



2025_CBS_00993 OMV_2024027074 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een campus: het uitbreiden van het cleanroomgebouw, het aanleggen van verharding en ontbossing - met openbaar onderzoek - Technologiepark-Zwijnaarde, 9052 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Universiteit Gent AV met als contactadres Sint-Pietersnieuwstraat 25, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024027074) ingediend bij de deputatie op 7 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het veranderen van een campus: het uitbreiden van het cleanroomgebouw, het aanleggen van verharding en ontbossing
- Adres: Technologiepark-Zwijnaarde 40, 60, 64, 68, 70A, 71, 73, 75, 77, 88, 108, 121, 123, 125, 126, 130 en 131, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nrs. 39A, 94D, 95F, 100H, 100R, 100S, 105C, 109A, 109N, 134P, 134E, 136A, 137P, 137F, 137C, 137V, 137D, 137B2, 137H2, 137M2, 137N2, 138A, 141M, 141R, 143A, 143M, 144A, 144B, 145B, 167G, 171A3, 172H4 en 652A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 december 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 11 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project heeft betrekking op het Technologiepark Ardoyen te Zwijnaarde van Universiteit Gent. Het wetenschapspark wordt in het noorden begrensd door de bufferstrook langs de E40, in het oosten liggen woonwijken van Zwijnaarde, in het zuiden vormt de Tramstraat de grens en in het westen door de Grote Steenweg Zuid (N60). Ten zuiden is het waardevol bos van Park de Ghellinck gelegen, ten westen van de N60 is het Parkbos volop in ontwikkeling en op 500 m in het noordwesten ligt het Maaltepark, één van de groengebieden langs de Ringvaart en R4. Voor deze site werd in 2016 een inrichtings- en groenbeheersplan opgemaakt in opdracht van Universiteit Gent. Dit inrichtingsplan bouwt verder op het bestaande beeldkwaliteitsplan (kennisname door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 18 december 2015) en zet een visie uit op het vlak van inrichting en beheer voor de volledige site.

Op 22 november 2021 werd het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Technologiepark Ardoyen Tramstraat definitief vastgesteld door de Gemeenteraad (van kracht sinds 21 januari 2022). Met dit RUP worden de krijtlijnen vastgelegd om tot een integrale en duurzame ontwikkeling en ontsluiting van deze campus te komen.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het bestaande **cleanroomgebouw**, gelegen in **zone Z1i** cfr het geldende RUP. Dit gebouw situeert zich centraal op de campus, ten noorden van het Locusgebouw en ten zuiden van gebouw Industriële Scheikunde van UGent. Het bestaande gebouw paalt aan de oostzijde aan de ontsluitingsweg van de campus. Aan de westzijde van het cleanroomgebouw is het terrein grotendeels verhard in functie van een fietsenstalling. Naast deze verharding is een groenzone gelegen met hierin een aantal bomen. Het bestaande cleanroomgebouw is een balkvormig gebouw van ca. 30 m op 67 m en een dakrandhoogte van 11 m. Het gebouw is gerealiseerd in 2004 en heeft een functionele architectuur met grote gesloten gevelvlakken en enkele transparante delen aan de inkom en de bezoekersgang. De gebruikte gevelmaterialen zijn metselwerk in splitbetonblokken (antraciet), gevelpanelen in beton (grijs) en glaspartijen in aluminium schrijnwerk (antraciet). De westelijke wachtgevel en de zuidgevel zijn bekleed met metalen golfplaten in aluminiumkleur.

De aanvraag betreft de **uitbreiding aan de westelijke zijde van het bestaande cleanroomgebouw**. De uitbreiding meet 36,73 m op 25,07 m en bestaat uit twee bouwlagen met een bouwhoogte van 14,9 m aan de dakrand (totale hoogte 16,6 m). De sociale ruimte is gesitueerd in het noorden van het gebouw en heeft een bouwhoogte van 9,8 m.

De transparante galerij van de bezoekersgang op de zuidgevel wordt verder doorgezet in de uitbreiding tot en met de westgevel. De detaillering van de luifelrand wordt ook in de uitbreiding aangehouden en wordt gebruikt voor het wegwerken van zonwering in de vorm van beweegbare buitenjaloerieën. De rest van het nieuwe gebouwvolume is eerder gesloten met enkele grote ramen daar waar licht en zicht voor de gebruikers noodzakelijk zijn. De noordgevel wordt verbijzonderd met een grote glaspartij ter hoogte van de sociale ruimte. De uitbreiding wordt bekleed met gevelleien in een lichtgrijze kleur.

Rondom het gebouw wordt een brandweerweg voorzien waarvan een breedte van 2 m in betonverharding wordt aangelegd en de resterende oppervlakte in grasdallen. Er wordt ook een nieuw mulchpad voorzien om de verbinding te maken met de noordzijde van de campus en het gebouw Industriële Scheikunde. Aan het gebouw van de industriële scheikunde wordt een nieuwe fietsenstalling met 12 plaatsen geplaatst ter vervanging van de bestaande fietsenstallingen die verdwijnen.

Voor de realisatie van het project is een boscompensatie vereist met een oppervlakte van 360 m² (6A), aan te vullen met een compensatie van 455 m² voor een nieuw wandelpad aan de noordzijde van het perceel. Het projectgebied is deels gesitueerd in een boscompensatiezone (dossier OCAS, bouwvergunning 2009/70101). Daarnaast omvat de boscompensatie ook een rechtzetting van het boscompensatievoorstel in de verleende omgevingsvergunning OMV_2022098761.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen (door wijziging en uitbreiding) van een campus op de site Ardoyen.

Voorliggende aanvraag betreft de uitbreiding van een bestaand gebouw (ICT-cleanroom) op de campus Ardoyen. Als essentiële hub voor onderzoek en ontwikkeling op het gebied van fotonica, heterogene integratie en microsystemen, is de ICT-cleanroom op campus Ardoyen van de Universiteit Gent een cruciale infrastructuur die al sinds 2004 dienstdoet. Na jaren van voortreffelijke dienst is het echter tijd voor een ambitieuze stap voorwaarts: een uitbreiding en actualisatie die niet alleen de capaciteit vergroot, maar ook de duurzaamheid en efficiëntie van het gehele gebouw verhoogt.

De bestaande ICT-cleanroom fungeert als een belangrijke ontmoetingsplaats voor onderzoeksgroepen zoals PRG, CMST en LCP alsmede voor externe partners. Met het oog op het versterken van de internationale positie van de Universiteit Gent en het aantrekken van talen en investeringen is een uitbreiding en modernisering van deze faciliteit van essentieel belang.

De bestaande ICT-cleanroom wordt uitgebreid met de nieuwbouw van de GAINS cleanroom. Het GAINS-project omvat naast een BioLab en de Halfgeleidercleanroom ook een ontmoetingsruimte om een kruisbestuiving tussen onderzoekers te faciliteren. De nieuwbouw wordt verbonden met het bestaande cleanroomgebouw (gebouw 60.26). Een aantal technische installaties worden voorzien voor gemeenschappelijk gebruik in beide cleanroomgebouwen (bijvoorbeeld transformator, HVAC-installaties,...). Hoewel deze nieuwbouw voornamelijk een uitbreiding van de beschikbare ruimte voor reeds op de campus aanwezige activiteiten betreft, zullen een aantal rubrieken een wijziging ondergaan.

Op de campus zijn nog een 10-tal andere gebouwen eigendom van UGent en hierin zijn andere vakgroepen van de faculteit Ingenieurswetenschappen en Architectuur en de faculteit Wetenschappen gevestigd. Deze aanvraag beoogt bijgevolg ook een actualisatie van de volledige vergunde toestand, onder andere de opslag van PMGE die bijna permanent aan wijzigingen onderhevig is.

Gewijzigde rubrieken:

Rubriek 12.2.2:

De niet-oliehoudende transformator wordt vervangen door een oliehoudende met hetzelfde vermogen (1.250 kV).

Rubriek 12.4.2.b:

De huidige vergunde toestand bedraagt 200 kW. Een aantal toestellen uit de vergunde toestand zijn reeds vervangen, door ingebruikname van de nieuwbouw zullen nog toestellen vervangen en vernieuwd worden. Het totaal vermogen zal echter niet hoger liggen dan 200 kW. Er wordt bijgevolg een verandering gevraagd wegens herlocalisatie maar niet wegens verandering van het vermogen. De lokalen waar deze IIOA zullen plaatsvinden in de nieuwbouw worden op plan aangeduid.

Rubriek 16.3.2.b:

Het huidige vergund vermogen bedraagt 2.406,8 kW voor de volledige campus. Tijdens project nieuwbouw cleanroom GAINS worden 2 nieuwe ijsbaden van 200 kW elk en een warmtepomp met een elektrisch vermogen van 2x125 kW voorzien. De koelmachines en warmtepomp zijn voor zowel de nieuwe als de bestaande (gebouw 60.26) cleanrooms werkzaam. In de bestaande clean rooms (60.26) wordt hierdoor de verse lucht ventilator vervangen. Voor het geheel van nieuwbouw én bestaande cleanroom geldt bijgevolg onderstaande:

HVAC	Geïnstalleerd Vermogen (kW) einduitbouw
ijswater machine - globaal	2 x 200
Warmtepomp - globaal	2 x 125
Verse lucht CR - uitbreiding	2 x 20
Extractie- uitbreiding	4 x 7
Verluchting technische ruimte- uitbreiding	2,5
Verluchting sociale ruimte- uitbreiding	2,5
Pompen gezamenlijk- Globaal	40

De nieuwe installaties hebben een totaal vermogen van 633 kW. De huidige vergunde toestand bedraagt 2.406,8 kW voor het geheel van koelinstallaties, compressoren en airconditioninginstallaties op de campus. De gevraagde toestand wordt bijgevolg 3.040 kW.

Rubrieken 17.3:

Er werd een nieuwe inventarisatie van alle aanwezige PMGE gemaakt waaruit bleek dat voor de meeste rubrieken een veel te grote voorraad vergund was. Dit wordt bij deze rechtgezet. Er werd een marge van 10% extra voorraad in rekening gebracht om wisselende voorraden in kader van onderzoeksprojecten op te vangen. De aangevraagde hoeveelheden betreffen bijgevolg de momenteel aanwezige voorraad + 10% marge.

Rubriek 24.3:

Elke process bay van de cleanroom heeft een eigen lokaalnummer (8 op gelijkvloers, 6 op de verdieping). Er worden bijgevolg 14 nieuwe laboratoria gevraagd.

Rubriek 51.1.2:

Het Biolab is onderverdeeld in twee ruimtes waarbij er een onderverdeling is in zuivere celkweek en manipulatie van stalen met pathogenen. De ruimtes zullen voldoen aan een L2.

Bemaling:

Het is nog onduidelijk welk type bemaling toegepast zal worden en op welke manier het bemalingswater zal geloosd worden:

Rubriek 53.2.2.b)2

Bemaling ten behoeve van de nieuwbouw GAINS cleanroom - debiet van 70.000 m³/jaar.

Retourbemaling

Voorkeursscenario is retourbemaling (volledige herinfiltratie), in dit geval is er geen bijkomende vergunning rubriek 3 noodzakelijk. Er dient voldaan te worden aan de milieukwaliteitsnormen voor grondwater.

Lozing in RWA of riolering zonder waterzuivering

In het geval retourbemaling niet mogelijk is wordt rubriek 3.4.2 aangevraagd. Bij voorkeur wordt het bemalingswater dan in de RWA en de Ringvaart geloosd.

Er wordt uit voorzorg - in afwijking van het indelingscriterium (IC) vermeld in art. 3 van bijlage 2.3.1 in titel II van VLAREM - een bijzondere voorwaarde gevraagd voor de parameters arseen, nikkel en minerale olie.

- Arseen 10x5 pg/l = 50 pg/l
- Nikkel 10x30 pg/l = 300 pg/l
- Minerale olie 5x100 pg/l = 500 pg/l

Tevens wordt een bijzondere voorwaarde gevraagd voor de lozing van PFAS.

- Individuele PFAS-parameters: 100 ng/l
- Som PFAS: 500 ng/l

Lozing in RWA of riolering met waterzuivering

In het geval een extra behandeling van het opgepompte grondwater nodig is vooraleer geloosd kan worden, wordt rubriek 3.6 aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Grondwaterbemaling klasse 2 Nieuw	26 m ³ /uur

3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Waterzuivering voor bemalingswater (indien nodig) klasse 2 Nieuw	26 m ³ /uur
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA De verandering betreft een verandering van type, een droge transformator wordt vervangen door een oliehoudende. klasse 2 Verandering	0 kVA
12.4.2°b)	vervaardigen van elektrische en elektronische toestellen, gedrukte schakelingen, chips, zonnecellen en geleiders, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (meer dan 100 kW tot en met 500 kW) Verhuis en vervanging van toestellen, geen verhoging van vermogen klasse 2 Verandering	0 kW
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) nieuwe toestellen in nieuwbouw GAINS + bestaande cleanroom. klasse 2 Verandering	763 kW
17.3.2.1.2.1°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 10 ton vermindering van opslagen hoeveelheid voor vloeistoffen en vaste stoffen gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 van gevarencategorie 3 klasse 3 Verandering	-18,7 ton
17.3.2.2.2°c)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 tot tot en met 30 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied voor de opslag in bovengrondse houders of een combinatie van bovengrondse en ondergrondse houders Vermindering van de opslag van vloeistoffen en vaste stoffen gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 van gevarencategorie 1 en 2 klasse 2 Verandering	-16,25 ton
17.3.3.1°b)	oxiderende vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS03 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied vermindering van opslag van vloeistoffen en vaste stoffen gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS03 klasse 3 Verandering	-1,3 ton
17.3.5.2°b)	giftige vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS06 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 200 kg tot en met 5 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een gebied ander dan industriegebied vermindering van opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS06 klasse 2 Verandering	-4,1 ton

17.3.6.2°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 tot en met 100 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een gebied ander dan industriegebied vermindering van opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 klasse 2 Verandering	-7,15 ton
17.3.7.2°b)	op lange termijn gezondheidsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS08 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 50 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied vermindering van opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS08 klasse 2 Verandering	-8,3 ton
17.3.8.2°	voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 200 ton vermindering van opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 klasse 2 Verandering	-1,5 ton
24.3.	laboratoria die biologische, scheikundige, of organische bedrijvigheid uitoefenen met het oog op opzoekingen, proeven, analyses, toepassing of ontwikkeling van producten, kwaliteitscontrole op producten, en waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Labo's in nieuwbouw Cleanrooms klasse 2 Verandering	14 laboratoria
51.1.2°	activiteiten (maximaal risiconiveau 2) waarbij organismen genetisch worden gemodificeerd, of waar dergelijke genetisch gemodificeerde organismen worden gekweekt, opgeslagen, getransporteerd, vernietigd, verwijderd of anderszins gebruikt Labo voor biotech-activiteiten bestaande uit 2 labo's en 2 PAL (personal airlock (sas)) klasse 1 Nieuw	149,2 m ²
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling ten behoeve van de nieuwbouw GAINS cleanroom klasse 2 Nieuw	70000 m ³ /jaar

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

6.4.1° | De maximale opslag van 11.000 liter diverse brandbare vloeistoffen in verplaatsbare recipiënten. | 11000 liter

12.1.2.2°b) | Een noodstroomgroep met een elektrisch vermogen van 640 kW (in gebouw iGent). | 640 kW

17.1.2.1.3° | De opslag van diverse gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten met een maximale totale waterinhoud van 15.382,5 liter. | 15382,5 liter

17.1.2.2.2° | De opslag van stikstof in een vaste houder met een waterinhoudsvermogen van 5.950 liter en één hervulbare ranger/dewar van 230 liter (totaal rubriek: 6.180 liter). | 6180 liter

17.3.2.1.1.2° | De maximale opslag van 21,5 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02), zijnde diesel voor een noodgroep in een tank van 1.500 liter en 20.000 diesel in een ondergrondse, dubbelwandige houder | 21,5 ton

17.3.4.2°b) | opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 | 5,5 ton

17.4. | De maximale opslag van 5.000 kg diverse gevaarlijke producten in kleine recipiënten. | 5000 kg

19.3.1°b) | Diverse toestellen voor het mechanisch bewerken van hout, met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 100 kW. | 100 kW

23.2.2°b) | Diverse toestellen voor het behandelen van kunststoffen en het vervaardigen van voorwerpen uit kunststoffen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 134,25 kW. | 134,25 kW

24.4. | Diverse laboratoria voor chemische recyclage van plastics met een totale oppervlakte van 650 m² (Pryme-project in 2 gebouwen). | 650 m²

29.5.2.2°b) | Diverse toestellen voor het mechanisch bewerken van metalen, met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 437,95 kW. | 437,95 kW

31.2.a) | Een motorenlabo met 6 testbanken voor verbrandingsmotoren (onder andere gasoline, methanol, biofuels, hydrogene, methane, diesel) en een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 790 kW. | 790 kW

41.1.1°b) | Diverse toestellen voor het mechanisch behandelen van textiel, met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 20 kW. | 20 kW

41.2.2°b) | Diverse toestellen voor het vervaardigen van textielsoorten allerhande, met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 160 kW. | 160 kW

43.1.3° | 20 stookinstallaties met een totaal thermisch ingangsvermogen van 8.837 kW, zijnde 80 kW, 2x 120 kW, 2x 270 kW, 2x 300 kW, 353 kW, 2x 854 kW, 2x 450 kW, 531 kW, 575 kW, 581 kW, 586 kW, 625 kW, 2x 465 kW en 588 kW. | 8837 kW

53.5.1° | Bronbemaling (drainagewater) nodig voor het in stand houden van de bedrijfsgebouwen (kelder voormalig Chevron-gebouw) aan een debiet van maximaal 5.000 m³/jaar. | 5000 m³/jaar

53.8.2° | Een grondwaterwinning van maximum 25 m³/dag en 6.000 m³/jaar uit 2 putten met een diepte van 38 m (Ieperiaan Aquifersysteem, HCOV-code 0800). | 6000 m³/jaar

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

31.1.1b) | Een dieselmotor voor de noodstroomgenerator, met een nominaal vermogen van 880 kW (voor 50 % in regel te brengen) (totaal vermogen: 440 kW). | 440 kW

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Bijlage 2.3.1 basismilieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewater – lozing bedrijfsafvalwater/bemalingswater

Omschrijving:

Bij het terug in de grond brengen van bemalingswater geldt, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, als kwaliteitseis voor PFAS-verbindingen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemethode (WAC/IV/A/025) (Zie artikel 5.53.6.1.1, §4, van titel II van het VLAREM). De rapportagegrens voor grondwater is voor de meeste PFAS-verbindingen gedaald naar 10 ng/l (of voor een aantal naar 50 ng/l).

Motivatie:

Concreet bestaat het voorkeurscenario uit retourbemalen met infiltratie op het terrein (vijver). Indien blijkt dat de kwaliteit van (een deel van) het bemalingswater niet kan voldoen aan de milieukwaliteitsdoelstellingen voor grondwater, en retourbemaling dus om kwaliteitsredenen moet uitgesloten worden (voor deze filters), wordt rubriek 3.4 voor lozing op oppervlaktewater aangevraagd met bijstelling van de voorwaarden voor een aantal parameters.

Ter hoogte van bodemdossier 16385 werd een diffuse verontreiniging met minerale olie vastgesteld. De verontreiniging werd niet afgeperkt. Er wordt verwacht dat deze verontreiniging de perceelsgrens naar het projectgebied reeds heeft overschreden.

Bovendien werden ter hoogte van dossier 16385 tijdens verschillende onderzoeken verhoogde concentraties aan arseen en nikkel vastgesteld. Er wordt verwacht dat het indelingscriterium mogelijks overschreden wordt in het bemalingswater.

Er werden in het grondwater in de omgeving van het projectgebied concentraties aan PFAS gemeten hoger dan de milieukwaliteitsnormen.

Voorstel:

Parameter	Verhoogde lozingsnorm	Eenheid
Arseen	50	µg/l
Nikkel	300	µg/l
Minerale olie	500	µg/l

PFAS

Individuele PFAS-parameters: 100 ng/l

Som PFAS: 500 ng/l

Afdeling 4.2.5.1 1§1 – controle-inrichting

Omschrijving:

Een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters van het geloosde water te nemen:

- voor debieten > 2 m³/uur of > 20 m³/dag: de plaatsing van een meetgoot (bij voorkeur) volgens de in bijlage 4.2.5.1. bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen of een andere evenwaardige meetmogelijkheid.

Motivatie:

Er wordt een bijstelling gevraagd tot het plaatsen van een meetgoot voor de tijdelijke bemaling. Gezien de tijdelijkheid is het plaatsen van een meetgoot niet zinvol.

Voorstel:

Het geloosde debiet kan op een evenwaardige wijze worden bepaald door het plaatsen van een EM-debietsmeter op de afvoerleiding die zowel een ogenblikkelijk als een getotaliseerd debiet registreert. Er wordt tevens een controle-inrichting bestaande uit een staalnamekraan voorzien.

2. HISTORIEK

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de historiek.

Volgende meest recente en relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 16/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken voor het herinrichten van het technologiepark ardoyen - fase 1 (OMV_2019107467).
- * Op 25/03/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verandering van het lozingsdebiet en de actualisatie van de bijzondere voorwaarden (OMV_2019080919).
- * Op 10/06/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van een aantal wijzigingen aan de reeds vergunde omgevingsvergunning omv_2020001128 en de bouw en uitbating van een hs-cabine (OMV_2020175691).
- * Op 17/02/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigingen van de vergunde omgevingsvergunning omv_2019107467 voor het herinrichten van het technologiepark ardoyen (OMV_2021154678).
- * Op 02/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een onderwijsinrichting (sh + iioa): het tijdelijk plaatsen van 2 zeecontainers als opslag in het kader van een onderzoek van universiteit gent in samenwerking met ovam (OMV_2020103337).
- * Op 24/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis en rioleringswerken voor de herinrichting van "de parvis" (OMV_2022098761).
- * Op 12/01/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een gasopslagplaats + het veranderen van een campus van de universiteit gent (iioa + sh) (OMV_2022084781).
- * Op 12/01/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een gasopslagplaats + het veranderen van een campus van de universiteit gent (iioa + sh) (OMV_2022084781).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Volgende externe adviezen zijn reeds gekend:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Natuur en Bos** op 21 januari 2025 met als kenmerk AVES/LS/OMGC/GEN/24-219016:

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).

Artikel 38/3 Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking boscompensatievoorstel

De aanvrager wenst te ontbossen in functie van de aanleg van een nieuwbouw. Ondanks de vele uitleg is het niet evident om een helder beeld te krijgen van de te ontbossen oppervlaktes. In het dossier wordt ook een correctie gevraagd op perceel 137F van de verleende omgevingsvergunning OMV_2022098761. In principe heeft dit niets met de realisatie van het nieuwe gebouw te maken.

Een ander, beperkter deel van de ontbossing op perceel 137F, is noodzakelijk voor de toegankelijkheid van het nieuwe gebouw.

Voor beide gevallen betreft het op perceel 137F geen ontbossing van een volwaardig bos maar wel een zone waar boscompensatie moet gerealiseerd worden vanuit een ander vergund project (dossier OCAS, bouwvergunning 2009/70101). In principe zou het bos hier al moeten zijn gerealiseerd.

De wet stelt dat een compenserende bebossing als bos in stand moet gehouden blijven voor een periode van tenminste 25 jaar na de datum van aanplanting, behoudens het akkoord van het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit is hier niet gerealiseerd. Gezien een boscompensatie voor dezelfde oppervlakte wordt voorzien op de site zelf kan het Agentschap voor Natuur en Bos hiermee akkoord gaan.

De boscompensatiefactor voor de ontbossingen op perceel 137F wordt vastgesteld op 2.

De boscompensatie op perceel 137B2 heeft betrekking op een spontaan ontwikkeld bos dat op de plaats waar het gebouw komt. Gezien het jonger is dan 22 jaar moet het niet worden gecompenseerd.

De helft van de boscompensatie wordt voorzien in natura, elders op de campus, het andere deel wordt financieel gecompenseerd.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer: 24-219016.

Bespreking omgevingsvergunning

De aanvraag betreft de bouw van een nieuw gebouw met een ontbossing. Het betreft werken van algemeen belang. Een ontheffing op het verbod tot ontbossing is dus niet vereist.

Binnen deze bestemming "zone voor onderwijs en kennisbedrijven" doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van de aanvraag. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze ontbossing zoveel mogelijk te vermijden en dus te trachten de inname te beperken. Elke ontbossing is immers negatief voor de biodiversiteit en de klimaatdoelstellingen.

De vergunningverlener moet zelf verifiëren of minimum aan de zorgplicht wordt voldaan en er geen vermijdbare schade is.

Conclusie

Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen en dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 90, 2de lid Decreet Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Indien de vergunningverlener de ontbossing vergunt, moeten volgende voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet letterlijk in de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2095 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- *Bijkomende kappingen in te behouden boszones kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 24-219016.*
- *De bosbehoudsbijdrage van 9716 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het overschrijvingsformulier voor het betalen van de bosbehoudsbijdrage zal door de financiële cel van het Agentschap voor Natuur en Bos aan de aanvrager worden bezorgd.*
- *De compenserende bebossing op de percelen te Gent, 24 ste afdeling, sectie B, nrs. 74D en 100S over een oppervlakte van 1735 m² dient uitgevoerd te worden binnen de 2 jaar vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning. De aanvrager verbindt er zich toe minstens 30 dagen voordat de compenserende bebossing wordt uitgevoerd dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos te melden.*
 - *de bebossing gebeurt met inheemse bomen en struiken zoals opgegeven in het boscompensatievoorstel in dicht plantverband (maximaal 2 x 2,5 meter)*
 - *de aanplant gebeurt met kwalitatief bosgoed en wordt vrijgesteld gedurende de eerste jaren*
 - *het aanbrengen van bescherming tegen wildvraat is noodzakelijk*
 - *bij uitval van meer dan 10 % moet er ingeboet worden*
 - *de zone bestemd voor natuurlijke verjonging mag niet begraasd of gemaaid worden*
 - *indien blijkt dat er na drie jaar onvoldoende bezetting is door natuurlijke verjonging, gelijkmatig verspreid over het terrein, dient er verder ingeboet te worden met bosgoed van inheemse bomen tot een dicht plantverband bereikt wordt*

- *Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de omgevingsvergunning.*

Geen bezwaar advies van **Fluxys NV** gemeld op 11 december 2024 onder ref. TPW-OL-2024157422:

Advies Fluxys

Geen advies advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 13 december 2024: *De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier. Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023. In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op www.waterinfo.be. Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.*

Gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 17 december 2024 onder ref. 10050:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : NEE.

Het advies is: GUNSTIG

Motivering

Gezien de beperkte uitbreiding van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '**TECHNOLOGIEPARK ARDOYEN - TRAMSTRAAT**' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 22 november 2021). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **zone voor onderwijs en kennisbedrijven en zone voor park**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften. In het bijzonder werden volgende elementen afgetoetst:

- **Bestemming:** Het programma omvat de uitbreiding van een cleanroomgebouw met zowel halfgeleidercleanrooms als een biolab en een ontmoetingsruimte voor de onderzoekers die werken in deze cleanrooms. Dit programma valt binnen de functie kennisbedrijven.
- **Inplanting en bouwhoogte:** De bouwhoogte van de uitbreiding is in overeenstemming met de minimale bouwhoogte van 12 m en de maximale bouwhoogte van 24 m.

Daarnaast is de gebouwstructuur van de nieuwe uitbreiding erop voorzien dat het in de toekomst mogelijk is om een extra verdieping toe te voegen.

- Densiteit: Het bijgevoegde inrichtingsplan toont aan dat de voorgeschreven minimale dichtheid (minimale V/T 1,2) in een volgende bouwfasen binnen deze deelzone (Z1i) haalbaar is. De ontwikkelingszone ten westen van de uitbreiding van het cleanroomgebouw kan de vraag voor bijkomende dichtheid binnen deze deelzone opvangen. Ook de intensivering van het bestaande gebouwenpatrimonium binnen deze zone kan voor bijkomende bouwdichtheid zorgen. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden door een extra bouwlaag op het uitbreidingsgebouw de V/T verder te verhogen.
- Architectuur en beeldkwaliteit: Uit het onderstaande advies van Team Stadsbouwmeester komt naar voor dat het project op architecturaal vlak voldoende kan worden ingepast in de omgeving. Het ontwerp voorziet in een degelijke verderzetting van de bestaande architectuur van het cleanroomgebouw.
- Omgevingsaanleg: Verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke. Hieraan wordt voldaan.
- Inrichtingsstudie: Aan het dossier werd een inrichtingsstudie toegevoegd. Deze studie toont aan dat de uitbreiding de verdere ontwikkeling van dit bouwveld niet hypothekeert.
- Mobiliteit: Met de uitbreiding van de cleanrooms wordt geen uitbreiding van de parkeervraag veroorzaakt. De uitbreiding is gericht op onderzoekers die reeds aanwezig zijn op de campus in de bestaande universiteits- en bedrijfsgebouwen. Er worden voldoende fietsenstallingen voorzien.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- Aan de randen deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De bouwplaats is deels verhard.

Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand:

- nieuwe waterdoorlatende verharding of verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert (412 m²);
- nieuw plat dak (919,3 m²);
- hemelwaterput (20.000 l);
- infiltratievoorziening (collectieve voorziening 850.000 l en 480 m²)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Verharding

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput en groendak

Conform de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt de afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden voor het bepalen van de inhoud van de hemelwaterput de som van de horizontale dakoppervlakte van het nieuwbouwvolume (919,3 m²) en 2 keer de horizontale dakoppervlakte van de uitbreiding (1.838,6 m²). Dit komt neer op een afwaterende oppervlakte van 2.757,9 m². Conform artikel 7 §3 van de verordening moet er bijgevolg een bijkomende hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 275.790 liter. Deze inhoud is niet in verhouding tot de gebruiksmogelijkheden. Het gebouw bevat geen enkele woongelegenheden.

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 13.500 l/maand (= 270 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd). Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 20.000 liter voorzien. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair (5 toiletten) en een dienstkraan voor tuinonderhoud.

Nieuwe platte daken die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater moeten in overeenstemming met het algemeen bouwreglement worden aangelegd als groendak. De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 270 m² + 71 m² (dakterrassen). De overige dakoppervlakte (919,3 m² - 199 m² = 720,3 m²) dient te worden voorzien van een groendak.

De bouwheer vraagt een afwijking op de aanleg van een groendak. In het groendakformulier wordt aangegeven dat het nieuwe platte dak wordt ingenomen door energieopwekkende systemen. De uitzondering op het plaatsen van een groendak kan toegestaan worden onder de voorwaarde dat eerst alle andere bestaande dakoppervlakten binnen de aanvraag die buiten de toepassing van de groendakverplichting vallen, daartoe maximaal benut worden.

Infiltratievoorziening

Conform de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt de afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden voor het bepalen van de inhoud en oppervlakte van de infiltratievoorziening 2.757,9 m². Deze afwaterende oppervlakte mag verminderd worden met 30 m² wegens de aansluiting op een hemelwaterput. Voor de nieuwbouw GAINS cleanroom wordt het infiltratieoppervlak- en volume vastgesteld op 218 m² en 90 m³.

Op de campus Ardoyen werd op de centrale parvis een infiltratievijver aangelegd. De bedoeling is het concentreren van infiltratievoorzieningen van gebouwen voornamelijk rondom de parvis is

een centraal systeem. De vijver heeft nog voldoende capaciteit in zowel volume als infiltratieoppervlakte om het water van voorliggende aanvraag te laten infiltreren.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van de vermelde voorwaarden, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets. Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning. Gezien de aanvraag betrekking heeft op de uitbreiding van een bestaand gebouw en bovendien wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik door het stapelen van functies, kan worden gesteld dat de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur omvat. De te verwijderen groenzones staan in directe relatie tot het bouwen en functioneren van de nieuwbouw.

Volgens de **biologische waarderingskaart** is het perceel gelegen in biologisch waardevol gebied, met name verruigd grasland en bomenrij met gemengd loofhout. De meest recentste biologische waarderingskaart 2020 is niet meer up-to-date en onvoldoende gedetailleerd per bosdeel. Om die reden heeft UGent een inventarisatie en kwaliteitsbeoordeling op campusniveau uitgevoerd op basis van de Biodiversity Metric 3.01., een tool ontwikkeld door

Natural England, department for Environment, Food & Rural Affairs. De resulterende kaartlaag voor campus Ardoyen, de zogenaamde Baseline, zal verder door UGent worden gebruikt als basis dienen voor de biodiversiteitswaardering. Voor de exacte contouren van de bosdelen is het meest recente opmetingsplan, met een as-built van de recente inrichtingswerken, toegepast.

De te rooien bosdelen krijgen binnen deze biodiversiteitswaardering de waardering '4. Fairly Poor' en '5. Poor'. Dit komt voornamelijk doordat deze bosdelen vrij recent zijn aangeplant op basis van de boscompensatieregeling opgenomen in de omgevingsvergunningen van de herinrichtingswerken. Op termijn zal dus de biodiversiteitswaarde verhogen.

Enkele bosdelen zijn bestemd vanuit historische boscompensatie van stedenbouwkundige vergunningen. Deze zijn niet allemaal volwaardig uitgegroeid tot bos vandaar dat, voorlopig nog, de ecotoop 'graslanden' wordt toegewezen.

De zone die ontbost wordt zal deels gecompenseerd worden binnen de campus. Er wordt nieuw kwalitatief bos op de campus aangeplant overeenkomstig het Campusplan in opmaak. Dit nieuw bos wordt niet in een ontwikkelingszone gepland, maar in een groenzone, wat aanzienlijk meer kansen biedt voor de uitgroei ervan tot een volwaardig bos.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt verder ook verwezen naar het advies van Agentschap Natuur en Bos.

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de projectsite geen speciale **beschermingszones**. Er zijn geen habitatrichtlijngebieden in de nabije omgeving. De habitatrichtlijngebieden in de wijde omgeving zijn:

- Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek (4 736 m)
- Schelde- en Durmevstaurium van de Nederlandse grens tot Gent (5 112 m)
- Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel (7 609 m)
- Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (13 883 m)

De **stikstofemissies** tijdens de aanlegfase van het project bedragen minder dan 20% van de 1%-minimisdrempelwaarde. De impact van deze emissies is bijgevolg niet aanzienlijk. Dit wordt uitgebreid omschreven in de bijgevoegde stikstofnota.

Voor wat betreft de exploitatiefase toont deze nota eveneens aan dat er geen aanzienlijke effecten ten gevolge van stikstofdepositie wordt verwacht op vlak van biodiversiteit.

Er wordt een **bemaling** aangevraagd ten behoeve van de nieuwbouw GAINS cleanroom. Het is nog onduidelijk welk type bemaling toegepast zal worden en op welke manier het bemalingswater zal geloosd worden. Voor deze bemaling moet rekening gehouden worden met een aantal bijzondere voorwaarden (zie verder)

Voor de beoordeling van de aangevraagde lozing verwijzen we door naar het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater.

Conclusie Natuurtoets:

Mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd, kan worden gesteld dat de aanvraag de Natuurtoets doorstaat.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 december 2024 tot en met 18 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- **Verlies aan bos:** Opnieuw gaat het om een boskap op deze campus wat niet aanvaardbaar is. De aanvraag omvat het ontbossen van bos dat men eerder aanlegde ter compensatie van een andere kap. Zo krijg je nooit een volwaardig groenbestand. Het verlies aan bos heeft een negatieve impact op de luchtkwaliteit. Er wordt gevraagd om het verwijderen van bomen en groen te heroverwegen en alternatieven te zoeken die het behoud van het groene karakter van de omgeving mogelijk maken. Het fietspad ten zuiden van de cleanrooms wordt veelvuldig gebruikt door fietsers. Er is meer groen nodig langs dit traject in plaats van dit bijkomend te gaan rooien en compenseren op plaatsen waar niemand iets aan heeft. Er is ook bezwaar tegen het rooien van de beplanting ter hoogte van de Tramstraat en het Chevrongebouw.
- **Geen efficiënt ruimtegebruik:** Ondanks het biodiversiteitsplan van de UGent werd voor deze aanvraag niet voor een natuurinclusief ontwerp gekozen. Er wordt niet verantwoord waarom de nieuwe cleanrooms niet bovenop het bestaande gebouw kunnen gerealiseerd worden. Het RUP laat aan de kant van de parvis immers gebouwen tot 32 m hoogte toe. Deze gebouwen moeten worden gestapeld in plaats van naast elkaar te worden voorzien met verharding en vermijdbare bomenkap.
- **Geen verticaal groen:** Er wordt niet ingezet op groengevels en groenbalkons. Ook de techniek van bioreceptieve beton waaraan zich mossen kunnen hechten wordt hier niet toegepast, wat een gemiste kans is.
- **Verkeersproblemen:** De werknemers parkeren nu al in de Tramstraat zodat de bewoners geen plaats meer hebben. Waar moet het extra personeel naartoe? Er zijn nu reeds veel fileproblemen rond het park.
- **Lozen van afvalstoffen:** Het lozen van afvalstoffen kan schadelijke gevolgen hebben voor het milieu, de waterkwaliteit en de gezondheid van de omwonenden. Er moet worden gewaarborgd dat er geen negatieve effecten voor de natuur of de gezondheid zullen optreden.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- **Verlies aan bos:** Voor de campus Ardoyen bestaat er een beplantingsplan (dd. 2004), een Inrichtings- en groenbeheerplan (met terreinopnames 2016) en een Campusplan in opmaak met een bijlage 'Bosbalans bestaande toestand' (2024), waarin de huidige toestand goed beschreven is. In RUP Technologiepark zijn de ontwikkelingsmogelijkheden op campus Technologiepark Ardoyen vastgelegd. Het ontbossingsverbod van het Bosdecreet is niet van toepassing in de ontwikkelingszones voor onderwijs en kennisbedrijven. De voorschriften van dit RUP leggen een minimale V/T-index op per ontwikkelingszone. Hierdoor en om de zones voor onderwijs en kennisbedrijven optimaal te kunnen ontwikkelen, is een zekere ontbossing noodzakelijk. Het is van belang om binnen deze bouwvelden in te zetten op efficiënt ruimtegebruik zodat bij elke ontwikkeling telkens een minimum aan groen moet verdwijnen. UGent onderzoekt de bebossingsmogelijkheden op de campus in hun Campusplan (in opmaak) en streeft hierbij een stand-still voor bos na, maar geeft aan dat een volledige boscompensatie in natura op de campus niet realistisch is. Voor voorliggende ontbossing wordt een gedeeltelijke compensatie in natura voorgesteld op twee

percelen binnen Campus Technopark. De compensatie gebeurt hier dus wel degelijk binnen hetzelfde gebied.

De aanvraag omvat geen ontbossing ter hoogte van de Tramstraat en het Chevrongebouw maar situeert zich meer noordelijk op de campus.

Het is correct dat een deel van het te rooien bos een zone betreft waar boscompensatie moet worden gerealiseerd van een ander vergund project. Aangezien deze aanplant nooit is uitgevoerd en een boscompensatie voor dezelfde oppervlakte op dezelfde campus wordt ingericht kan Agentschap Natuur en Bos hiermee akkoord gegaan worden. De nieuwe locatie voor dit bos is niet gelegen binnen een ontwikkelingszone, maar binnen de bestemming 'zone voor Park', wat in tegenstelling tot de huidige locatie wel meer garanties biedt dat deze bosaanplant kan uitgroeien naar een volwaardig bos.

- **Geen efficiënt ruimtegebruik:** Het RUP Technopark laat binnen voorliggende zone een maximale bouwhoogte van 24 m toe en geen 32 m zoals wordt gesteld aangezien dit bouwterrein niet paalt aan de parvis.

De geplande uitbreiding van de cleanrooms wordt over twee niveaus voorzien. Gezien de technische vereisten voor cleanrooms is deze stapeling reeds geen evidentie. Daarnaast wordt de structuur zodanig ontworpen dat hier nog een bijkomende bouwlaag op kan worden gerealiseerd met het oog op het realiseren van een optimale ruimtelijke efficiëntie voor dit gebouw.

Het optoppen van het bestaande cleanroomgebouw wordt inderdaad niet overwogen. Gezien de zeer technische aard van de functie kan echter worden aangenomen dat een optopping van het bestaande gebouw technisch niet aan de orde is. In het bijgevoegde inrichtingsplan wordt gemotiveerd aangetoond hoe bouwzone z1i optimaal kan worden ontwikkeld in de toekomst. Het maximaal stapelen van functies is zeker wel een uitgangspunt om tot dit optimaal ruimtegebruik te kunnen komen.

- **Geen verticaal groen:** Het is een terechte opmerking dat gevelgroen een positieve impact kan hebben op het groene karakter van de campus en op het versterken van de biodiversiteit. Het is echter geen stedenbouwkundige vereiste om gevelgroen te voorzien, maar het is zeker een positieve suggestie aan UGent om dit mee te nemen bij deze en toekomstige ontwikkelingen.

- **Verkeersproblemen:** De uitbreiding van de cleanrooms houdt geen toename van het aantal personeelsleden in, maar staat in functie van personeelsleden die reeds tewerkgesteld worden op de campus in de bestaande universiteits- en bedrijfsgebouwen die elk in hun eigen parkeerbehoefte voldoen. Voorliggende aanvraag houdt geen bijkomend aantal personeelsleden op de campus in en zou dus geen significante impact op de mobiliteit mogen hebben.

- **Lozen van afvalstoffen:** Er gelden strikte regels voor het lozen van bemalingswater om de waterkwaliteit te beschermen. De Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) bepaalt welke stoffen maximaal toegestaan zijn in het lozingswater, zowel voor lozing in oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) als voor lozing in rioleringen. Dit zorgt ervoor dat het lozen van water geen schadelijke gevolgen heeft voor het milieu en de volksgezondheid.

In voorliggende aanvraag is het type bemaling nog niet helemaal duidelijk. Er worden extra voorzorgsmaatregelen genomen: Er worden bijzondere lozingsnormen voor het bemalingswater aangevraagd. Dit betekent dat er strengere eisen gesteld worden aan de kwaliteit van het water voordat het geloosd kan worden. Als het nodig is, wordt er ook een waterzuiveringsinstallatie geplaatst om te zorgen dat het water veilig kan geloosd worden.

8. OMGEVINGSTOETS

Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024027074, betreft het veranderen van een campus: het uitbreiden van het cleanroomgebouw, het aanleggen van verharding en ontbossing, door Universiteit Gent av, gelegen te Technologiepark-Zwijnaarde 40, 60, 64, 68, 70A, 71, 73, 75, 77, 88, 108, 121, 123, 125, 126, 130 en 131, 9052 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester, via een bilateraal moment werden bemerkingen op het initiële voorstel geformuleerd. Nadien was er terugkoppeling via email op de bijsturing in het ontwerp.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag wordt ingediend naar aanleiding van de nieuwbouw van GAINS cleanroom op campus Ardoyen. GAINS staat voor Ghent Advanced Infrastructure for Nanotechnology and Semiconductors.

Het bestaande cleanroomgebouw wordt uitgebreid (halfgeleidercleanrooms, biolab en ontmoetingsruimte voor onderzoekers) en de bestaande cleanrooms worden vergroend (vernieuwing en verduurzaming van technische installaties).

Als essentiële hub voor onderzoek en ontwikkeling op het gebied van fotonica, heterogene integratie en microsystemen, is de ICT-cleanroom op campus Ardoyen van de Universiteit Gent een cruciale infrastructuur die al sinds 2004 dienstdoet. Na jaren van voortreffelijke dienst is het echter tijd voor een ambitieuze stap voorwaarts: een uitbreiding en actualisatie die niet alleen de capaciteit vergroot, maar ook de duurzaamheid en efficiëntie van het gehele gebouw verhoogt.

Het volume sluit nauw aan bij het bestaande cleanroomgebouw. Vanuit het oogpunt van optimaal ruimtegebruik wordt ingezet op een compact uitbreidingsvolume door de nieuwe cleanrooms gestapeld over twee niveaus uit te voeren. Daarnaast wordt ook een nauwe aansluiting voorzien bij de bestaande cleanrooms die zullen worden vernieuwd. Hoewel het nieuwe gebouw slechts over twee niveaus zal beschikken, betekent dit toch reeds een bouwhoogte van in totaal 16,60 m gezien de aard van de functie. Bovendien wordt het gebouw zodanig ontworpen dat hier op termijn een bijkomende verdieping kan worden op gerealiseerd. Het bijgevoegde inrichtingsplan toont daarnaast ook aan dat voorliggende aanvraag het realiseren van de gewenste V/T in deze bouwzone Z1i niet hypothekeert.

De uitbreiding past binnen het gedachtengoed van het stadsontwerp voor de campus, zijnde een strokenbouw met strak afgelijnde, dens bebouwde zones enerzijds en bouwvrije groene zones anderzijds. De aanvraag is in overeenstemming met het RUP Technologiepark. De voorschriften van dit RUP zijn voldoende gedetailleerd zodat kan worden aangenomen dat een overeenstemming met dit RUP ook een overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening inhoudt.

Aanvullend moet worden gesteld dat de geplande ontbossing vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is gezien de ligging binnen de bouwzone Z1i, het compact volume en de aansluiting op het bestaande cleanroomgebouw. De ontbossing is in de feiten relatief beperkt qua omvang. De overige zone van ontbossing betreft een nooit uitgevoerde boscompensatie, die nu definitief wordt 'geregulariseerd' door op een andere locatie binnen het Technologiepark Ardoyen aan te planten. Het voorzien (behoud) van een ovalen open plek was op de meest recente inrichtingsplannen ingetekend. Hier wordt dus de nooit gerealiseerde aanplant nu eindelijk ook formeel geregeld. Alles omtrent de boscompensatie werd uitvoerig beschreven in de Toelichtingsnota Boscompensatievoorstel. Het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos bevestigt het voorgestelde boscompensatiedossier.

Er wordt ook een bemaling opgestart om de ondergrondse kelder uit te voeren. Het bemalingswater wordt afgevoerd naar de naastgelegen recent aangelegde vijver en bijgevolg is er een soort van retourbemaling. We stellen wel dat voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), zo nodig bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de boszones in de centrale parkzone naast het parkeergebouw. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er wordt een bemaling aangevraagd ten behoeve van de nieuwbouw GAINS cleanroom. Het is nog onduidelijk welk type bemaling toegepast zal worden en op welke manier het bemalingswater zal geloosd worden.

In kader van de bemaling dienen volgende bijzondere voorwaarden worden opgenomen:
*Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

* Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling voorzien te worden.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

*Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te

worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert

Voor de beoordeling van de aangevraagde lozing verwijzen we door naar het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater.

Over de overige milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde activiteiten worden geen opmerkingen gegeven.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het veranderen van een campus: het uitbreiden van het cleanroomgebouw, het aanleggen van verharding en ontbossing van Universiteit Gent av, gelegen te Technologiepark-Zwijnaarde 40, 60, 64, 68, 70A, 71, 73, 75, 77, 88, 108, 121, 123, 125, 126, 130 en 131, 9052 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Agentschap Natuur en Bos

Het advies van Agentschap Natuur en Bos op 21/01/2025 met als kenmerk AVES/LS/OMGC/GEN/24-219016 moet strikt worden nageleefd. In het bijzonder moeten volgende voorwaarden worden nageleefd:

- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2095 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*

- *Bijkomende kappingen in te behouden boszones kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 24-219016.*
- *De bosbehoudsbijdrage van 9716 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het overschrijvingsformulier voor het betalen van de bosbehoudsbijdrage zal door de financiële cel van het Agentschap voor Natuur en Bos aan de aanvrager worden bezorgd.*
- *De compenserende bebossing op de percelen te Gent, 24 ste afdeling, sectie B, nrs. 74D en 100S over een oppervlakte van 1735 m² dient uitgevoerd te worden binnen de 2 jaar vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning. De aanvrager verbindt er zich toe minstens 30 dagen voordat de compenserende bebossing wordt uitgevoerd dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos te melden.*
 - *de bebossing gebeurt met inheemse bomen en struiken zoals opgegeven in het boscompensatievoorstel in dicht plantverband (maximaal 2 x 2,5 meter)*
 - *de aanplant gebeurt met kwalitatief bosgoed en wordt vrijgesteld gedurende de eerste jaren*
 - *het aanbrengen van bescherming tegen wildvraat is noodzakelijk*
 - *bij uitval van meer dan 10 % moet er ingeboet worden*
 - *de zone bestemd voor natuurlijke verjonging mag niet begraasd of gemaaid worden*
 - *indien blijkt dat er na drie jaar onvoldoende bezetting is door natuurlijke verjonging, gelijkmatig verspreid over het terrein, dient er verder ingeboet te worden met bosgoed van inheemse bomen tot een dicht plantverband bereikt wordt*
- *Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de omgevingsvergunning.*

Verharding

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Groendak

De uitzondering op het plaatsen van een groendak op de nieuwbouw GAINS cleanroom (720,3 m²) kan toegestaan worden onder de voorwaarde dat eerst alle andere bestaande dakoppervlakten binnen de aanvraag die buiten de toepassing van de groendakverplichting vallen, daartoe maximaal benut worden.

Bemaling

*Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

*Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling voorzien te worden.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

*Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), zo nodig bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de boszones in de centrale parkzone naast het parkeergebouw. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling riolaansluiting

De regels rond de riolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/riolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Grondwater

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Bemaling

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_00993 - OMV_2024027074 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een campus: het uitbreiden van het cleanroomgebouw, het aanleggen van verharding en ontbossing - met openbaar onderzoek - Technologiepark-Zwijnaarde, 9052 Gent - Advies