



2025_CBS_03673 OMV_2024142517 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en exploiteren van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren, de aanleg van verhardingen, groenzonen en boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, het plaatsen van tijdelijke publiciteitsinrichtingen, het plaatsen en exploiteren van een HS-cabine en sprinklertank met aansluitend pomphuis - met openbaar onderzoek - Athenastraat, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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, artikel 15.

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MANAGEMENT SOURCE BV met als contactadres Diamantstraat (HRT) 8 bus 214, 2200 Herentals heeft een aanvraag (OMV_2024142517) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 december 2024.

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

- Onderwerp: het oprichten en exploiteren van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren, de aanleg van verhardingen, groenzonen en boven- en

ondergrondse infiltratievoorzieningen, het plaatsen van tijdelijke publiciteitsinrichtingen, het plaatsen en exploiteren van een HS-cabine en sprinklertank met aansluitend pomphuis

- Adres: Athenastraat zn, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nrs. 554P, 554R, 554/2 A, 555A, 557B, 558_, 559A, 560_, 568A, 569_ en 570B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 april 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

De aanvraag omvat het oprichten en exploiteren van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren, de aanleg van verhardingen, groenzonen en boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, het plaatsen van tijdelijke publiciteitsinrichtingen, het plaatsen en exploiteren van een HS-cabine en sprinklertank met aansluitend pomphuis.

Het project is gelegen op het nieuwe bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde. Ten noorden van de E40 en ten zuiden van de R4, in het deelgebied genaamd Eiland Zwijnaarde Noord. Ten oosten van de site ligt de afrit van de R4 en ten zuiden ligt de E40. Ten westen wordt de site afgebakend door de Schelde. In de toekomst zal hier een op- en overslagkade worden gebouwd. Ze wordt doorsneden door de Athenastraat. Het oostelijk deel wordt ten noorden begrensd door de geplande ontwikkeling van Heylen Warehouses.

Het terrein is eigendom van De Vlaamse Waterweg. Er werd al in 2016 een concessieovereenkomst getekend met de 3 afzonderlijke bedrijven: Heylen Warehouses, Top-Mix en Groep Verhelst.

Eiland-Zwijnaarde Noord: Deze drie afzonderlijke projecten maken deel uit van één nieuw overkoepelend ontwerp voor Eiland Zwijnaarde Noord. De start van dit nieuwe ontwerptraject werd gegeven door de Vlaamse Waterweg bij het uitschrijven van de ontwerpwedstrijd met als expliciete ambitie om de drie deelprojecten als één geheel te benaderen.

Er werd een masterplan opgemaakt voor de gehele site via een traject met de Kwaliteitskamer. De mogelijkheid om in de toekomst in te zetten op transport van goederen via het water en de wens om de site hierop te richten is een belangrijke parameter voor het ontwerp.

Heylen Warehouses

Het strokenmodel vormt de basis van het nieuwe overkoepelende ontwerp. Het vertaalt zich in het ontwerp voor Heylen in het naast elkaar liggen van 4 specifieke zones: de circulatiezone, logistieke luifel, mezzanine met kantoren en het magazijn. Elke zone wordt gekenmerkt door een eigen architectuurtaal en programmatorische invulling.

Binnen dit strokenmodel krijgen de koppen en de langse raakvlakken hun eigen identiteit. Hun specificiteit is afkomstig vanuit de pragmatische eisen die op een elegante manier gesublimeerd worden tot een architecturale geste.

Hierbij wordt ook de samenhang met het overkoepelende ontwerp steeds bewaakt. De betonnen brandwand op de grens tussen Heylen en Verhelst Bouwmaterialen loopt door aan de overzijde van de Athenastraat in het depot van Verhelst waar de betonnen wand vanuit het gebruik als laad- en loszone een absolute noodzaak vormt. Uiteenlopende vereisten worden opgelost in één architecturale beweging.

Zo werd ook de contour van de R4 gebruikt om het onderliggende en doorlopende bouwgrid van beide magazijnen, links en rechts van de Athenastraat, af te snijden. De magazijnen worden bevrijd van hun typische doosvorm en de samenhang tussen beide projecten wordt versterkt.

Het verschillend opvatten van korte en langse gevels zorgt voor een duidelijke richting binnen het project. De voorgevel van het project ligt aan de R4 door aan deze zijde alle logistieke bewegingen te bundelen. Twee soorten logistiek worden bovenop elkaar gestapeld om het maximale uit het grondgebruik te kunnen halen.

Een grootschalig vakwerk dat het parkeerdek op de eerste verdieping draagt, vormt die het gezicht van het project. Het parkeerdek zelf wordt ingesneden ter hoogte van de kantoren om ruimte te maken voor groene oases binnen het industriële landschap. Ook de eigenlijk voorgevel zelf wordt hier uitgesneden en maakt plaats voor grote glaspartijen die de kantoren voorzien van voldoende licht, verbinding met de tuinen en een uitzicht over de Ringvaart.

De oprijhelling werd in de bocht van het hoofdvolume geïntegreerd. Ze zit half verscholen achter de geperforeerde variant van de metalen golfplaten die ook worden voorzien op de zijgevels. De start van de helling zit zo dicht mogelijk bij de toegang tot de site om zo de weg naar het parkeerdek zo kort mogelijk te houden. De overige zijgevels zijn blinde gevels die de oriëntatie van het gebouw onderstrepen.

Het typische structurele grid van een opslagmagazijn wordt als een troef gezien. Het moet niet worden verscholen. Het structureert alle afzonderlijke elementen: de kolommen, het vakwerk, de betonpanelen, de poorten, ... tot de verlichtingsarmaturen toe. Het schept orde, maar laat ook net de afwijkingen op een leesbare manier aanwezig te zijn.

Buitenaanleg

Ondanks de logistiek opslag worden toch een aantal groenzones voorzien en wordt ingezet op bovengrondse infiltratie. Aan de toegang tot het terrein zijn 3 tijdelijke wachtplaatsen voor vrachtwagens voorzien. Ook de HS-cabine krijgt hier zijn plek. Onder de meest westelijke wadi worden de sprinklertank en aanhorigheden ingepland.

De fietsers krijgen een eigen fietspad langs de grens met de R4. Een groenzone vormt de afscherming tussen fietspad en circulatiezone voor vrachtwagens. Doorsteken naar de fietsenstallingen worden recht tegenover de kantoren voorzien en duidelijk gemarkeerd. Aan de oostzijde wordt de circulatiezone doorgetrokken als uitweg voor de brandweer. Deze wordt subtiel in het landschap verwerkt d.m.v. een kiezelgazon. Deze uitrit is dus uitsluitend voor de hulpdiensten beschikbaar.

Mobiliteit

Om de mobiliteitseffecten in kaart te brengen werd door Sweco een MOBER-studie opgemaakt. Deze studie werd toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. De MOBER-studie houdt rekening met de drie projecten uit het nieuwe masterplan.

In totaal wordt volgende aantal parkeerplaatsen aangevraagd: 30 parkeerplaatsen voor fietsers, auto's (woon-werk): 30 parkeerplaatsen voor auto's woon werk en 3 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met bijhorende kantoren.

Per magazijn wordt een kantoor voorzien. De magazijnen met bijhorend kantoor zullen verhuurd worden. Eventuele rubrieken, gerelateerd aan de exploitatie van de verhuurde delen, zullen pas bekend zijn op het moment van afsluiting van contracten met de huurder(s) en zullen dan het voorwerp uitmaken van een bijkomende melding/aanvraag.

Het voorwerp van de aanvraag omvat bijgevolg enkel de nutsvoorzieningen die samenhangen met het gebouw.

Er zal geen bemaling nodig zijn voor de bouw. Ingedeelde activiteiten, toestellen en opslagplaatsen gekoppeld aan de werf zullen desgevallend gemeld/aangevraagd worden door de aannemer.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering: zwart water via een septische put; grijs water zonder verdere behandeling klasse 2 Nieuw	1310 m ³ /jaar
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA 1 natte transformator van 1600 kVA klasse 2 Nieuw	1600 kVA
15.1.2°	al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn Parkeerplaatsen voor voertuigen, andere dan personenwagens klasse 2 Nieuw	42 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 warmtepomp van elk 9,69 kW voor de verwarming en koeling van de kantoren, 20 warmtepompen met een afzonderlijk vermogen van 8,33 kW voor de verwarming van de magazijnen: 8 voor magazijn 1, 6 voor magazijn 2 en 6 voor magazijn 3 klasse 3 Nieuw	195,67 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 23/01/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van een distributiecentrum en groothandel in bouwmaterialen. (OMV_2024016491)
- Op 13/02/2025 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van een kantoorgebouw, betoncentrale, breekwerf en een tijdelijke opslagplaats voor uitgegraven bodem, de aanleg van verhardingen en de plaatsing van een hs-cabine + bijstelling. (OMV_2023139015)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/09/2009 werd een weigering afgeleverd voor het ophogen van het noordelijk deel van de site het eilandje, inclusief de aanleg van een zone voor tijdelijke opslag van gronden en/of werfmateriaal. (2008/70032)
- Op 02/08/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de wegenis- en rioleringswerken inclusief aanleg kunstwerken (bruggen, ondertunneling) + sloopwerken woningen + verdere afdekking sintelstort: doortrekken r4-buitenring en aansluiting op b403. (2010/70017)
- Op 01/09/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het ophogen van het noordelijke deel van de site eilandje te zwijnaarde. (2011/70068)
- Op 05/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de vergunning voor de wegeniswerken voor het doortrekken van de r4-zuid ten gevolge van de geplande aanleg van een kaaimuur en zwaaiком en omwille van de bouwvrije strook langs de snelwegen. (2011/70071)
- Op 16/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van een tijdelijke werfzone, in functie van de aanleg van de infrastructuur (kunstwerken en verhardingen) voor de realisatie van de R4-zuid. (2012/70076)
- Op 27/03/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van de natuurlijke oeverstrook langs de getijdearm van de schelde (conform de bepaling in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening grootstedelijk gebied gent - deelgebied 't eilandje'). (2013/70171)
- Op 31/08/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van het bedrijventerrein op het eiland zwijnaarde - de werken betreffen grondwerken, de aanleg van wegenis, grachten en rioleringen. (2014/70212)
- Op 09/01/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een bedrijventerrein op het eiland zwijnaarde. (2017/04100)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 075047-001/KH/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen en integraal te voldoen aan brandpreventieverslag 067526-005/JT/2024 dd. 16 mei 2024.

3.2. ASTRID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 28 januari 2025 onder ref. 10208:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de grote oppervlaktes van de units 1, 2 en 3, heeft de commissie beslist dat er in de units 1, 2, en 3 ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

3.3. NATUUR EN BOS

Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 18 februari 2025:

Er zijn geen beschermde vegetaties of mogelijke (in-)directe effecten (bv. door emissies) op VEN en SBZ. Het ANB geeft geen advies.

3.4. DE VLAAMSE WATERWEG

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 7 maart 2025 onder ref. omv-2024142517 -Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Jozef Schellstraat in Gent (44082B0558/00_000, 44082B0568/00A000, 44082B0554/00P000, 44082B0560/00_000, 44082B0554/00R000 (Zie dossier voor meer capaKeys) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- -DVW dient steeds doorgang te hebben via de Scheldekanaaltraged.

Voor de werkzaamheden (visnevengeul Merelbeke) moet er steeds doorgang zijn voor een 150ton kraan.

- De afdeling commercieel beheer verwijst naar haar vorig advies en verwacht nog

1. Eén schrijven komende van de drie partijen met de bevestiging van het type kade en ondertekend door de drie partijen/ concessionarissen.

Eerder werd door Heylen aangegeven om voor een bulk + palettenkade te gaan en af te zien van een containerkade.

2. Een schrijven met een aanzet van samenwerking tussen de drie partijen in functie van de overslaghoeveelheden en type overslag op de gemeenschappelijke kade.

- De getallen in de verschillende nota's, hemelwaterformulier dienen op elkaar afgestemd.

Zo staat er in bijlage 4 voorwaarden individuele systemen een dakoppervlakte van 22487 m² vermeld.

Op rioleringsplan staat er 22577 m²

Het klopt wel dat er bij de berekening van de nodige infiltratievolumes en infiltratieoppervlaktes er eenmalig 30 m² mag in mindering gebracht worden waardoor er 22547 m² zou kunnen ingerekend worden.

In het hemelwaterformulier werd er 3 keer 30 m² in mindering gebracht. Vandaar 22577-90 = 22487 m² maar dat is niet correct.

Op het formulier zou 1 i.p.v. 3 moeten ingevuld worden.

Ook bij bijlage 3 werd 90 m² in mindering gebracht terwijl dit maar 30 m² mag zijn.

Gezien bij extra inrekenen van 60 m² de infiltratievoorzieningen in hun totaal nog steeds voldoen kan voor de infiltratievoorziening toch gunstig geadviseerd worden. Maar de formulieren, nota's en plannen dienen op bovenstaande afgestemd te worden.

De aanvraag betreft de bouw van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren. Ook de aanleg van verhardingen, boven- en ondergrondse infiltratievoorziening en groenzones zijn voorzien. Bijkomend worden een HS-cabine en een sprinklertank met aansluitend pomphuis aangevraagd.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Ringvaart om Gent (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Ringvaart om Gent.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	/
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Klein deel met Middelgrote kans, kleine kans zowel huidig klimaat als onder klimaatverandering
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	/

Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

- DVW dient steeds doorgang te hebben via de Scheldekanaaltragedel.

Voor de werkzaamheden (visnevengeul Merelbeke) moet er steeds doorgang zijn voor een 150ton kraan.

- De afdeling commercieel beheer verwijst naar haar vorig advies en verwacht nog

1. Een schrijven komende van de drie partijen met de bevestiging van het type kade en ondertekend door de drie partijen/ concessionarissen.

Eerder werd door Heylen aangegeven om voor een bulk + palettenkade te gaan en af te zien van een containerkade.

2. Een schrijven met een aanzet van samenwerking tussen de drie partijen in functie van de overslaghoeveelheden en type overslag op de gemeenschappelijke kade.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Een deel van de daken wordt aangesloten op de hemelwaterputten, waarna ze overlopen naar verschillende infiltratievoorzieningen. Het andere deel van de daken is rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorzieningen. Het water zal gerecupereerd worden voor de toiletspoeling en onderhoud. Daar het hergebruik niet in verhouding is tot de grootte van het dakoppervlak, wordt slechts een gedeelte van het hemelwater aangesloten op de regenwaterputten. Aangezien er enkel opslag van materialen voorzien is in de magazijnen en er bijgevolg ook geen productiewater nodig is, is het ingeschatte waterverbruik vrij beperkt. Alsnog wordt er maximaal ingezet op herbruik van hemelwater door per magazijn 100 m³ hemelwaterputten te voorzien.

Daarnaast worden er twee hemelwaterputten voorzien van elk 20 m³ nabij het sanitair van de tijdelijke wachtplaatsen. In totaal wordt dus 340 m³ aan hemelwaterputten voorzien. Er zijn in totaal 4 wadi's voorzien.

Deze infiltratievoorzieningen zijn strategisch verspreid over het terrein i.p.v. geconcentreerd op één plek. Dit heeft een positieve impact op de werking van de infiltratie.

Er zijn ook gedeelten die afwateren naar onverharde zones die minstens 25 % van de afstromende oppervlakte bedragen.

- De horizontale dakoppervlaktes bedragen:

32280 m² dakoppervlakte en 846,5 m² groendak (dakopp aan 50 % ingerekend). Er wordt $6208+4345+3941+3376=17870$ m² aangesloten voor hergebruik. Er is in het project 2007 m² niet-waterdoorlatende bestrating.

Aan 100 l/dag zou voor de hemelwaterput 3228000 (32280*100) liter nodig zijn. De gebruiksmogelijkheden zijn niet in verhouding tot dit vastgelegd volume.

- Het hemelwater zal worden opgevangen in hemelwaterputten met een totaal volume van 340.000. Hiervoor zijn er 17 putten van elk 20.000 liter en hergebruik (toiletspoeling en poetswater met aangetoond nuttig hergebruik, respectievelijk: 1123,8 liter/dag (hemelwaterputten van de vrachtwagenchauffeurs) en 440 liter/dag (per kantoorgebouw), met overloop naar verschillende infiltratievoorzieningen (buffervolume 1258.000 liter, infiltratieoppervlakte: 2.869 m²) met overloop naar gracht;

Voor de infiltratievoorziening dient 35103,5 m² in rekening gebracht. Dit is de som van 33126,5 m² (dakoppervlakte waarbij groendak aan 50 % wordt ingerekend) + 2007 m² verharding – 30 m² (die in mindering mag gebracht worden door plaatsen van een regenwaterput). Er is aldus 1158 m³ infiltratievolume en 2808 m² infiltratieoppervlakte nodig. Er werd 1258 m³ en 2869 m² voorzien in het project.

Op het hemelwaterformulier was er 90 m² i.p.v. 30 m² in mindering gebracht waardoor er andere volumes en oppervlaktes vermeld staan. Bij slechts 30 m² in mindering brengen i.p.v. 90 m² blijft de infiltratievoorziening voldoen.

Voor de sprinklertank infiltreert het hemelwater op eigen terrein naast de constructie.

b. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde
Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig vanuit de waterweg. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

2. Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing gezien de nieuwe horizontale dakoppervlakte in totaal 32280 m² bedraagt. De dakoppervlakte van de groendaken aan 50 % ingerekend bedraagt 846,5 m². Het project voorziet de plaatsing van een nieuwe hemelwaterputten van in totaal 340.000 liter wat in overeenstemming staat met het voorziene nuttig hergebruik. De overloop wordt aangesloten op verschillende infiltratievoorzieningen. Er is ook 2007 m² verharding die aangesloten wordt op de infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van $33126,5 + 2007 = 35133,5$ m², waarvan 30 m² mag worden afgetrokken omwille van de plaatsing van hemelwaterputten en het voorziene hergebruik. De totale oppervlakte komt hierdoor op 35103,5 m², i.p.v. 34043,5 m² zoals op het hemelwaterformulier vermeld staat waardoor het buffervolume minimaal 1158 m³ dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 2808 m². De voorziene infiltratievoorziening in zijn totaliteit en ook op individueel niveau voldoet hieraan.

Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Bovenschelde niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

3.5. WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op

5 maart 2025 onder ref. AV/411/2025/00107:

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

1. Schending direct werkende normen

Conform artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer

blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.”

In casu moeten er voorwaarden opgelegd worden, aangezien volgende direct werkende normen geschonden worden:

a. Schending van het BVR van 23 mei 2023 betreffende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen

Zaakgebonden publiciteitsinrichtingen en publiciteitsboodschappen die voldoen aan de algemene voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2, kunnen worden toegelaten als al de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 3, vervuld zijn. Dit is echter niet het geval.

Overeenkomstig artikel 10 kunnen zaakgebonden publiciteitsinrichtingen worden geïntegreerd in de afsluitingen en steigers van bouwplaatsen als de plaatsing van de publiciteitsinrichting wordt beperkt tot een van de volgende perioden:

- 1° voor de duur van de uitvoering van vergunde stedenbouwkundige handelingen, met een maximum van drie jaar;*
- 2° voor de duur van de uitvoering van de meldingsplichtige handelingen, met een maximum van zes maanden;*
- 3° één maand in geval van handelingen die vrijgesteld zijn van de stedenbouwkundige vergunningsplicht.*

De aangevraagde publiciteitsinrichting wordt aanzien als zaakgebonden publiciteit en wordt geïntegreerd in een afsluiting of in een steiger van een bouwplaats.

De plaatsing van zaakgebonden publiciteit in afsluitingen en steigers is onderworpen aan onderstaande voorwaarden:

De plaatsing van de publiciteitsinrichting wordt beperkt tot een van de volgende perioden:

- 1° voor de duur van de uitvoering van vergunde stedenbouwkundige handelingen, met een maximum van drie jaar;*
- 2° voor de duur van de uitvoering van de meldingsplichtige handelingen, met een maximum van zes maanden.*
- 3° een maand in geval van handelingen die vrijgesteld zijn van de stedenbouwkundige vergunningsplicht.*

Gelet op de schending van de publiciteitsverordening, kan het aangevraagde niet worden vergund. De vastgestelde schending kan worden ondervangen door volgende voorwaarden op te leggen:

De gevraagde publiciteitsinrichting wordt uitgesloten uit de vergunning.

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG. De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

De publiciteitsinrichtingen in het kader van de werfperiode wordt uitgesloten uit de vergunning. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

3.6. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 26 februari 2025 onder ref. AD-24-497 – 2de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de bouw van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren.

De magazijnen bevatten een mezzanine die ontsloten wordt door een nieuw te bouwen oprijhelling en parkeerdek. Ook de aanleg van de verhardingen, groenzones en boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen zijn voorzien. Bijkomend worden een HS-cabine en een sprinklertank met aansluitend pomphuis aangevraagd.

*Om het logistiek centrum op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:
Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Athenastraat en/of Jozef Schellstraat.*

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*

We verwijzen graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Toevoer

Ons advies is gunstig.

Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKE > 1000m²)
ZONERINGSPLAN**

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:
· centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

· aansluiting op bestaand stelsel

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- * de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- * indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de bouw en exploitatie van een bedrijfsgebouw met 3 magazijnen van AG Heylen Warehouses.

Per magazijn wordt een kantoor voorzien. De magazijnen met bijhorend kantoor zal verhuurd worden. De invulling van deze kantoren is momenteel nog niet gekend en wordt dus pas duidelijk bij de afsluiting van de contracten met de huurder. Dit zal een bijkomende melding zijn in dossier

Er wordt een hemelwaterverbruik berekend op basis van inschattingen. Op basis van dit herbruik worden de hemelwaterputten gedimensioneerd.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Volgende gegevens inzake de wadi/grachten zijn nog niet altijd duidelijk op het rioleringsplan vermeld:

- *lengte van de wadi op bodemniveau*
- *lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- *bovenbreedte op niveau overstortpeil*
- *bovenbreedte op niveau maaiveldpeil*
- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

Volgende gegevens zijn niet zo duidelijk vermeld op de lengteprofielen:

- *bovenlengte op niveau overstortpeil*
- *bovenlengte op niveau maaiveldpeil*
- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

Detailplannen: de gevraagde detailplannen zijn toegevoegd

Conclusie ontwerpplannen:

Het is zeer moeilijk op de volumes en infiltratieoppervlakte van de verschillende voorzieningen te berekenen gezien nog niet alle gegevens van de voorzieningen duidelijk vermeld worden op de plannen.

Tevens worden er nog infiltratieleiding voorzien tussen R68–R69-R70. Dit in tegenstelling met de tekst in de “beschrijvende nota” waarbij volgende vermeld wordt “het ontwerp slaagt erin om alle bronmaatregelen bovengronds te voorzien”. Dit is niet 100% correct.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

De verantwoording van aantal IE voor de septische put ontbreekt in dossier

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Infiltratie:

Er zijn naar aanleiding van eerste advies nieuwe proeven uitgevoerd. De gegevens van deze proeven zijn verwerkt in nota en sirio.

Hoe wordt het interne stelsel beveiligd tegen terugslag van uit het openbaar stelsel. Momenteel worden de noodoverlopen van de private infiltratievoorzieningen naar de openbare gracht voorzien als een “soort stuw”. Het aansluiten van het private stelsel op het openbare stelsel is niet cfr het huisaansluitreglement van Farys waarbij een huisaansluitputje dient te worden voorzien.

Conclusie RWA-ontwerp:

Op basis van bovenstaande opmerkingen kan geconcludeerd worden dat het RWA-ontwerp niet voldoet. Er zijn nog te veel onduidelijkheden tussen rapport en plannen,

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Sirioberekening:

Doordat de afmetingen van de infiltratievoorzieningen nog steeds niet heel duidelijk vermeld is op de plannen, moeten we aanvaarden dat de vermeld gegevens correct zijn. Het afmeten op de pdf-plannen is immers niet evident.

Conclusie hydraulische evaluatie:

Hydraulische nota is uitgebreid met sirio-beschrijving/berekening en ICM-berekening.

Op basis van de ingaven van de gegevens in sirio blijkt er hoofdzakelijk ingezet te worden op infiltratie. Uitzonderlijk is er nog een overstort naar openbaar domein

Uit de ICM berekening blijkt een wijziging van de druklijn in het openbare grachten; Dit is een gevolg van wijziging van aansluiting op het openbaar stelsel. Deze wijziging geeft geen problemen op het openbaar stelsel. Dit kan dus aanvaard worden.

Het dossier wordt als volgt geadviseerd "GUNSTIG met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

Het is aangewezen dat ook voor de RWA-aansluitingen op het openbaar stelsel "huisaansluitputten" worden voorzien zodat de verantwoordelijkheid van onderhoud en ruiming duidelijk is. Tevens kan dan ook voorkomen worden dat terugslag van het openbaar stelsel naar privaat stelsel kan voorkomen worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestelijk RUP

Volgens het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject 't Eilandje (3E)' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) is het bouwperceel bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften. De geplande logistieke functie en groothandel passen binnen de bestemming voor een regionaal bedrijventerrein. De geplande kantoren zijn onlosmakelijk verbonden met en noodzakelijk voor de bestemmingseigen activiteiten. De conciërge-woning boven de kantoren is niet groter van 200 m². De demoruimte gekoppeld aan de groothandel heeft een beperkte oppervlakte en is er enkel ter ondersteuning van de groothandel.

De betrokken bestemming kan evenwel volgens het RUP maar worden gerealiseerd voor zover ze ten laatste samen met onderstaande bestemmingen worden gerealiseerd :

- De voor de bedrijven noodzakelijke ontsluiting en minstens één doorsteek voor fietsers en voetgangers onder E40. (gerealiseerd).
- De ecologische infrastructuur in het bedrijventerrein bestaande uit structuurbepalend groen langs de wegen en een natuurlijke oeverstrook langs de Tijarm van de Schelde. (gerealiseerd)
- Sanering van de aanwezige blackpoint. (gerealiseerd)

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde van juni 2007, is een verdere verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften uit het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. In het inrichtingsplan is bepaald dat in het regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde vooral wordt gemikt op onder meer de vestiging van gemengde bedrijvigheid met vooral logistiek zoveel mogelijk watergebonden.

Beeldkwaliteitsplan

Het bouwterrein waarop het nieuwe bedrijf gevestigd wordt, maakt deel uit van het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Tech Lane Ghent op Eiland Zwijnaarde, waarvoor in november 2015 een Beeldkwaliteitsplan is opgemaakt door het gespecialiseerd studiebureau Inbo uit Amsterdam. Dit Beeldkwaliteitsplan bevat de visie, ambitie en richtlijnen voor de beoogde ruimtelijke- en beeldkwaliteit voor de nieuwe werkmilieus, die worden gerealiseerd. Door het Beeldkwaliteitsplan bestuurlijk vast te stellen, krijgt het een formele werking, als aanvullend document op het Inrichtingsplan. Bij discussies tussen beiden primeert het Beeldkwaliteitsplan.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften en richt zich naar het Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitsplan.

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening. Zie advies Wegen en Verkeer.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De aanvraag ligt in een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kon worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft (25-03-2022 ID: 15023).

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2 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.

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (4 905 m²)
- verharding/dak die natuurlijk afwatert (585 m²)
- verharding die afwatert op waterdoorlatende verharding (589 m²)
- verharding aangesloten op KWS (602 m²)
- nieuwe verharding (2 007 m²)
- nieuwe plat dak (33 973,5 m²) waarvan 1 693 wordt aangelegd als groendak
- hemelwaterput (340 m³)
- infiltratievoorzieningen (1 258 000 l en 2 869 m²):
 - Wadi A: volume: 140 m³, oppervlakte 311 m², 60 cm diep
 - Wadi B: volume: plan 137 m³, oppervlakte 336 m², 60 cm diep

- Wadi C: volume: 821 m³, oppervlakte 1 830 m², 60 cm diep
- Wadi D: volume: 160 m³, oppervlakte 364 m², 60 cm diep

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

Een deel van de verharding (602 m², laad en loskade) wordt aangesloten via een KWS op de DWA. Deze verharding dient besproken te worden in functie van het lozen van bedrijfsafvalwater. Het water afkomstig van wegenis en laadkaaien dient niet beschouwd te worden als bedrijfsafvalwater. Dit deel van de verharding (602 m²) dient bijgevolg nog meegerekend te worden bij de dimensionering van de IF en de laad- en loskades dienen ook aangesloten te worden op de IF i.p.v. op de riolering.

Een deel van de verharding is waterdoorlatend (4 905 m²).

De waterdoorlatende verharding wordt uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Een deel van de verharding (589 m²) watert af naar waterdoorlatende verharding (4613 m²). Om ervoor te zorgen dat alles infiltreert in de doorlatende verharding wordt er een rand voorzien rond de doorlatende verharding met een hoogte van 5 cm.

Een deel van de verhardingen of overdekte constructies (585 m²) kunnen, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Er wordt opgemerkt dat in de hemelwaterstudie gesproken wordt over 1 957 m² oppervlakte die natuurlijk afwatert, op de plannen wordt er maar een oppervlakte van 585 m² terug gevonden.

Hemelwaterput

Er worden in totaal 17 putten van 20 m³ geplaatst.

Voor de 3 kantoren worden er elk 100 m³ (5* 20 m³) hemelwaterputten voorzien.

Het hergebruik per kantoor wordt berekend op het sanitair en schoonmaak op 440 l/dag per kantoor (22l x 20 personen).

Volgende oppervlaktes zijn aangesloten op de hemelwaterputten:

Kantoor 1: 6 208 m²

Kantoor 2: 5 345 m²,

Kantoor 3: 3 941 m²

Voor de vrachtwagenchauffeurs worden er 40 m³ (2* 20 m³) hemelwaterputten voorzien.
Het hergebruik voor de 317 vrachtwagenchauffeurs en 288 bestelwagenchauffeurs wordt berekend op 1 238 l/dag.
Op deze put is 3 376 m² dakoppervlakte aangesloten.

Groendak

Het dak van de kantoorgebouwen (1 693 m²) wordt voorzien van een groendak
Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².
De overige daken zijn te groot voor de aanleg van een groendak en worden deels voorzien van zonnepanelen.

Infiltratievoorziening

Voor een aangesloten verharding/dakoppervlakte van 35 043,5 m²:

-verharding (2 007 m²)

-nieuwe plat dak (33 126,5 m²)

- 3 gebouwen of overdekte constructies worden in mindering gebracht (-90 m²)

Dient volgens de gewestelijke een bovengrondse infiltratievoorziening van 1 156,4 m³ en 2 803,48 m² aangelegd.

Er worden 4 wadi's voorzien.

- Wadi A: volume: 140 m³, oppervlakte 311 m², aangesloten dakoppervlakte (3 590 m²) en deel verharding (251 m²)
- Wadi B: volume: plan 137 m³, oppervlakte 336 m², aangesloten dakoppervlakte (2 412 m²) en deel verharding (1 756 m²)
- Wadi C: volume: 821 m³, oppervlakte 1 830 m², aangesloten dakoppervlakte (22 577 m²)
- Wadi D: volume: 160 m³, oppervlakte 364 m², aangesloten dakoppervlakte (4 548 m²)

Er wordt wel opgemerkt dat in de overzichtstabel voor wadi D 392 m² opgenomen is en op de plannen 364 m² en op wadi C in de overzichtstabel 22 487 m² dakoppervlakte is aangesloten en op de plannen 22 577 m² is opgenomen. Er is verder gegaan met de waarde op de plannen.

Op een aangesloten oppervlakte van 35 134 m² wordt er een infiltratievoorzieningen van 1 258 m³ en 2 841 m² voorzien.

Er is voldaan aan de GSV.

Het advies van De Vlaamse Waterweg en Farys moet worden gerespecteerd.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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 perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Bovenschelde niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de 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. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>

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

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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.

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen

bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone. Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
 - Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).
- Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden ligt de inrichting gelegen op ca. 3,4 km ten zuidwesten van de SBZ (speciale beschermingszone)

Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durmevstuarium van de Nederlandse grens tot Gent'. Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 900 m van het VEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' en op ca. 3,4 km van het VEN-gebied 'Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder'. Het project heeft een potentiële impact op de effectgroep Lucht. Hiervoor dient nagegaan of er een risico is op een betekenisvolle aantasting van de habitats in SBZ en VEN.

Effect van de stikstofemissies (verzuring en vermesting)

T.g.v. voorliggend project wijzigt de stikstofimpact tijdens de exploitatiefase niet. Tijdens de uitvoering van de werken kunnen evenwel stikstofemissies vrijkomen ten gevolge van het werfverkeer en eventueel een of meerdere stationaire bronnen van stikstofoxiden.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het N-decreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

De berekening van de impactscore moet daarvoor gebeuren met de laatste versie van de impactscoretool. Op die manier wordt nog steeds voldaan aan de vereisten van artikel 3 van het Stikstofdecreet.

Conform de analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie. Er is nl. zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde. Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Conclusie

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 januari 2025 tot en met 25 februari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Mobiliteit

Een logistiek overslagcentrum met 30 laad- en loskades voor vrachtwagens en 9 voor bestelwagens zal voor een te grote bijkomende verkeersdruk zal zorgen op de R4-Binnenring en de R4-Buitenring (geopend op 26 april 2014) van/het Eiland Zwijnaarde.

De maatregelen om de verkeersknoop te vermijden, enerzijds transport via het water, anderzijds vrachtverkeer dat de spituren vermijdt, zijn veel te vrijblijvend geformuleerd. Om vervoer via het water mogelijk te maken, moet er nog een kade gebouwd worden in samenwerking met de Vlaamse Waterweg. Die kade is er dus nog niet.

Wat het woon-werkverkeer betreft, wordt een modal split van 50 % duurzame verplaatsingen als minimum gesteld. Hoe en wanneer deze doelstelling zal bereikt worden, is nergens beschreven.

Onontvankelijk

Dit project, bestaande uit 3 bedrijven die gaan samenwerken (Heylen, Verhelst en Top-mix) is onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het gaat om 1 terrein met drie concessies. Bij de opsplitsing van een project over verschillende vergunningsaanvragen mag de globale beoordeling van de milieueffecten niet uit het oog verloren worden, en dat is exact wat hier gebeurt.

Belangenvermenging

De stad Gent (en de deputatie) dienen zich in deze onbevoegd te verklaren en de beoordeling van de vergunning over te laten aan de Vlaamse regering. Dit gezien de stad Gent en de POM zetelen in de VZW Eiland Zwijnaarde.

Natuurbehoud op de site van Top Mix

Op de site van Top Mix wenst men te ontbossen

Bodem

Het gebied volledig verhard, waarbij dit water niet meer of onvoldoende zal weggkunnen, is volstrekt onverantwoord.

Kantoren

Autonome kantoren wordt niet toegelaten volgend het RUP.

Geluid en trilling

Volgens de geluidstudie is er een overschrijding van de VLAREM normen. Er wordt geen rekening gehouden met de bewoners aan de R4.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de

bezwaren als volgt besproken:

Mobiliteit

In deze gewijzigde aanvraag is het aantal logistieke wegbewegingen zeer sterk gereduceerd via het programma (van Heylen – o.a. veel minder bestelwagenloskades en shiftwerking), via het gebruik van de (toekomstige) kade en via het vermijden van de spitsmomenten. Daarnaast zullen en moeten er ook grote inspanningen gebeuren om ervoor te zorgen dat het woon-werkverkeer voor maximum 50% via de wagen verloopt bij elk van de 3 bedrijven. De voorwaarde i.v.m. de bedrijfsvervoerplannen is daarom een zeer belangrijk element. Hierdoor kunnen we nu wel akkoord gaan met de verkeersgeneratie in dit project. Naast het belangrijke aspect van de verkeersgeneratie zijn er ook nog een aantal andere voorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de realisatie van dit project.

Onontvankelijk

Voor de 3 bedrijven werd in het voortraject op verzoek van de stad Gent gewerkt naar een overkoepelende visie in samenwerking met de Kwaliteitskamer. Het masterplan streeft ernaar deze activiteiten samen te brengen in een geïntegreerd geheel, met behoud van hun identiteit. Het masterplan werd toegevoegd bij elke omgevingsaanvraag van de individuele bedrijven. De 3 bedrijven mogen perfect elk hun eigen aanvraag indienen binnen de overkoepelende visie. De verschillende dossier zijn dan ook ontvankelijk.

Belangenvermenging

De bevoegde overheid van een omgevingsvergunning wordt bepaald in het besluit van de Vlaamse regering tot aanwijzing van de Vlaamse en Provinciale projecten. Gezien huidige aanvraag niet voorkomt op de lijst van Vlaamse of Provinciale projecten is het college bevoegd om in eerste aanleg een beslissing te nemen over deze aanvraag. Dat de stad Gent zetelt lid is van de VZW Eiland Zwijnaarde doet hier niks ter zake.

Natuurbehoud op de site van Top Mix

Huidige aanvraag betreft een aanvraag voor Heylen. De site Top Mix waar naar wordt verwezen ligt aan de andere zijde van de Buitenring Zwijnaarde. In huidige aanvraag wordt geen ontbossing voorzien.

Bodem

Iedere omgevingsaanvraag wordt onderworpen aan een watertoets. Ook dit dossier werd de waterhuishouding grondig onderzocht. Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van een aantal maatregelen de watertoets doorstaat.

Kantoren

Inderdaad autonome kantoren worden niet toegestaan. De kantoorruimte in het project mag enkel gebruikt wordt in functie van de daar uitgeoefende activiteiten. Dit zal als een bijzondere voorwaarde in de beslissing worden opgenomen.

Geluid en trilling

De inrichting is gelegen op het nieuwe bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde, ten noorden van de E40 en ten zuiden van de R4. De dichtst bijgelegen woningen bevinden zich op meer dan 400 meter van de site. De warmtepompen en het transport van en naar de site zijn bronnen van potentiële geluidshinder.

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt eveneens als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Verder wordt ook geluid gegenereerd door het transport van en naar de site. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

RUIMTELIJK

Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen het optrekken van dit bedrijfsgebouw. De locatie situeert zich op het Eiland Zwijnaarde waarvoor een Inrichtingsplan en een Beeldkwaliteitsplan werd opgemaakt en de positie van het gebouw is voorzien als watergebonden logistiek.

De logistieke activiteiten horen volgens de visie thuis op deze locatie. Er is de voorbije jaren veel overleg geweest tussen de bouwheer en de stadsdiensten en wij zijn tevreden met de inspanningen die geleverd zijn om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de Stad.

ECONOMIE

Voorliggend dossier is volledig doorgepraat met de stadsdiensten. Invulling die voorzien is, is conform wat doorgepraat is. Deze activiteit hoort thuis op deze plek. Omdat het gaat om loodsden die bedoeld zijn voor verhuur en de eindgebruiker op dit moment niet gekend is, is het belangrijk om te bewaken dat deze loodsden een watergebonden logistieke activiteit huisvesten.

STADSBOUWMEESTER

Voorliggende aanvraag, betreft het oprichten en exploiteren van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren, de aanleg van verhardingen, groenzonen en boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, het plaatsen van tijdelijke publiciteitsinrichtingen, het plaatsen en exploiteren van een HS-cabine en sprinklertank met aansluitend pomphuis, door MANAGEMENT SOURCE bv, gelegen te Athenastraat , 9052 Gent.

Het project 'Eilandje Zwijnaarde' situeert zich aan de E40 in Zwijnaarde. Huidige bespreking focust zich op het noordveld, gelegen tussen R4 en E40, dat in concessie werd gegeven aan de Vlaamse Waterweg. Deze verdeelde de gronden op zijn beurt tussen Groep Heylen en Groep Verhelst. Er is een Gewestelijk RUP van toepassing, bestemmingen als logistieke, kennisbedrijvige, watergebonden industriële functies zijn hierbij mogelijk. Kantoren, en opslag + productie in open lucht zijn echter niet toegelaten. Er werd een 'Haalbaarheidsstudie en inrichtingsplan regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde' (2007) opgemaakt door OMGEVING. Het Beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Tech Lane Ghent' (2015) werd opgemaakt door INBO. In het inrichtingsplan werd gewezen op het belang van het volgen van een kwaliteitsproces om tot een kwalitatief en gedragen plan te komen, dat werd uitgewerkt in

een stroomschema. Van belang zijn de richtlijnen voor Mobiliteit (mobiliteitstoets) en voor Duurzaamheid (duurzaamheidstoets).

De logistieke zone gelegen aan de noordelijke zijde van Eiland Zwijnaarde bestaat uit twee delen. Het noordelijke gedeelte, een aparte lob als het ware, ligt in een bocht aan de oever van de Schelde en biedt plaats voor de nieuwe betoncentrale en tijdelijke opslagplaats van Top-Mix. Het tweede plot zit gespannen tussen de R4 aan de noordzijde en de snelweg E40 aan de zuidzijde. Een invalsweg markeert de oostzijde, een nieuw te aanleggen kade begrenst de westzijde en maakt de site toegankelijk vanaf het water. Deze site biedt plaats voor twee logistieke spelers: Heylen Warehouses en Verhelst Bouwmaterialen.

Deze opdracht omvatte de opmaak van een overkoepelend masterplan voor de volledige site over de drie deelprojecten heen, alsook het ontwerp van de drie afzonderlijke projecten. Daarbij werd gezocht naar eenheid, flexibiliteit en circulariteit.

Voorliggend project kent een lange historiek en werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en omwille van de beeldbepalende locatie en schaal van het project werd het meermaals over de verschillende fases heen voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, namelijk op 6 oktober 2022, 4 mei 2023 en 26 oktober 2023.

Nadien was er verdere afstemming via email tot een gunstig advies van Team Stadsbouwmeester werd bekomen.

Voorliggende aanvraag betreft het onderdeel voor Heylen.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Volgens Team Stadsbouwmeester wordt een straf, ambitieus en spannend project gepresenteerd. Er ligt een zuiver ontwerp voor, zowel vanuit de duidelijke planmatige opbouw rekening houdende met de werking van de logistieke typologie, en daar bijhorende krachtige architectuur opgebouwd vanuit de industriële aanleiding.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

GROEN

Vanuit groenoogpunt zijn geen bezwaren tegen de bouwwerkzaamheden. Het beplantingsplan voldoet aan eerdere opmerkingen.

MOBILITEIT

De aanvraag van Heylen Warehouses betreft de bouw van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren. De magazijnen bevatten een mezzanine die ontsloten wordt door een nieuw te bouwen oprijhelling en parkeerdek op de 1ste verdieping. Het ontwerp voor Heylen omvat 4 specifieke naast elkaar liggende zones: de circulatiezone, logistieke luifel, mezzanine met kantoren en het magazijn.

De aanvraag is gelegen op het nieuwe bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde (EZ), ten noorden van de E40 in het deelgebied genaamd Eiland Zwijnaarde Noord. De site van Heylen is gelegen in het oostelijk gedeelte van het overkoepelende ontwerp (zie verder). Heylen Warehouses vormt met hun gebouw het gezicht richting de R4.

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag gaat in eerste instantie over het project van Heylen. Echter, de aanvraag maakt deel uit van het overkoepelende ontwerp voor Eiland Zwijnaarde Noord (EZ Noord) bestaande uit 3 bedrijven Heylen Warehouses, Top-Mix en Verhelst Bouwmaterialen (elk in concessie van De Vlaamse Waterweg). Top-Mix en Verhelst Bouwmaterialen betreffen Klasse I waar de provincie de vergunningverlenende overheid is, maar waar we als Stad ook een adviserende rol hebben. Het is zo dat de drie bedrijven deel uitmaken van één nieuw overkoepelend ontwerp voor EZ Noord en ook op deze manier werd voorbesproken.

Mober

Gezien het overkoepelende ontwerp, werd er tijdens de voorbesprekingen gevraagd om de mobiliteitseffecten van het overkoepelende ontwerp via een MOBER-studie in kaart te brengen. Er werd een MOBER-studie aan de voorliggende aanvraag toegevoegd, waarin zowel de effecten voor elk van de 3 bedrijven apart werd onderzocht als voor het overkoepelende ontwerp. Het project en de ganse site werden een aantal keer voorbesproken, maar de uiteindelijke resultaten van de MOBER-studie werden niet voorafgaand aan deze aanvraag teruggekoppeld met het Mobiliteitsbedrijf.

De MOBER omschrijft het project als de ontwikkeling van een industriële site, in concessie van drie verschillende bedrijven, met een totale perceelsoppervlakte van $\pm 115.000 \text{ m}^2$. Het projectgebied wordt gezien als het gebied waar daadwerkelijk de ontwikkeling zal gebeuren. Het project omvat de bouw van:

- Een tijdelijke overslag- en stockageplaats en winkelruimte (Verhelst);
- Kantoren, een betoncentrale, breekwerf en tijdelijke opslagplaats van grond (Top-Mix)
- Een logistiek complex voor warehousing (Heylen).

De MOBER geeft aan dat op (middellange) termijn Verhelst ook de ambitie heeft om een bouwinnovatiecentrum (BIC) te bouwen. Het BIC is geen onderdeel van de huidige omgevingsvergunningsaanvraag waarvoor dit MOBER wordt opgesteld. De impact van het BIC wordt evenwel reeds doorgerekend binnen dit MOBER als een ontwikkelingsscenario. Aangezien dit BIC geen deel uitmaakt van het project en de aanvraag (zoals in de MOBER zelf aangegeven wordt) en dit ook niet in de voorbesprekingen aan bod is gekomen, hebben we dit nu niet geanalyseerd en zullen we hierover in kader van deze aanvraag en dit project geen uitspraken doen. Dit betekent dus ook expliciet dat we dit voorlopig niet gunstig kunnen adviseren.

Bereikbaarheidsprofiel volgens het STOP principe

Voetganger en fiets

Er zijn noch voetpaden, noch oversteekvoorzieningen aanwezig in het projectgebied. Binnen het projectgebied zelf zijn er geen fietspaden aangelegd. Langsheen de Jozef Schellstraat loopt er wel een dubbelrichtingsfietspad (aan de overzijde van het projectgebied), namelijk de goed uitgeruste fietssnelweg F40.

Openbaar/Collectief/ Gedeeld vervoer

De dichtstbijzijnde reguliere bushalte van De Lijn is gelegen op 1,1km wandelafstand en betreft bushalte 'Merelbeke Plateau'. Deze bushalte wordt om het half uur bediend en wordt aangedaan door de lijnen 40,41, 42, 401 en 436. Er is onder meer een verbinding met het station Gent-Sint-Pieters.

Daarnaast is er op Eiland Zwijnaarde ook de shuttle van Max Mobiel die rechtstreeks van het station Gent-Sint-Pieters naar Eiland Zwijnaarde rijdt.

Gemotoriseerd verkeer

Het gemotoriseerd verkeer en naar de site ontsluit op de Athenastraat en Jozef Schellstraat die dan via de rotonde een aansluiting heeft op de R4. Dit is de enige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Verkeersgeneratie naar de site

Heylen

In de MOBER wordt aangegeven dat er bij het bedrijfsgebouw van Heylen 30 laad- en loskades voorzien worden voor vrachtwagens (1 vrachtwagen = 2 pae) en 9 laad- en loskades voor bestelwagens (1 bestelwagen=1 pae). Heylen geeft aan dat nog niet duidelijk is welke logistieke speler gebruik zal maken van het bedrijfsgebouw/magazijn maar dat het verwacht dat gelijktijdig voor de laad-en loskades van de vrachtwagens niet meer dan 1/3de zal zijn ingenomen. Voor de laad- en loskades voor bestelwagens verwacht Heylen dat elke laad- en loskade elk uur door een andere bestelwagen zal zijn ingenomen. Heylen geeft aan, gebaseerd op ervaring, dat een wisselfrequentie van 1/u realistisch is. Dit heeft te maken met het proces waarbij de geloste goederen in eerste instantie in de expeditie zone worden gezet waardoor het onmogelijk is om meteen een volgende vrachtwagen of bestelwagen te laden of te lossen. Op die manier worden er geraamd dat tijdens de openingsuren van het bedrijfsgebouw/magazijn van 6u-22u 317 verplaatsingen van vrachtwagens zullen plaatsvinden en 288 verplaatsingen van bestelwagens.

Gezien voorgaande met 1/3de gelijktijdige invulling van de vrachtwagenkades betekent dit dat 10 vrachtwagens gelijktijdig aanwezig. Rekening houdend met de uur wissel betekent dit 10 vrachtwagens per uur die ingaan (en ook 10 vrachtwagens per uur die uitgaan). In ochtendspits inkomend betekent dit 20 pae voor de vrachtwagens. Voor de bestelwagens betekent dit in de ochtendspits 9 bestelwagens die zullen toekomen, wat resulteert in een pae van 9.

In de berekeningen van de verkeersgeneratie is hierboven nog geen rekening gehouden met het feit dat Heylen ook gebruik zal gaan maken van de kade van zodra deze operationeel is. Heylen plant in het voorzien van een elektrische shuttle voor het transport tussen de kade en de magazijnen.

De verkeersgeneratie door de medewerkers van Heylen bedraagt 3 pae 'ochtendspits in' volgens de MOBER. Dit wordt berekend via de 74 medewerkers (20 werknemers per ha conform richtlijnenboek) aan aanwezigheidspercentage van 80% aan modal split van 50% auto. Voor Heylen wordt er de aanname gemaakt dat er gewerkt zal worden in twee werkshiften. Concreet wordt specifiek voor dit project rekening gehouden met een werkshift van 6u-14u en van 14u-22u.. Er wordt aangenomen dat 45% van alle werknemers aankomt tussen 5u-6u voor de vroege werkshift en opnieuw vertrekt na 14u. Eénzelfde aantal werknemers komt aan tussen 13u-14u voor de late werkshift en vertrekt opnieuw na 22u. Het overige aandeel van 10% (dus 6 medewerkers) betreft de bedienden die tewerkgesteld worden in de kantoorruimtes. Die zullen werken tussen 8u-17u. Deze komen aan in de ochtendspits en vetrekken weer in de avondspits waardoor op 3 pae OSP in wordt uitgekomen. Daarnaast wordt er geraamd dat er 19 bezoekers per dag zullen zijn, rekening houdend met modal split van 71% auto en ritdistributie resulteert dit in 1 pae in OSP in.

Samengeteld voor Heylen betekent dit voor de maatvoerende 'ochtendspits in' dat er 33 pae wordt bekomen in de MOBER.

Top-Mix

In de MOBER wordt aangegeven dat er dagelijks tot 200 vrachtwagenbewegingen mogelijk zijn voor Top-Mix. Op termijn zal dit aantal afnemen daar een deel van de granulaten voor de betoncentrale per vrachtschip aangeleverd zullen worden. Zodra de kade operationeel is, zal er een transportband voorzien worden die de granulaten tot op het terrein van TOP-MIX zullen brengen, en er dus netto minder vrachtwagens naar de site zullen moeten rijden.

Er zijn bij TOP-MIX kleine en grote vrachtwagens. Voor de kleine vrachtwagens wordt gerekend met een pae-waarde van 1,5. Voor de grote vrachtwagens met een pae-waarde van 2. TOP-MIX heeft aangegeven dat 50% van de vrachtwagens kunnen worden gecategoriseerd als kleine vrachtwagens en 50% als grote vrachtwagens. Rekening houdend met de ritdistributie uit het richtlijnenboek resulteert dit in 22 pae/u.

Voor de werknemers (maximaal 15 werknemers in betoncentrale en 40 werknemers in kantoorgebouw) wordt er rekening houdende met modal split van 50% auto een verkeersgeneratie van 10 pae verwacht in 'ochtendspits in' aangevuld met 1 pae voor bezoekers. Samengeteld resulteert dit in een totale pae voor 'ochtendspits in' van 33 pae.

Verhelst

De hoeveelheid vrachtwagens op dagbasis wordt door Verhelst, op het moment dat de kade nog niet operationeel is, ingeschat op 20 voor de groothandel en 29 voor het distributiecentrum. Er zijn zowel kleine als grote vrachtwagens. De kleine vrachtwagens (8m à 10m) komen overeen met een pae-waarde van 1,5. Voor de grote vrachtwagens (16,5m) wordt een pae-waarde van 2 in rekening gebracht. Verhelst heeft aangegeven dat 60% van de vrachtwagens kunnen worden gecategoriseerd als kleine vrachtwagens en 40% als grote vrachtwagens. Rekening houdend met de ritdistributie voor zwaar verkeer van/naar bedrijvenzones/industrieterrein uit het richtlijnenboek resulteert dit in 5 pae per uur in de ochtendspits inkomend. Samengeteld met de 15 pae door werknemers voor het magazijn, 3 pae voor het distributiecentrum en 3 voor bezoekers wordt er een totale pae voor 'ochtendspits in' bekomen van 26.

We focussen in dit advies hoofdzakelijk op de pae voor 'ochtendspits in' aangezien dit het meest cruciale moment is qua verkeersgeneratie en doorstroming op de wegenis.

Totaal

In totaal bedraagt de verkeersgeneratie volgens de MOBER 92 pae tijdens 'ochtendspits in' (=OSP in).

Dit aantal pae moeten we aftoetsen met het aantal vooropgestelde pae uit de MOBER van 2015 (voor heel Eiland Zwijnaarde), ter evaluatie van de ontsluitingsstructuur waarbij het functioneren van de rotonde aan de Jozef Schellstraat cruciaal is. Daarin werd voor gans Eiland Zwijnaarde Noord als zone voor watergebonden logistieke activiteit uitgegaan van 58 pae/u voor OSP in, gekoppeld aan de initiële parkeerbehoefte van 224 parkeerplaatsen (zie de figuren hieronder, met Eiland Zwijnaarde Noord als zone 1).

Eiland Noord		Pae/u			
		OSP IN	OSP UIT	ASP IN	ASP UIT
Zone 1 Logistiek (1 grote speler)		58	14	14	61
Eiland Zuid					
Zone 2 Bestaande activiteit watergebonden bedrijvigheid		59	21	21	60
Zone 3 Watergebonden bedrijvigheid		91	33	33	92
Zone 4 Kennisbedrijvigheid		1.317	0	0	1.230
Zone 4a Kennisbedrijvigheid west		718	0	0	670
Zone 4b Kennisbedrijvigheid oost		599	0	0	560
TOTALEN		1.526	67	67	1.443

Tabel 6: raming piekverkeersstroom bij volle ontwikkeling

Zone	Type	Parkeerbehoefte
1	Watergebonden logistiek	224
2+3	Watergebonden bedrijven	113
4	Kennisbedrijvigheid	2.490
	Totalen	2.826

Tabel 3: raming parkeerbehoefte Eiland Zwijnaarde

Hierbij werd in deze MOBER echter vastgesteld dat uitgaande van dit aantal parkeerplaatsen en verkeersintensiteit de rotonde aan de Jozef Schellstraat een verzadigingsgraad kent van 105% in de ochtendspits. Deze verzadigingsgraad van 105% zou leiden tot structurele file met het risico op wachtrijen tot op de R4.

Daarom werd destijds beslist om de maximale parkeercapaciteit vast te leggen op 2000 parkeerplaatsen voor gans Eiland Zwijnaarde, in plaats van de initiële parkeerbehoefte van 2826. De MOBER uit 2015 concludeert dat ten gevolge van deze maatregel de toekomstige verkeersstroom wordt beheerst en de verzadigingsgraad op de rotonde zal dalen onder de kritische grens van 80%.

Om van 2826 naar 2000 parkeerplaatsen te gaan werd een factor 0,708 toegepast. Als we dit overeenstemmend ook toepassen op de pae in 'OSP in' verkrijgen we een pae/u van 41 (= $58 \cdot 0,708$).

Aangezien het aantal van 92 pae door het project het aantal van 41 pae overschrijdt, worden er verschillende maatregelen genomen om dit aantal te reduceren.

Maatregelen voor het logistieke verkeer (vrachtwagens en bestelwagens)

De Mober geeft aan dat er twee concrete maatregelen genomen kunnen worden met het oog op het verminderen van de verkeersgeneratie van vrachtwagens en bestelwagens. Enerzijds moet er worden ingezet op het transport via het water langsheen de kade, die gebouwd wordt in samenwerking met de Vlaamse Waterweg. Anderzijds kan er worden ingezet op het trachten te vermijden van verkeersgeneratie tijdens de spitsuren waarbij voornamelijk de inkomende bewegingen in de ochtendspits dienen vermeden te worden en de uitgaande bewegingen in de avondspits.

1) Kade Vlaamse Waterweg

De bedrijven op Eiland Zwijnaarde Noord hebben een overeenkomst met de Vlaamse Waterweg waarin de jaarlijkse tonnages aan overslag via het water zijn opgenomen. De goederen vanaf de kade naar de magazijnen van Heylen zullen getransporteerd worden met een elektrische shuttle.

Voor Heylen zijn de tonnages als volgt:

- Jaar 1: 3 500 T of 140 vrachtwagens per jaar
- Jaar 2: 10 000 T of 400 vrachtwagens per jaar

- Jaar 3: 20 000 T of 800 vrachtwagens per jaar
- Jaar 4: 40 000 T of 1600 vrachtwagens per jaar
- Jaar 5: 60 000 T of 2400 vrachtwagens per jaar
- Jaar 6: 80 000 T of 3200 vrachtwagens per jaar
- Jaar 7: 95 000 T of 3800 vrachtwagens per jaar
- Vanaf jaar 8: 103 500 T of 4140 vrachtwagens per jaar

Voor Verhelst en voor Top-MIX zijn de tonnages voor elk als volgt:

- Jaar 1: 19 500 T of 696 vrachtwagens per jaar
- Jaar 2: 27 500 T of 982 vrachtwagens per jaar
- Jaar 3: 38 000 T of 1357 vrachtwagens per jaar
- Jaar 4: 45 000 T of 1607 vrachtwagens per jaar
- Vanaf jaar 5: 52 500 T of 1875 vrachtwagens per jaar

Het aantal vrachtwagens dat op jaarbasis vermeden wordt door het transport van de goederen over het water wordt in tabel 18 van de Mober omgezet naar het aantal vrachtwagens op dagbasis (Bij Verhelst en Top-Mix 220 werkdagen, bij Heylen 300 werkdagen). Het aantal vermeden pae over de weg door transport over het water op dagbasis wordt hieronder weergegeven:

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Verhelst	6	8	11	13	15	15	15	15
TOP-MIX	6	8	11	13	15	15	15	15
Heylen	1	3	5	11	16	21	25	28
Totaal	12	19	27	36	46	52	56	58

In de Mober wordt aangegeven dat het op dit moment nog niet bepaald is op welk moment een vrachtschip zal aanmeren langs de kade. Er wordt echter voorgesteld om in te zetten op het aanmeren te laten samenvallen met de ochtendspits zodoende het aantal pae zoveel mogelijk in mindering kan worden gebracht bij "in OSP" aangezien daar de grootste uitdaging zit. In de onderstaande tabel wordt de evolutie weergegeven van het aantal pae "in OSP" rekening houdend met het operationeel zijn van de kade en het maximaal aantal te vermijden pae "in OSP".

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
PAE	80	77	71	64	56	52	52	52

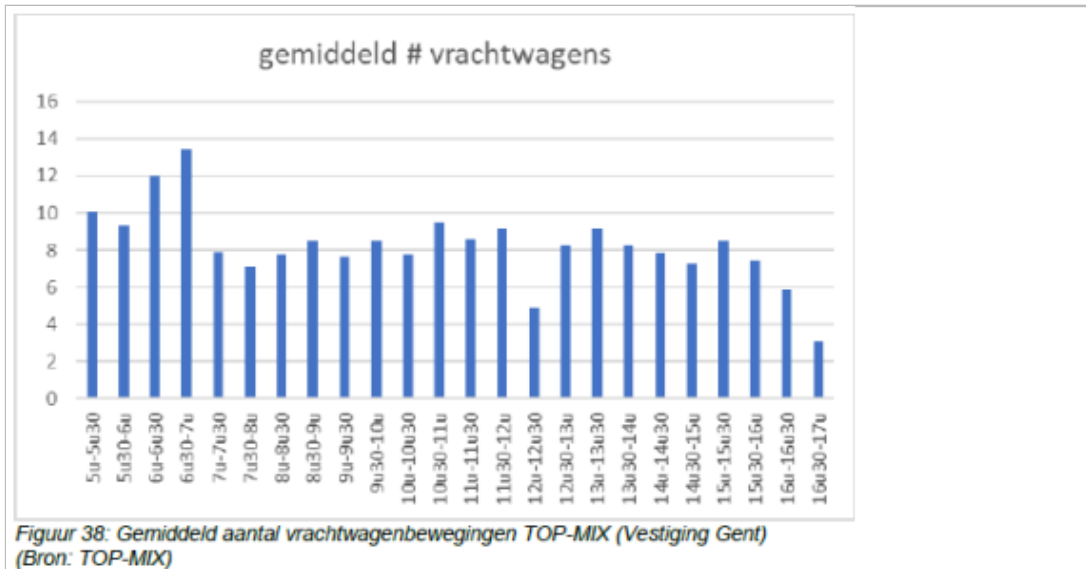
Het 1ste jaar na ingebruikname van de kade zal er een geringere afname van het aantal pae tijdens de ochtendspits zijn. Echter zal het aantal pae in de jaren erna sterker dalen om vanaf het 8ste jaar te dalen tot 52 pae. Dit is een daling van het aantal pae met $\pm 44\%$.

In de Mober wordt aangegeven dat het geen probleem hoeft te vormen dat er niet onmiddellijk een grote afname van het aantal pae plaatsvindt. Op dit moment is Eiland Zwijnaarde immers nog niet geheel ontwikkeld. Er wordt aangegeven dat met een toenemende ontwikkeling van Eiland Zwijnaarde, de afname van het aantal pae stijgt, wat een positieve evolutie is.

2) Spreiding/verschuiving verkeersgeneratie in OSP en ASP

Er wordt in de Mober aangegeven dat het voor TOP-MIX eigen aan de activiteiten in de bouwsector is dat de drukste periode van het vrachtverkeer voor 7u valt. En vanaf 16u is er een

duidelijke afname van de verkeersbewegingen. Dit wordt hieronder ter illustratie weergegeven voor de bestaande vestiging van Top-Mix in Gent.



In de Mober wordt aangegeven dat Verhelst gelijkaardig verloop kent van de verkeersgeneratie door zijn activiteiten in de bouwsector. Ook hier gebeuren het grootste aantal verplaatsingen reeds buiten de spitsuren. Tot slot stelt de Mober dat Heylen zal zich engageren om in zijn gesprekken met (potentiële) huurders hen ervan te overtuigen om zoveel mogelijk bewegingen te laten plaatsvinden buiten de spitsuren.

Maatregelen woon-werkverkeer

De Mober geeft aan dat de maatregelen die genomen kunnen worden in het kader van het woon-werkverkeer tot doel hebben om de modal split van minimaal 50% duurzame verplaatsingen te realiseren. De volgende maatregelen worden hierbij opgesomd: een bedrijfsvervoerplan bij ingebruikname van de gebouwen op Eiland Zwijnaarde Noord, fietsleasing, fietsvergoeding, kleedruimtes douches en lockers, stimuleren van het openbaar vervoer/shuttledienst Max Mobiel, kwalitatieve overdekte fietsenstallingen.

Conclusie

De Mober geeft aan dat het gebruik van de kade het aantal pae in de toekomst sterk zal reduceren. Wanneer de kade volledig operationeel is zal het aantal pae "in OSP" gereduceerd kunnen worden met 44% tot 52 pae. De tonnages die de verschillende bedrijven dienen te vervoeren via het water zijn contractueel vastgelegd met de Vlaamse Waterweg (DVW). Na overleg met de aanvragers werd duidelijk dat de Vlaamse Waterweg een studie heeft afgewerkt waaruit blijkt dat de opgesomde tonnages haalbaar zijn. Momenteel is DVW volop bezig met het ontwerp van de kade in samenspraak met de bedrijven waarna ze een vergunning hiervoor zullen aanvragen. Het feit dat de volledige reductie van de pae door de kade over 6 jaar heen loopt hoeft geen probleem te vormen aangezien de volledige bezetting (en dus ook de verkeersgeneratie op de meest kritische spitsmomenten) voor heel Eiland Zwijnaarde zich ook pas binnen een aantal jaren zal manifesteren.

Bovendien kan door een spreiding van de logistieke bewegingen het aantal pae nog verder naar beneden gereduceerd worden. Vanuit de ervaring van de bestaande vestiging van Top-Mix blijkt

dat voor de bouwsector de drukste periode voor het vrachtverkeer voor 7u valt (dus vooraleer de ochtendspits start) en dat na 16u er ook een duidelijke afname is. Aangezien Verhelst ook in de bouwsector actief is, zal ook bij hen dit voornamelijk buiten de spitsuren gebeuren. Ook Heylen geeft aan dat zij in hun gesprekken met (potentiële) huurders hen zullen overtuigen om zoveel mogelijk bewegingen te laten plaatsvinden buiten de spitsuren. Hierdoor zal het aantal pae op de meest cruciale momenten (namelijk in de spits) verder dalen. Daarnaast wordt aangegeven dat de doelstelling van modal split van 50% duurzame verplaatsingen woon-werkverkeer een minimum is waardoor dit in de toekomst wellicht nog zal toenemen en waardoor het aantal pae nog verder kan dalen.

Omwille van bovenstaande kunnen we akkoord gaan wat betreft de verkeersgeneratie van het project op voorwaarde van onderstaande:

- We vragen dat Heylen in zijn gesprekken met (potentiële) huurders rekening houdt met de aannames uit de Mober m.b.t. shiftwerking, het gelijktijdig gebruik van de laad- en loskades en de wisselfrequentie en deze ook duidelijk aan hen doorgeeft.
- Daarnaast vragen we dat Heylen er alles aan doet om in zijn gesprekken met (potentiële) huurders hen ervan te overtuigen om zoveel mogelijk bewegingen te laten plaatsvinden buiten de spitsuren, zoals in de Mober wordt aangegeven.
- We vragen dat de maatregelen voor het woon-werkverkeer zoals opgelijst in de Mober ook effectief worden uitgevoerd en vanaf het begin bij de ingebruikname worden uitgerold. We vragen daarom dat er per bedrijf ook een mobiliteitscoördinator/aanspreekpunt mobiliteit wordt aangesteld die dit opvolgt zodat hierover op regelmatige basis met de Stad Gent kan worden afgestemd. We vragen om hiervoor contact op te nemen met de mobicoach-bedrijvenwerking via mobiliteit.bedrijven@stad.gent zodat hierbij op weg geholpen kan worden en dit verder vorm kan gegeven worden.

Parkeerplaatsen

Fiets

Gezien het beperkt aantal toegelaten van 2000 autoparkeerplaatsen op Eiland Zwijnaarde is het belangrijk dat er sterk ingezet wordt op de alternatieven, waarvan fiets de belangrijkste is. Dit betekent dat er - nog meer dan in de meeste andere projectgebieden in Gent - voldoende fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden bij de bedrijven op Eiland Zwijnaarde. Daarom wijken we hier af van de stedelijke parkeerrichtlijnen om het aantal parkeerplaatsen te bepalen en moet dit op maat bepaald worden, voornamelijk op basis van het aantal medewerkers en de gewenste modal split.

Er wordt in de gewijzigde Mober aangegeven dat men voor alle drie de bedrijven uitgaat van een modal split van 50% auto, 45% fiets en 5% openbaar vervoer/shuttle voor de werknemers en 71% auto en 29% fiets voor de bezoekers.

Heylen

In de MOBER bij deze aanvraag wordt aangegeven dat er 74 werknemers zullen tewerkgesteld worden bij Heylen op basis van de bruto-oppervlakte van het bedrijfsgebouw/magazijn van Heylen en het Vlaams richtlijnenboek (2018). Dit schrijft voor dat er 20 werknemers worden tewerkgesteld per hectare op een logistiek terrein. Rekening houdend met een bruto-vloeroppervlakte van 3,7ha komt dit neer op 74 werknemers. Aangenomen dat er een aanwezigheidsgraad geldt van 80% (wat we voor elk van de bedrijven doen) zijn er dagelijks 59 werknemers tewerkgesteld.

Rekening houdend met de vernieuwde doelstelling van Mobiliteitsplan Eiland Zwijnaarde van de modal split van 50% auto (waarnaar ook verwezen wordt in de MOBER) gezien het beperkt aantal autoparkeerplaatsen, is het belangrijk dat we de modal split fiets per bedrijf zo hoog mogelijk krijgen en hiervoor dus ook voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien. We kunnen akkoord gaan met de modal split fiets van 45%.

Voor Heylen betekent dit dat er minstens 27 ($74 \cdot 0,8 \cdot 0,45$) fietsparkeerplaatsen nodig zijn voor de medewerkers. Daarnaast dienen er ook nog 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers aanwezig te zijn.

Op de plannen worden er 30 fietsparkeerplaatsen (waarvan 3 buitenmaatse) voorzien wat voldoende is. De fietsparkeerplaatsen zijn conform ingericht op voorwaarde dat gebruik gemaakt wordt van een hoog-laag systeem gezien de as-op-as-afstand van 50 cm.

De fietsers kunnen zich dankzij de afgescheiden fietsstrook en de zebrapaden op het terrein van Heylen zo conflictvrij mogelijk begeven naar de verschillende fietsenstallingen wat positief is. In het dossier wordt aangegeven dat de locatie van deze 'corridors' afgestemd is op de plaatsen waar er het minste risico is om binnen de draibewegingen van de vrachtwagens te komen.

Auto

Er wordt in de gewijzigde Mober aangegeven dat voor alle drie de bedrijven er wordt rekening gehouden met een modal split van 50% auto, 45% fiets en 5% openbaar vervoer voor de werknemers en 71% auto en 29% fiets voor de bezoekers.

Heylen

In de MOBER wordt aangegeven dat er 33 autoparkeerplaatsen zullen voorzien worden, 30 voor personeel en 3 voor bezoekers. Rekening houdende met de 74 medewerkers, aanwezigheidspercentage van 80% en gewenste modal split van 50% auto en de bezoekers met modal split 71% auto zouden er een 30-tal mogen voorzien worden, waardoor het aantal van 33 ok is.

Op de plannen worden er 33 parkeerplaatsen aangegeven (17 op gelijkvloers en 16 op niv +1). Hiervan zijn er 30 voor personeel en 3 voor bezoekers.

De parkeerplaatsen zijn conform ingericht.

Totaal

Met de 33 parkeerplaatsen voor Heylen (30 personeel, 3 bezoekers), 45 parkeerplaatsen (38 personeel, 7 bezoekers) voor Verhelst en 22 (20 personeel, 2 bezoekers) voor Top-Mix, dan komen we in totaal op een aantal van 100 parkeerplaatsen.

Aangezien er voor Eiland Zwijnaarde Noord in totaal een contingent van 158 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, waarvan al 77 voorzien zijn bij Pharma Belgium, is er een contingent van 81 parkeerplaatsen beschikbaar voor dit project. In principe zijn de 100 parkeerplaatsen dan een te grote overschrijding hiervan.

We kunnen hier echter in dit uitzonderlijk geval akkoord gaan met dit aantal aangezien het gaat om 88 ($30+38+20$) parkeerplaatsen voor personeel en 12 ($3+7+2$) voor bezoekers. De 88 parkeerplaatsen voor personeel is slechts een beperkte overschrijding van de maximaal 81 parkeerplaatsen die de basis vormen voor de berekening van de maximale verkeersintensiteiten en capaciteit van de wegenis. Daarbij zijn dus vooral de spitsuren cruciaal aangezien het

personeel zich voornamelijk op die momenten van en naar het werk begeeft. Bovendien wordt er vanuit gegaan dat 90% van de medewerkers van Heylen in shiften werkt waardoor zij niet in de spitsuren zich naar de site zullen begeven. Het aantal van 12 bezoekersparkeerplaatsen is beperkt en zal zich ook hoofdzakelijk buiten de spitsuren naar de site begeven.

Omwille van voorgaande redenen kunnen we uitzonderlijk akkoord gaan met dit maximale aantal van 100 parkeerplaatsen, op voorwaarde dat de functies die op de site worden uitgeoefend zich moeten richten op professionals (en dus niet op particulieren aangezien dit een veel grotere bezoekersstroom en bijhorende parkeervraag zou aantrekken).

Vracht/Logistiek

Heylen

In de MOBER wordt aangegeven dat het moeilijk is om concreet een inschatting te maken voor de parkeerbehoefte aangezien nog niet bekend is welke logistieke speler zal gebruik maken van het bedrijfsgebouw/magazijn. Er wordt geconcludeerd dat er voldoende ruimte op het eigen terrein is om vrachtwagens te parkeren (via de laad/loskades). We kunnen hiermee akkoord gaan aangezien er in principe voldoende ruimte lijkt te zijn op eigen terrein voor de vrachtwagens. Er worden ook 3 wachtparkeerplaatsen voor vrachtwagens voorzien op eigen terrein (via een badge-systeem) nabij de ingang waarbij de wachtende chauffeurs ook toegang hebben tot sanitair.

Als bekend is welke logistieke speler effectief op de site komt, moet de wachtcapaciteit van 3 plaatsen goed gemonitord en bewaakt worden zodat er geen hinder van wachtende vrachtwagens ontstaat op de wegenis. Als zou blijken dat er toch een tekort ontstaat, moeten er afdoende maatregelen (bvb via aanpassing planning, aanmeldsysteem, etc...) genomen worden zodat alle vrachtwagens op eigen terrein kunnen wachten (en parkeren).

Wegenis

In kader van de vlotte en veilige bereikbaarheid van het project (i.e. de 3 bedrijven) vragen we dat de wegenis op een aantal plaatsen voorzien wordt als volgt:

- De fietssuggestiestroken op de Athenastraat hebben een breedte van elk 1,70 m wat ok is. Op de plannen in de voorliggende aanvraag is de kleur van de fietssuggestiestrook minder duidelijk weergegeven. In de eerdere aanvragen van Verhelst en Top-Mix werd correct aangegeven dat de fietssuggestiestroken in het okergeel worden voorzien en dat de kruisingen ervan met de in/uitritten van de bedrijven in rode coating dienen te worden geaccentueerd in kader van de verkeersveiligheid. We vragen dat dit ook op die manier wordt uitgevoerd ter hoogte van de in/uitrit van Heylen.
- Op langere termijn kan onderzocht worden hoe op de Athenastraat eventueel volwaardige fietspaden kunnen voorzien worden.
- Het is positief dat in deze gewijzigde aanvraag voor het uitrijdende fietsverkeer vanuit Heylen een fietsoversteek uit de voorrang (via fietslogoverbindingsmarkering) voorzien is zodat de fietsers geleid worden om aan de juiste kant de fietssuggestiestrook te nemen richting het kruispunt. Dit om de fietser te beschermen en om heel duidelijk te tonen dat het niet veilig is om tegenrichting de fietssuggestiestrook te nemen.
- Het is positief dat er in de gewijzigde aanvraag een stukje verharding (2m breed) als opstelruimte in de berm wordt voorzien ter hoogte van de in/uitrit van Verhelst aan de Jozef

Schellstraat zodat fietsers richting Verhelst daar even kunnen wachten vooraleer over te steken. De verharding wordt uitgevoerd in betonstraatsteen.

- Het is positief dat fietsers in de gewijzigde aanvraag ook hun eigen in-en uitritten (uit de voorrang) krijgen van/naar de groothandel en van/naar het distributiecentrum van Verhelst. Voor de fiets-in/uitrit van/naar de groothandel vragen we om bij de noordelijke haaientanden de 2 meest westelijke (van de 4 in totaal) te suppressen. Bij de zuidelijke haaientanden vragen we om de 2 meest oostelijke (van de 4 in totaal) te suppressen. Op die manier wordt telkens de tegenrijrichting van de fietsers op deze fiets-in/uitrit niet 'gehinderd' wat logischer is. Daarnaast vragen we om in elke rijrichting bij de haaientanden een verkeersbord B1 te plaatsen (telkens rechts in de rijrichting) aangezien haaientanden zonder een dergelijk bord geen juridische waarde hebben in de wegcode.
- Op de plannen staat een oprit met slagboom ingetekend die aansluit op de Jozef Schellstraat (oostelijke zijde van het project van Heylen). Het mag hierbij enkel de bedoeling zijn dat deze door hulpdiensten kan gebruikt worden en niet voor de bedrijfsvoering van Heylen.

De bovenstaande aanpassingen dienen verder afgestemd te worden met de Vlaamse Waterweg en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent als eigenaar en (toekomstige) beheerders van deze wegenis en dient als last te worden opgelegd aan de aanvragers.

Andere aspecten in kader van veilige en vlotte circulatie

- De Mober geeft terecht aan dat er dient rekening gehouden te worden met een optimaal op/uitrijzicht (zeker in kader van zichtbaarheid van voetgangers en fietsers), wat betekent dat er geen obstakels/constructies in de zichtlijnen van de voertuigen mogen staan. Indien dit door de inplanting van de bomen/HS-cabine onvoldoende het geval is (voornamelijk risico bij het uitrijden), dienen deze verplaatst te worden of dient er extra aandacht te zijn bvb via extra signalisatie/bebording.

Conclusie

In deze gewijzigde aanvraag is het aantal logistieke wegbewegingen zeer sterk gereduceerd via het programma (van Heylen – o.a. veel minder bestelwagenloskades en shiftwerking), via het gebruik van de (toekomstige) kade en via het vermijden van de spitsmomenten. Daarnaast zullen en moeten er ook grote inspanningen gebeuren om ervoor te zorgen dat het woon-werkverkeer voor maximum 50% via de wagen verloopt bij elk van de 3 bedrijven. De voorwaarde i.v.m. de bedrijfsvervoerplannen is daarom een zeer belangrijk element in dit advies.

Hierdoor kunnen we nu wel akkoord gaan met de verkeersgeneratie in dit project.

Naast het belangrijke aspect van de verkeersgeneratie zijn er ook nog een aantal andere voorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de realisatie van dit project. Als hieraan voldaan wordt, kunnen we dit project gunstig adviseren.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. Conform VLAREMA is het verplicht het bedrijfsafval gescheiden in te zamelen en te laten

ophalen door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker.

De afvalstoffen die voortkomen uit de werkzaamheden zullen typische afvalstoffen zijn eigen aan magazijnactiviteiten (restafval, PMD en verpakkingsafval zoals papier en karton, plastic, folie, straps, hout). Deze afvalstromen zullen selectief worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en zullen, op regelmatige basis, worden afgevoerd naar daartoe erkende/vergunde bedrijven. Dit zal huurder afhankelijk zijn. Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in collectief te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent. De inrichting behoort tot het bedrijventerrein 'Eiland Zwijnaarde'. Het bedrijventerrein beschikt over een gescheiden rioleringsstelsel. De DWA-leiding is aangesloten op de naastliggende RWZI Merelbeke. De RWA-leiding mondt uit op de bevaarbare waterloop 'Tijarm'.

Er wordt een lozingsdebiet van 1.310 m³/jaar huishoudelijk afvalwater aangevraagd. De lozing gebeurt op de openbare riolering van de Jozef Schellstraat. Het afvalwater van de toiletten (zwart water) zal eerst via een septische put worden geleid alvorens het samen met het overige huishoudelijk afvalwater van lavabo's en douches (grijs water) geloosd wordt in de riolering.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de sanitaire voorzieningen.

In de aanvraag wordt vermeld dat het afstromend hemelwater afkomstig van de laadkaaien eerst een KWS-afscheider wordt geleid voordat het geloosd wordt op de openbare riolering. Hoewel het hemelwater van wegenis en laadkaaien niet als bedrijfsafvalwater wordt beschouwd, is het volgens de code van goede praktijk aangewezen om dit hemelwater via een KWS-afscheider te laten passeren. Het hemelwater afkomstig van de laad- en loskades dient echter niet op de riolering te worden aangesloten, maar op de voorziene infiltratievoorziening.

De goede werking van de koolwaterstofafscheider moet altijd verzekerd zijn. De koolwaterstofafscheider dient zo dikwijls geledigd en gereinigd als nodig is om de goede werking ervan te waarborgen. De exploitant dient hiervoor om de drie maanden de afscheider te inspecteren. Van de inspecties dient een logboek bijgehouden te worden. De afvalstoffen die bij reiniging vrijkomen dienen opgehaald en afgevoerd worden conform Vlarema. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect hemelwater

Er worden in totaal 17 hemelwaterputten van 20 m³ geplaatst. De overloop van deze putten zal aangesloten worden op een buffer- en infiltratievoorziening. Het dak van de kantoorgebouwen wordt voorzien van een groendak. Voor de toetsing aan de vigerende wetgeving inzake hemelwater wordt verwezen naar de waterparagraaf.

Aspect bodem

Stallen van voertuigen

Er worden 42 voertuigen aangevraagd. Naast 3 vaste parkeerplaatsen voor vrachtwagens worden ook de laad- en loszones voor vrachtwagens (30) en bestelwagens (9) hierin

opgenomen. Mits een regelmatig preventief onderhoud en controle is het risico op brandstof- of olielekken van vrachtwagens minimaal. In geval van een lek zijn de nodige interventiemiddelen beschikbaar (absorptiekorrels en afdekmaten riolering).). De nodige maatregelen worden genomen om het morsen van vloeibare producten en de verontreiniging van de bodem, het grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Transformator

Rubriek 12.2.2 wordt aangevraagd voor een oliegekoelde transformator van 1.600 kVA. De transformator wordt geplaatst boven een olieopvangkuip in een daarvoor voorziene betonnen cabine en is beschermd tegen het binnendringen van regen- of grondwater. Door regelmatig nazicht en onderhoud van de transformator worden lekkages maximaal vermeden. Het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging is beperkt.

Aspect lucht

Warmtepompen

Voor de verwarming van de drie kantoren wordt er per kantoor een warmtepomp voorzien met een afzonderlijk vermogen van 9.69 kW (9 kg R32, 6,075 ton CO₂-equivalent). Voor de verwarming van de magazijnen worden er 20 warmtepompen met een vermogen van elk 8,33 kW (8,5 kg R32, 5,738 ton CO₂-equivalent) voorzien: 8 voor magazijn 1, 6 voor magazijn 2 en 6 voor magazijn 3.

In totaal wordt er een vermogen van 195,67 kW aangevraagd onder de rubriek 16.3.2.a.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlare II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

De inrichting is gelegen op het nieuwe bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde, ten noorden van de E40 en ten zuiden van de R4. De dichtst bijgelegen woningen bevinden zich op meer dan 400 meter van de site.

De warmtepompen en het transport van en naar de site zijn bronnen van potentiële geluidshinder.

Volgens de aanvraag zullen de buitenunits van de warmtepompinstallaties opgesteld worden op het dak. De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlare II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

De toestellen dienen nog geplaatst te worden. De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Verder wordt ook geluid gegenereerd door het transport van en naar de site. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Er dient steeds voldaan te worden aan de toepasselijke Vlarengeluidsnormen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect energie

Volgens het aanvraagdossier worden volgende maatregelen getroffen ter beperking van het energieverbruik:

- In het gebouw wordt een gebouwbeheersysteem (GBS) voorzien met meting van elektriciteit en water.
- Koeling en verwarming zal vraaggestuurd zijn, aangezien ook buiten een temperatuursensor zal geplaatst worden.
- Er wordt gebruik gemaakt van LED-verlichting, bewegingsensoren en DALI-sturing in de magazijnen.
- Het dakoppervlak zal maximaal gebruikt worden voor het plaatsen van zonnepanelen.

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of

<http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 075047-001/KH/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering: zwart water via een septische put; grijs water zonder verdere behandeling Nieuw	1310 m ³ /jaar
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA 1 natte transformator van 1600 kVA Nieuw	1600 kVA
15.1.2°	al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn Parkeerplaatsen voor voertuigen, andere dan personenwagens Nieuw	42 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 warmtepomp van elk 9,69 kW voor de verwarming en koeling van de kantoren, 20 warmtepompen met een afzonderlijk vermogen van 8,33 kW voor de verwarming van de magazijnen: 8 voor magazijn 1, 6 voor magazijn 2 en 6 voor magazijn 3 Nieuw	195,67 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024142517 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de

omgevingsvergunning voor het oprichten en exploiteren van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren, de aanleg van verhardingen, groenzonen en boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, het plaatsen van tijdelijke publiciteitsinrichtingen, het plaatsen en exploiteren van een HS-cabine en sprinklertank met aansluitend pomphuis aan MANAGEMENT SOURCE bv (O.N.:0841141834) gelegen te Athenastraat zn, 9052 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit AG Heylen Warehouses - Management Source met inrichtingsnummer 20240212-0005 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering: zwart water via een septische put; grijs water zonder verdere behandeling Nieuw	1310 m ³ /jaar
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA 1 natte transformator van 1600 kVA Nieuw	1600 kVA
15.1.2°	al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn Parkeerplaatsen voor voertuigen, andere dan personenwagens Nieuw	42 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 warmtepomp van elk 9,69 kW voor de verwarming en koeling van de kantoren, 20 warmtepompen met een afzonderlijk vermogen van 8,33 kW voor de verwarming van de magazijnen: 8 voor magazijn 1, 6 voor magazijn 2 en 6 voor magazijn 3 Nieuw	195,67 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 februari 2025 met kenmerk 075047-001/KH/2025).

Astrid

De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 28 januari 2025, met kenmerk 10208) moeten strikt nageleefd worden.

De Vlaamse Waterweg

De voorwaarden in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op (advies 7 maart 2025 onder ref. omv-2024142517) moeten strikt nageleefd worden.

Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 5 maart 2025, met kenmerk AV/411/2025/00107) moeten strikt nageleefd worden.

Gelet op de schending van de publiciteitsverordening wordt de publiciteitsinrichtingen in het kader van de werfperiode uitgesloten uit de vergunning.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

Farys

De voorwaarden in het advies van Farys afgeleverd op (26 februari 2025 onder ref. AD-24-497 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Economie

De loodsen mogen enkel verhuurd worden aan logistieke bedrijven die een watergebonden activiteit uitoefenen op deze site.

Kantoren

De kantoorruimte in het project mag enkel gebruikt wordt in functie van de daar uitgeoefende activiteiten.

Mobiliteit

I.v.m. de verkeersgeneratie en milderende/verbeterende maatregelen:

-We vragen dat Heylen in zijn gesprekken met (potentiële) huurders rekening houdt met de aannames uit de Mober m.b.t. shiftwerking, het gelijktijdig gebruik van de laad-en loskades en de wisselfrequentie en deze ook duidelijk aan hen doorgeeft.

-Daarnaast vragen we dat Heylen er alles aan doet om in zijn gesprekken met (potentiële) huurders hen ervan te overtuigen om zoveel mogelijk bewegingen te laten plaatsvinden buiten de spitsuren, zoals in de Mober wordt aangegeven.

- We vragen dat de maatregelen voor het woon-werkverkeer zoals opgelijst in de Mober ook effectief worden uitgevoerd en vanaf het begin bij de ingebruikname worden uitgerold. We vragen daarom dat er per bedrijf ook een mobiliteitscoördinator/aanspreekpunt mobiliteit wordt aangesteld die dit opvolgt zodat hierover op regelmatige basis met de Stad Gent kan worden afgestemd. We vragen om hiervoor contact op te nemen met de mobicoach-bedrijvenwerking via mobiliteit.bedrijven@stad.gent zodat hierbij op weg geholpen kan worden en dit verder vorm kan gegeven worden.

I.v.m. de fietsparkeerplaatsen:

- We vragen dat er voor de standaard fietsparkeerplaatsen in de fietsenstallingen gebruik wordt gemaakt van een hoog-laag-systeem aangezien de as-op-as-afstand tussen de fietsen 50 cm bedraagt op de plannen.

I.v.m. de wachtplaatsen voor vrachtwagens:

- Als bekend is welke logistieke speler effectief op de site komt, moet de wachtcapaciteit van 3 plaatsen goed gemonitord en bewaakt worden zodat er geen hinder van wachtende vrachtwagens ontstaat op de wegenis. Als zou blijken dat er toch een tekort ontstaat, moeten er afdoende maatregelen (bvb via aanpassing planning, aanmeldsysteem, etc...) genomen worden zodat alle vrachtwagens op eigen terrein kunnen wachten (en parkeren).

I.v.m. de wegenis:

- De kleur van de fietssuggestiestrook is in de plannen minder duidelijk weergegeven. In de eerdere aanvragen van Verhelst en Top-Mix werd correct aangegeven dat de fietssuggestiestroken in het okergeel worden voorzien en dat de kruisingen ervan met de in/uitritten van de bedrijven in rode coating dienen te worden geaccentueerd in kader van de verkeersveiligheid. We vragen dat dit ook op die manier wordt uitgevoerd ter hoogte van de in/uitrit van Heylen.

- De aanpassingen aan de wegenis dienen verder afgestemd te worden met de Vlaamse Waterweg en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent als eigenaar en (toekomstige) beheerders van deze wegenis en dient als last te worden opgelegd aan de aanvragers.

I.v.m. veilige en vlotte circulatie:

- De Mober geeft terecht aan dat er dient rekening gehouden te worden met een optimaal op/uitrijzicht (zeker in kader van zichtbaarheid van voetgangers en fietsers), wat betekent dat er geen obstakels/constructies in de zichtlijnen van de voertuigen mogen staan. Indien dit door de inplanting van de bomen/HS-cabine onvoldoende het geval is (voornamelijk risico bij het uitrijden), dienen deze verplaatst te worden of dient er extra aandacht te zijn bvb via extra signalisatie/bebording.

Riolering:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering. Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hierop aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 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

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting 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/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- 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 rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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 50cm (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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

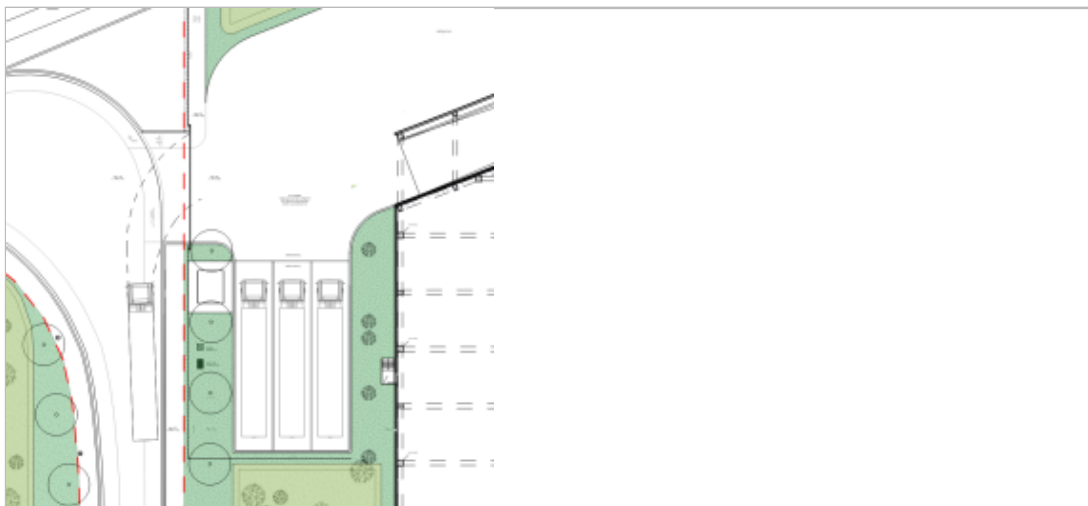
Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein:

Opritten:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 12 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

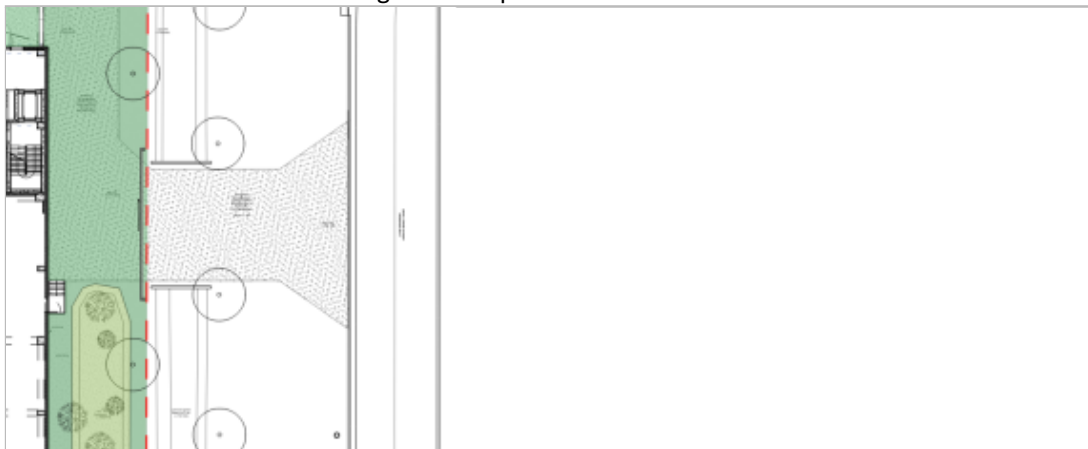


De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Er zal slechts één nooduitrit toegelaten worden voor de brandweer.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties.

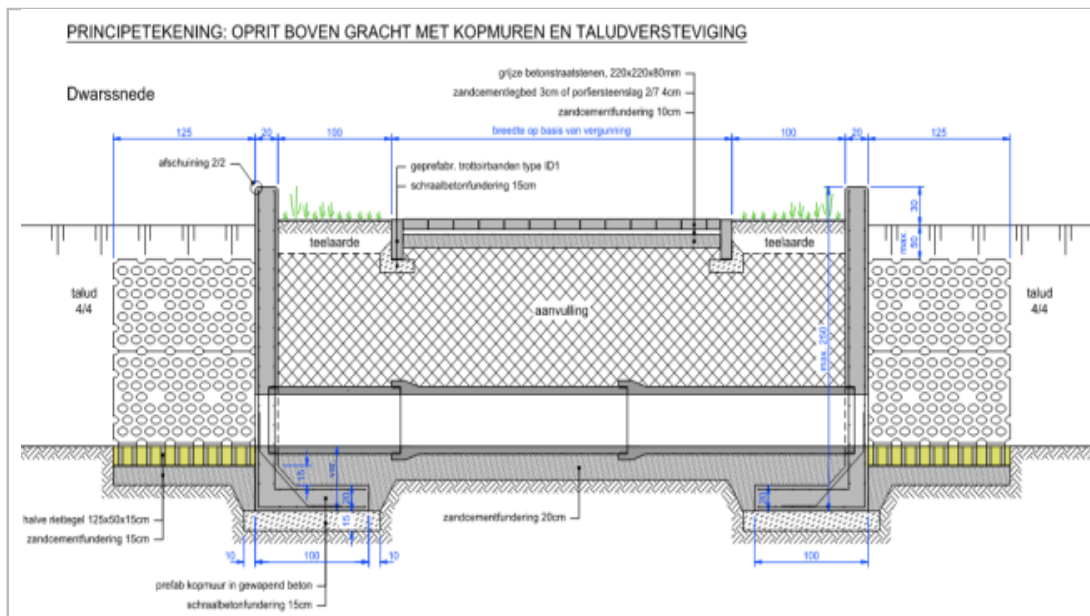


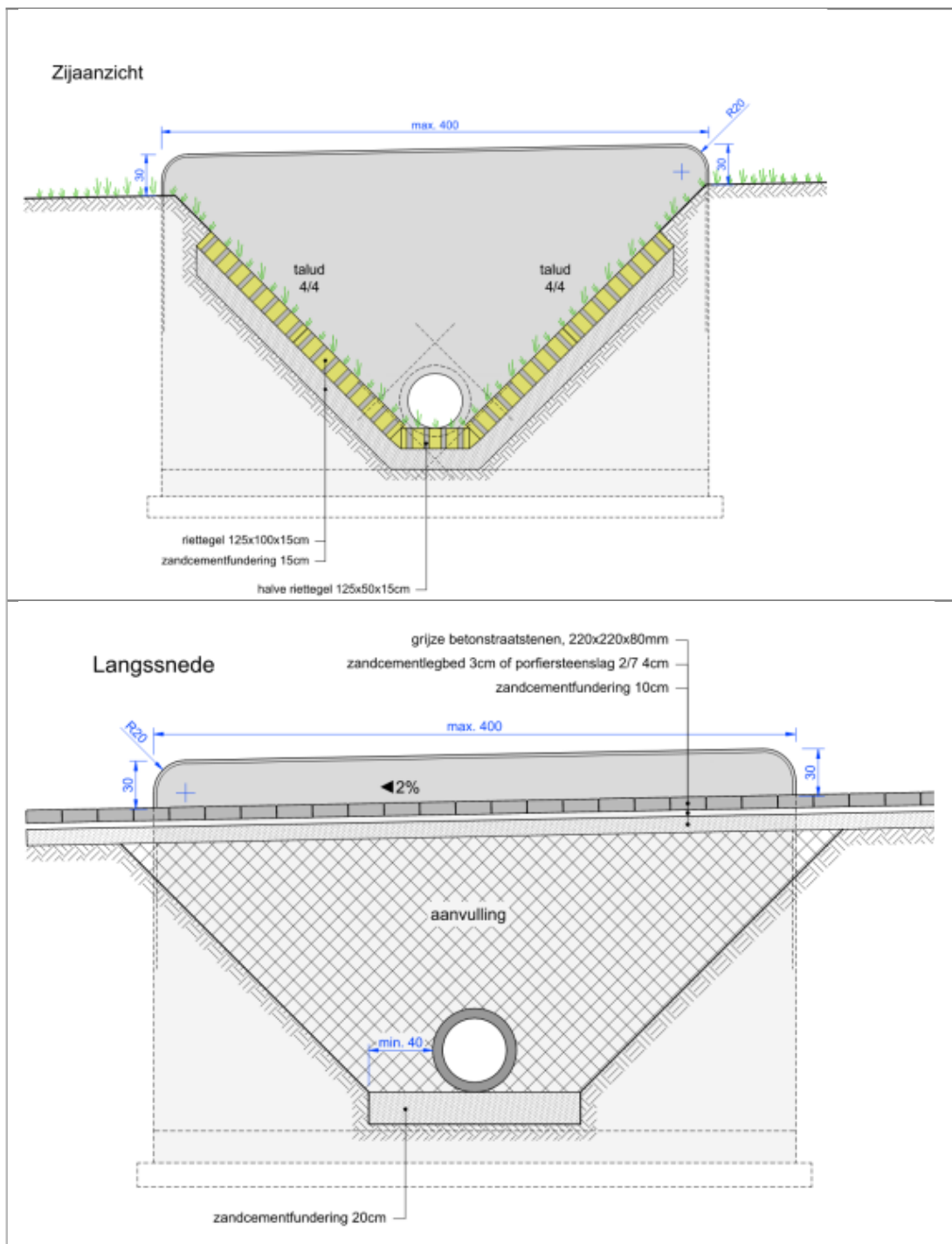
Voorwaarden voor het bouwen van duikers:

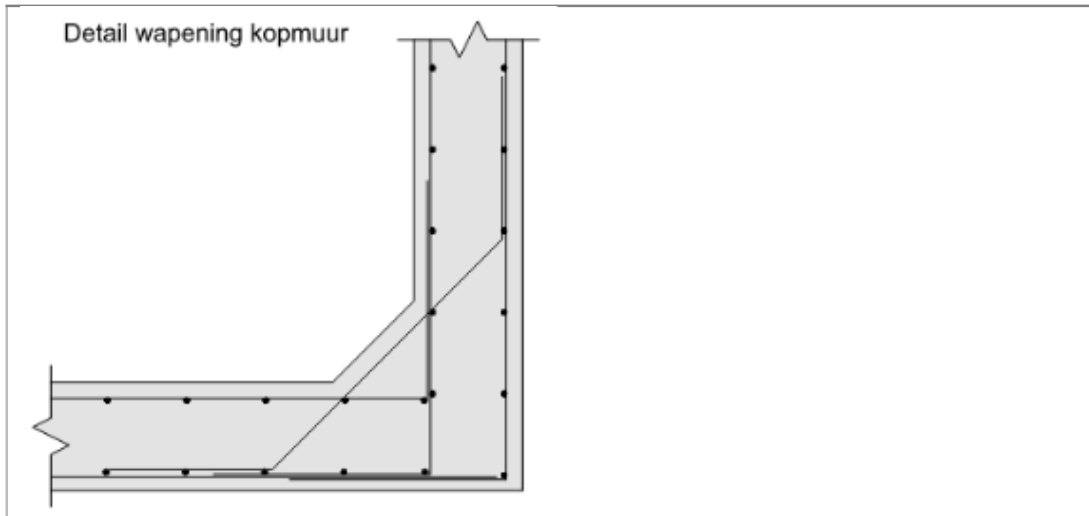
Voor de gedeeltelijke inbuizing van de gracht in functie van de oprit moeten de bijzondere voorwaarden voor de bouw van duikers voor het dempen van sloten worden nageleefd;

1. De duikers worden gebouwd in betonbuizen van 2,5 meter lengte met rubberdichting en hebben een nuttige doorsnede van 0,4 meter en elk een lengte van **max 14 meter, exclusief kopmuren**.

2. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in beton met een dikte van 20 cm. De kopmuur dient tot 30 cm boven de berm geplaatst te worden. Het bovenvlak dient het maaiveld te volgen.
3. De boven de duiker uitgevoerde aanvullingen geschieden met goede grond. Deze aanvulling wordt behoorlijk verbonden met het bestaande profiel van de baan.
4. Het werk moet zo ingericht zijn, dat het de bestaande waterafvoerinrichtingen behouden worden. Zo moet, op de plaats waar reeds een zijdelingse lozing in de sloot bestaat, het te bouwen werk aangevuld worden met een verbindingsput in metselwerk, die beantwoordt aan de voor het hoofdwerk opgelegde voorwaarden.
5. De in de sloot uit te voeren werken van eerste aanleg van het kunstwerk moeten voltooid zijn binnen een termijn van 10 dagen, te rekenen van de dag waarop zij aangevat worden.
6. De buizen dienen gelegd in een bed van gestabiliseerd zand.
7. Zolang het toegelaten werk in stand gehouden wordt, is de aangelande eigenaar verplicht het in goede staat te bewaren en het geregeld te ruimen en in elk geval op elke vordering van het Stadsbestuur. Hij mag het niet wijzigen zonder toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.







Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Technisch dossier:

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het

openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Warmtepompen

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

De toestellen dienen nog geplaatst te worden. De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Stationair draaien van voertuigen

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd te worden.

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 075047-001/KH/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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).

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).

Afval

Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Koolwaterstofafscheider

De goede werking van de koolwaterstofafscheider moet altijd verzekerd zijn. De koolwaterstofafscheider dient zo dikwijls geledigd en gereinigd als nodig is om de goede werking ervan te waarborgen. De exploitant dient hiervoor om de drie maanden de afscheider te inspecteren. Van de inspecties dient een logboek bijgehouden te worden. De afvalstoffen die bij reiniging vrijkomen dienen opgehaald en afgevoerd worden conform Vlarema.

Warmtepompen

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlare II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Geluid

Er dient steeds voldaan te worden aan de toepasselijke Vlare-geluidsnormen.

Energie

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen

van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_03673 - OMV_2024142517 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en exploiteren van een logistiek centrum bestaande uit 3 magazijnen met aansluitende kantoren, de aanleg van verhardingen, groenzonen en boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, het plaatsen van tijdelijke publiciteitsinrichtingen, het plaatsen en exploiteren van een HS-cabine en sprinklertank met aansluitend pomphuis - met openbaar onderzoek - Athenastraat, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024142517

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_project_T_N_1.pdf	yLlJOJRhWx2M+6hliqFVw==
BA_project_T_N_2.pdf	j/uEU8xkUsJJUDviLdv6Qw==
BA_project_T_B_2.pdf	BEy5de9AFM2MI0bQyGwN8A==
BA_project_T_B_1.pdf	logMfzodTakiUMHtnUbQhQ==
BA_wadi_S_N_langs_4.pdf	SUFM+/vx+wyoohN/KRGDYQ==
BA_uitrit_S_N_AA.pdf	yMZGCfbHwMQCT8BmXp85eg==
BA_wadi_S_N_langs_1.pdf	nVcuh4ztGAOCey6H3dk/dA==
BA_project_S_N_FF.pdf	b/mV+M6rxqUcKQ4N+LNSqw==
BA_inrit_S_N.pdf	wWKsefSntYVGuc/K4RiqJw==
BA_wadi_S_N_dwars.pdf	6EhpXgReYHHEF6bgQPJbpw==
BA_wadi_S_N_langs_2.pdf	YT/5kJsJzdA1HlfvdwPnzQ==
BA_project_S_N_BB.pdf	9YIXimXY0gyL10UAIUvsnQ==
BA_project_S_N_DD.pdf	eNo41xsCOq3s/Yk0wFO2cQ==
BA_sprinklertank_S_N_AA.pdf	9ayS9u/W4WEwNQfCimghgA==
BA_sprinklertank_S_N_BB.pdf	GY903XS30EPI19IyWJM5MQ==
BA_uitrit_S_N_BB.pdf	hE3zUo1b/W2/am8abv8Pka==
BA_project_S_N_CC.pdf	1ttK6jXSl4Gp1G8xIYRzaA==
BA_project_S_N_AA.pdf	W7uONLEnvu2nu34Rk6YO0g==
BA_fietsenstalling_S_N.pdf	ofhb7EV+w2GQLyGUEJaOag==
BA_wadi_S_N_langs_3.pdf	pU7y4RiEhnXNC4yK3tx94A==
BA_project_S_N_EE.pdf	GnFLCzCPT6mBctUFo47QUA==
BA_fietsenstalling_L_N.pdf	u1y2YDy7a4CsBSunm/7p7A==
BA_project_L_N.pdf	feCTC6bY3v1TBf0lb5ahlg==
BA_HScabine_L_N.pdf	eMVGHJbKlxY7WjsOCpE+HA==
BA_sprinklertank_L_N.pdf	BeO8iBEekllvvCbTvnipoQ==

BA_project_I_N_beplantingsplan.pdf	22pekwcV45tW4j5TYzdN5g==
BA_project_I_B.pdf	Vt8KWgBPC9IdLIFuLKSLyA==
BA_project_I_N.pdf	Qc18E7bKaOQ2DbHTyIVj0g==
BA_HScabine_P_N_0.pdf	WMd9B7llgErsZ87UuPpzxg==
BA_project_P_N_1.pdf	wEERpuXRKIYSzIW1B58LTg==
BA_sprinklertank_P_N_0.pdf	wQO3/u59xk9uJcKYBb339g==
BA_project_P_N_publiciteit.pdf	7gSBYV6V+MfftK/F6g+EaQ==
BA_project_P_N_nutsvoorzieningen.pdf	PwRDtkUs7JC+OTPAL5zBRA==
BA_fietsenstalling_P_N_0.pdf	aDIRIGeMBRVnCGhnXVvEkW==
BA_project_P_N_-1.pdf	HWYomROFKW6ypPEf1jftWQ==
BA_uitrit_P_N.pdf	CP3T2I+VRt7cQHgyJkXkGw==
BA_inrit_P_N.pdf	QlOyN21DABZDm0g53DhKuA==
BA_project_P_N_0.pdf	zisqkoRko/2pXMEhqbfcBA==
BA_project_P_N_2.pdf	WeQ6cZ8aM57x+xan+NHEJA==
BA_sprinklertank_P_N_1.pdf	URwo0sLvTXfLj4dPkOqfqQ==
BA_fietsenstalling_G_N_west.pdf	rXxxfO+c8B/fiEfPncctUQ==
BA_fietsenstalling_G_N_zuid.pdf	zcMYCJ9jS5KLzS2M9lC7wQ==
BA_uitrit_G_N_noord.pdf	pj5TkkZajkl+HYrJoWNy/w==
BA_HScabine_G_N_zuid.pdf	t0KiR0a+Nc8mYglw+dhzNA==
BA_HScabine_G_N_west.pdf	vpA9OLudflbgGUZnDXmH5A==
BA_fietsenstalling_G_N_noord.pdf	X2jScOtjabFLIHtyf8ty6g==
BA_fietsenstalling_G_N_oost.pdf	AjoLIYM2RdAYwGVWGmox1A==
BA_HScabine_G_N_oost.pdf	mgnb0c09MHKMkp24UkKB3Q==
BA_project_G_N_zuid.pdf	Cjr3fAkkA5INKOLcE2LspQ==
BA_project_G_N_noord.pdf	h0uagSjZtQzq4cvu/FntDA==
BA_sprinklertank_G_N_west.pdf	ITII/FfhTtQM78/YDaopVg==
BA_sprinklertank_G_N_zuid.pdf	tsQXcSXUlgpqJNUu6o4uUQ==
BA_project_G_N_oost.pdf	siPHsby5AMkILknX0S3Zgg==
BA_HScabine_G_N_noord.pdf	46nv94ycuoNcnNjwM+mmiA==
BA_sprinklertank_G_N_oost.pdf	qTr4xikIQV4HwSOSjVHO8w==

BA_project_G_N_west.pdf	r/yqC0usWPI3k0Kxm3wESA==
BA_sprinklertank_G_N_noord.pdf	kj6RiHD3xQWL1lV+zVT19g==
BA_wadi_D_N_2.pdf	td+dWyU8hiOVuyPcUI2ZtA==
BA_wadi_D_N_5.pdf	yG34M5ayg9rkoDb8m8kPOg==
BA_wadi_D_N_8.pdf	LGn9q9hADUCyG8qIFcfeJA==
BA_wadi_D_N_6.pdf	QCRJF4OC9L3hRodYYtqAaw==
BA_wadi_D_N_4.pdf	5h/wVzhxBJP114/jZeVvRw==
BA_wadi_D_N_7.pdf	uxRKu6/C7CZsl+pCX+Oq/Q==
BA_wadi_D_N_1.pdf	KMdDINju3iabYdZ73baR+g==
BA_wadi_D_N_3.pdf	/4v9LkZw69INF2WFepXjqg==