



---

**2025\_CBS\_05364 OMV\_2025004482 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het vergunde logistieke pharmagebouw met een automatisch opslagmagazijn - met openbaar onderzoek - Marthe Versichelenstraat, 9052 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

TIJARM BV met als contactadres Diamantstraat (HRT) 8 bus 214, 2200 Herentals heeft een aanvraag (OMV\_2025004482) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de uitbreiding van het vergunde logistieke pharmagebouw met een automatisch opslagmagazijn
- Adres: Marthe Versichelenstraat 1, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nrs. 543/2 B en 643F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juni 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag omvat de uitbreiding van het vergunde logistieke pharmagebouw met een automatisch opslagmagazijn. Deze aanvraag wordt aangevraagd als een tweede fase van het project.

Het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde of 'Tech Lane Ghent' bevindt zich aan de kruising van E17 en E40 ten zuiden van de kernstad. De projectsite is ontsloten via R4 en maakt deel uit van een reeks van grootschalige bedrijvensites langs de zuidelijke stadsring (The Loop, Technologiepark, Maria Middelaes, Ghelamco arena). Het bedrijventerrein is volledig omgeven door water. De Ringvaart en het sluizencomplex van Merelbeke begrenzen het bedrijventerrein aan de noordzijde. Het Scheldekanaal flankiert het terrein aan de westzijde. De oude Tijarm met zijn natuurlijke oeverstrook begrenzen de site langs de oostzijde. Ten zuiden van Eiland Zwijnaarde bevinden zich nog een aantal bedrijven die via Scheldekanaaltrangel ontsluiten naar de verbindingsweg Zwijnaarde – Merelbeke. De E40 doorkuist het bedrijventerrein en deelt het op in twee delen. Het noordelijk deel wordt ontwikkeld door de Vlaamse Waterweg. De ontwikkeling van het zuidelijk deel is opgenomen door NV Eiland Zwijnaarde.

De bvba Tijarm is de aanvrager van deze omgevingsvergunning. Tijarm is een samenwerking tussen de groep Heylen en Steven Verhelst om het projectgebied op Eiland Zwijnaarde te exploiteren. Hiervoor gingen zij een concessie aan met de eigenaar Waterwegen en Zeekanaal. De werkzaamheden die voorwerp uitmaken van deze vergunningsaanvraag kaderen binnen de ingebruikname van een deel van het projectgebied door Pharma Belgium NV. Pharma Belgium NV koopt verpakte geneesmiddelen aan van de producenten en stockeert deze vervolgens in zijn magazijnen. Eigen productie of conditionering (bv. uitvullen of ompakken van producten) behoort niet tot de activiteiten van Pharma Belgium. Alle producten worden aan de apotheken geleverd zoals ze aangeleverd werden door de producenten.

Voor gehele site 'Tijarm' werd samen met de eerste vergunning een masterplan opgemaakt en goedgekeurd. Het eerste deel (fase 1) van het masterplan werd goedgekeurd en gerealiseerd. Voorliggende bouwaanvraag is een tweede fase in de invulling van het projectgebied. Huidige aanvraag voorziet in de bouw van een automatisch gebouw met een footprint van 3654,61 m<sup>2</sup> en een parking voor 9 trailers.

Het nieuwe gebouw heeft een hoogte van 18m, wordt afgewerkt met een plat dak en gevels in geprofileerde staalplaat, kleur koper.

In de terreinaanleg wordt 340m<sup>2</sup> grindverharding verwijderd, 2613 vergunde grindverharding vervangen door drainagebeton, en 1594m<sup>2</sup> nieuwe drainagebeton, 295m<sup>2</sup> verharding ter hoogte van de laad en loskade, 146m<sup>2</sup> waterdoorlatende klinkers.

De nieuwe realisatie vormt een uitbreiding van het bestaande gebouw, waarbij automatisering centraal staat. Er zullen geen extra verkeersstromen worden gegenereerd. De bestaande in- en uit 's blijven behouden en worden functioneel verdeeld over zowel de bestaande als de nieuwe infrastructuur. Om de drukte tijdens de ochtend- en avondspits te beheersen, is een

wachtruimte voor trailers voorzien. Er wordt geen toename in verkeersvolume verwacht. MOBER fase 1 is toegevoegd als addendum bij het dossier.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

- \* Op 29/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van een logistiek bedrijfsgebouw en terreinaanleg werken rondom het bedrijfsgebouw. (OMV\_2018103234) Samen met deze aanvraag (eerste fase) werd door een **masterplan** goedgekeurd voor de voor de volledige site.
- \* Op 17/05/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van de dakbedekking en het aanleggen van een extra buffer- en infiltratievoorziening door middel van 2 waterpartijen. (OMV\_2023021770)

### 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 zwaikom 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)

## **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 6 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 19 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

##### **4.1. BRANDWEER**

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 20 maart 2025 onder ref. 057758-006/MN/2025:

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

##### **4.2. DE VLAAMSE WATERWEG**

Geen tijdig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal. De adviesvraag is verstuurd op 10 maart 2025. Op 3 juni 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

##### **4.3. WEGEN EN VERKEER**

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 31 maart 2025 onder ref. AV/411/2025/00409:

*Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.*

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

##### **4.4. ASTRID**

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. 10397:

*De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG*

*Motivering*

*Gezien de grote oppervlakte van de nieuwe uitbreiding, heeft de commissie beslist dat er in de volledige nieuwe uitbreiding ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.*

##### **4.5. FARYS**

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 11 april 2025 onder ref. AD-18-424 – 3de advies:

*Drinkwater*

*Deze aanvraag betreft volgende werken:*

*\* Een automatisch logistiek gebouw met een footprint van 3.654,61 m².*

*\* Trailerparking voor 9 trailers.*

*We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor de uitbreiding van het vergunde logistieke pharmagebouw met een automatisch opslagmagazijn en trailerparking.*

*Ons advies is gunstig.*

*Riolering*

**ZONERINGSPLAN**

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:*

*\* Collectief te optimaliseren buitengebied*

*Door de aanleg van de totale ontwikkeling is een gescheiden stelsel voorzien op het Eiland Zwijnaarde. Het aangelegde DWA-stelsel is aangesloten op de RWZI van Merelbeke.*

*Besluit: de eigenlijke zonering moet nu zijn “collectief geoptimaliseerd buitengebied”*

#### **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](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

*\* aansluiting op bestaand geschieden stelsel binnen de ontwikkeling*

*OP [WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING](http://WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING) VIND JE MEER INFO OVER*

*\* De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)*

#### **KEURING**

*De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-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](http://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:**

*Huidige aanvraag betreft enerzijds de uitbreiding van een bestaand gebouw met een automatisch logistiek gebouw met een footprint van 3654,61 m<sup>2</sup> en een tailerparking voor 9 trailers.*

*Volgende infrastructuurwerken worden aangevraagd*

*\* 339,65 m<sup>2</sup> grindverharding wordt gesloopt.*

*\* 2613,14 m<sup>2</sup> vergunde grindverharding wordt vervangen door drainingsbeton.*

*\* 1.594 m<sup>2</sup> nieuwe verharding in drainingsbeton.*

*\* 295 m<sup>2</sup> betonverharding ter plaatse van laad -en loskade.*

*\* 146 m<sup>2</sup> waterdoorlatende klinkers (voetpad).*

*Er wordt een nieuwe infiltratievoorziening voorzien om enerzijds de reeds vergunde niet uitgevoerd voorziening te regulariseren en anderzijds om de bijkomende verharding en gebouw te compenseren volgens de GSVH 2023.*

*Er dient dus een infiltratievoorziening voorzien te worden van 501,5 m<sup>3</sup> met een infiltratieoppervlakte van 326,53 m<sup>2</sup>.*

*De voorziene infiltratievoorziening heeft een diepte van 1.50 m. Volgens de GSVH 2023 dient voor een infiltratievoorziening van dergelijke diepte volgende gegevens te worden toegevoegd: "Als de afwaterende oppervlakte Z, berekend in vraag 21, groter is dan 1000 vierkante meter, en de infiltratievoorziening dieper is dan 50 centimeter, wordt in de vergunningsaanvraag aan de hand van een grondwaterpeilmeting en minstens drie infiltratieproeven aangetoond dat de wijze van aanleg verantwoord is.*

*Neem de metingen op in een document dat u als bewijsstuk toevoegt onderaan dit formulier"*

*Beide metingen ontbreken in het dossier. Het is dan ook onduidelijk of deze infiltratievoorziening kan worden uitgevoerd en wel degelijk zal kunnen werken.*

#### **ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

*Gezien er geen afmetingen vermeld zijn op de plannen is het niet mogelijk om de voorziene infiltratievoorziening van 760 m<sup>3</sup> te controleren.*

*De uitwerking van het principedetail is ook niet geheel duidelijk. Zal er eerst geïnfiltreerd worden en pas bij bereiken van noodoverloop zal de pompinstallatie werken. Er zijn immers geen gegevens van pompinstallatie vermeld in het dossier.*

*Verder zijn er 2 plannen toegevoegd in dossier nl "BA\_0\_1\_N\_02\_inplanting met riolering" en plan "BA\_0\_1\_N\_02a\_inplanting met riolering".*

*Voor plan "BA\_0\_1\_N\_02\_inplanting met riolering" wordt een thv bestaand lozingspunt in de poel een nieuwe pompput voorzien waarbij de nieuwe persleiding ook wordt aangesloten op de nieuwe waterpartij. We veronderstellen dat dit de uiteindelijke nieuwe toestand zal zijn. een bijkomende nota met iets meer info over de werking van systeem was aanwezig.*

#### **BESLUIT ADVIES RIOLERING**

*Het dossier wordt al volgt geadviseerd: 'GUNSTIG ADVIES met voorwaarden'.*

*Volgende voorwaarden worden opgelegd:*

*\* Gezien de voorziene diepte van de infiltratievoorziening van 1.50 m dienen de nodige proeven inzake grondwatertafelmetingen en infiltratiecapaciteit te worden uitgevoerd, ter staving van ontwerp. Het is niet duidelijk of dergelijk diepe voorziening wel mogelijk is. Voor de voorwaarden wordt verwezen naar hemelwaterverordening 2023*

*\* De grote van de voorziene infiltratievoorziening is niet controleerbaar op plan wegens het ontbreken van de nodige afmetingen op het plan. Bijkomende info ter controle is noodzakelijk*

*\* De werking van systeem is niet geheel duidelijk wegens ontbreken van een nota en/of sirio berekening.*

*\* Gelieve de nodige ontbrekende gegevens te verduidelijken in het dossier*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

#### Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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.

*Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:*

- dienstverlenende bedrijvigheid;*
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en kennisintensieve productie van goederen;*
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;*
- watergebonden industrie (productieactiviteiten).*

*Volgende activiteiten zijn toegelaten:*

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;*
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;*
- een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht;*
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;*

*Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:*

- autonome kleinhandel;*
- autonome kantoren;*
- agrarische productie;*
- opslag in open lucht, met uitzondering van containers voor de watergebonden industrie;*
- productie en verwerking in open lucht.*
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.*

*Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de primaire weg R4, de bestaande autosnelweg E40 en de tij-arm gericht zijn.*

*Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming met de andere gebouwengroepen, zowel qua kleur als qua volume, wordt nagestreefd.*

*Met het oog op zuinig ruimtegebruik moeten volgende inrichtingsprincipes worden nageleefd:*

- het bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en het bouwen op minimum één perceelsgrens;*
- parkeren gegroepeerd voor verschillende bedrijven; ondergronds parkeren en parkeren in een meerlagig gebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw, voor zover de ondergrond het bouwtechnisch toelaat; per bedrijf kunnen maximum 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw worden voorzien;*
- de bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.*

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP

- bouwlagen: de huidige aanvraag getuigt niet van zuinig ruimte gebruik, er wordt slechts één bouwlaag voorzien zonder extra werkgelegenheid. Het ambitieniveau ligt hierdoor heel wat lager dan oorspronkelijk de bedoeling was. In het masterplan was een gebouw voorzien met meerdere bouwlagen
- Parkeren: gebeurt op maaiveld. In de eerste vergunning fase 1 werd een tijdelijk parking vergund in afwachting van de realisatie van fase 2. De huidige aanvraag is fase 2 maar de parking blijft een maaiveldparking.

#### 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 studie bureau 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.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. 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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

#### Groendak

Conform **artikel 3.8** van het ABR wordt een afwijking gevraagd voor de aanleg van een groendak. De afwijking kan niet aanvaard worden, aangezien de dakoppervlakte niet ingezet worden voor energie-opwekkende systemen. Er wordt voor 507 m<sup>2</sup> aan groendak aangelegd (ipv op de volledige loods). Het groendak wordt voor de helft in mindering gebracht voor de aanleg van de infiltratievoorziening.

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/m<sup>2</sup>.

De loods moet voorzien worden van een groendak, aangezien deze niet ingezet wordt voor de plaatsing van energie-opwekkende systemen (art. 3.8 ABR). Het buffervolume bedraagt minimaal 35l/m<sup>2</sup>.

#### ***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 publiciteit***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### ***5.5. Archeologienota***

Er werd een archeologienota toegevoegd aan het dossier met ref ID6637 deze werd bekrachtigd op 13/03/2018.

### **6. WATERPARAGRAAF**

#### ***6.1. 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 een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal.

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).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

## **6.2 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.

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

#### Verharding

Het grootste deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving. Enkel de laad- en loskade wordt ondoorlatend uitgevoerd.

#### Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden 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.

#### Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen of overdekte constructies moeten, 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.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen/ niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

#### Hemelwaterput

Er wordt een uitzondering gevraagd voor de aanleg van een hemelwaterput.

In een nota wordt aangehaald dat er reeds hemelwaterputten aanwezig zijn en er geen (bijkomend) hergebruik is. De uitzondering kan niet worden aanvaard gezien het masterplan niet wordt gerespecteerd en er meer programma op de site noodzakelijk is en dus ook meer herbruik van hemelwater.

#### Groendak

Conform artikel 3.8 van het ABR wordt een afwijking gevraagd voor de aanleg van een groendak. De afwijking kan niet aanvaard worden, aangezien de dakoppervlakte niet ingezet worden voor energie-opwekkende systemen. Er wordt voor 507 m<sup>2</sup> aan groendak aangelegd (ipv op de volledige loods). Het groendak wordt voor de helft in mindering gebracht voor de aanleg van de infiltratievoorziening.

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/m<sup>2</sup>.

De loods **moet** voorzien worden van een groendak, aangezien deze niet ingezet wordt voor de plaatsing van energie-opwekkende systemen (art. 3.8 ABR). Het buffervolume bedraagt minimaal 35 l/m<sup>2</sup>.

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds. De voorziening dient een inhoud te hebben van 126320,7 liter en een oppervlakte van 306,232 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 760950 liter en een oppervlakte van 397,83 m<sup>2</sup>.

De afwaterende oppervlakte aangesloten op de voorziening is groter dan 1 000 m<sup>2</sup> en de voorziening is dieper dan 50 cm.

Het aanvraagdossier bevat een grondwaterpeilmeting en drie infiltratieproeven op de locatie waar de infiltratievoorziening wordt uitgevoerd. Uit de proeven blijkt dat infiltratie mogelijk is en de bodem van de voorziening hoger voorzien is dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Alle oppervlaktes en volumes van de bovengrondse infiltratievoorziening mogen in rekening genomen worden voor de dimensionering van de voorziening.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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 verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### ***Overstromingen***

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***6.3 Conclusie***

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag gezien de strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement de watertoets **niet** doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

De bomen uit de eerste fase moeten nog worden aangeplant, we gaan er vanuit dat dit nog zal gebeuren.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 maart 2025 tot en met 15 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

### Masterplan

Men refereert naar een masterplan (dat tevens niet juridisch bindend is) van 18 jaar geleden en zegt dat het eerder daarbij aansluit. De aanvrager is nochtans dezelfde. Zij kennen dus de inhoud van het beeldkwaliteitsplan en het goedgekeurde masterplan.

### Algemeen Bouwreglement

De aanvrager stelt dat het gezien een logistiek bedrijf betreft kan worden afgeweken van het Algemeen Bouwreglement. Nergens in het Algemeen Bouwreglement is een afwijking voor logistieke bedrijven voorzien.

### Mobiliteit

Men verwijst naar een addendum op Mober van 2018. Er werd toen een aanvraag gedaan voor

77 parkeerplaatsen met de stelling dat dit aantal stelselmatig zou afbouwen de komende jaren. Intussen zijn we 2025 en het bedrijf vraagt een uitbreiding. Dit is het uitgelezen moment om na te gaan wat er terecht is gekomen van die 'vermindering van parkeerplaatsen en verkeersgeneraties'. Men zou dan in de nieuwe vergunning parkeerplaatsen kunnen schrappen. Ik zie hierover niets in de vergunning.

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

Masterplan

Bij de eerste vergunning OMV\_2018103234 (fase 1) werd een masterplan mee goedgekeurd. Huidige aanvraag volgt dit masterplan niet. Een masterplan is inderdaad niet juridisch bindend maar is wel een motivatie van de goede ruimtelijke ordening. Het masterplan voor de site Tijarm is niet 18 jaar geleden opgemaakt maar wel 7 jaar namelijk in 2018.

Algemeen Bouwreglement

De enige wat voorzien is in het Algemeen Bouwreglement voor bedrijfsgebouwen is een afwijking op het voorzien van een groendak. *'Mits het wordt aangetoond in de aanvraag, vervalt de verplichting om een groendak te plaatsen voor bedrijfsgebouwen en -constructies en voor gemeenschapsvoorzieningen, in volgende gevallen: daken van bedrijfsgebouwen of gemeenschapsvoorzieningen met grote overspanningen en groter dan 3.000 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat deze daken ingezet worden voor zonnepanelen of -collectoren*

Mobiliteit

Dit is een terecht bezorgdheid, deze 77 parkeerplaatsen werden toen tijdelijk vergund. In fase 2, deze aanvraag, zou er een oplossing komen voor deze parkeerplaatsen zoals voorzien in het masterplan. Dit is ook één van de redenen waarom deze aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning.

**10. OMGEVINGSTOETS**

***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Masterplan

De voorliggende aanvraag betreft een uitbreiding van de bestaande logistieke infrastructuur op het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde. Deze aanvraag wijkt echter af van het oorspronkelijk goedgekeurde masterplan dat destijds als basis diende voor de ontwikkeling van dit gebied. De motivering voor deze afwijking is beperkt tot een summiere nota, waarin wordt verwezen naar twee hoofdredenen: enerzijds het uitblijven van geïnteresseerde marktpartijen, en anderzijds het tekort aan beschikbare parkeerplaatsen. Er wordt evenwel geen geactualiseerd masterplan of langetermijnvisie voorgelegd, noch is een nieuw mobiliteitsonderzoek toegevoegd.

Het oorspronkelijke masterplan stelde een ambitieuze en compacte ontwikkeling voorop, gericht op een efficiënt en intensief ruimtegebruik. In contrast hiermee beoogt de huidige aanvraag enkel een uitbreiding van een bestaande logistieke loads, zonder uitbreiding van de activiteiten. Er worden geen bijkomende verkeersstromen of extra tewerkstelling verwacht. Dit resulteert in een aanzienlijk lager ambitieniveau dan oorspronkelijk vooropgesteld.

Hoewel de begeleidende documenten aangeven dat deze aanvraag verdere ontwikkeling conform het masterplan zou ondersteunen, ontbreekt duidelijke informatie over de aard van deze toekomstige groei. Mogelijke implicaties op vlak van mobiliteit of tewerkstelling worden niet in rekening gebracht.

De aanvraag getuigt, in tegenstelling tot het goedgekeurde masterplan, niet van een duurzaam of zuinig ruimtegebruik op een strategisch gelegen bedrijventerrein. Op basis hiervan kan de aanvraag niet gunstig worden beoordeeld en is de aanvraag strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

#### **Team Stadsbouwmeester**

Voorliggende aanvraag, betreft de uitbreiding van het vergunde logistieke pharmagebouw met een automatisch opslagmagazijn, door TIJARM bv, gelegen te Marthe Versichelenstraat 1, 9052 Gent.

Dit project werd **niet** voorbesproken met Team Stadsbouwmeester **noch** voorgelegd aan de Kwaliteitskamer Gent.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat de ontwikkelaar/bouwheer en ontwerper niet openstonden voor gesprek in de aanloop naar de vergunningsaanvraag. Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden.

Voor elk beeldbepalend project wordt aan de Stadsbouwmeester of de Kwaliteitskamer een advies gevraagd in het kader van een omgevingsvergunning, dus ook voor dit dossier en dit ongeacht of er een toelichting of gesprek is geweest. Het advies van de Kwaliteitskamer is dan ook niet vrijblijvend en wordt meegenomen in de beoordeling van deze vergunningsaanvraag. Het advies van de Kwaliteitskamer vormt de basis van het definitieve advies van de stadsbouwmeester bij elke bouwaanvraag.

Dit leidt tot een model van harde kwaliteitsbewaking waar de Stadsbouwmeester geen voorstander van is. Via het gesprek in de Kwaliteitskamer is de stadsbouwmeester ervan overtuigd dat inzetten op kwaliteitsbegeleiding waardevoller is en bovendien niet leidt tot "gunstig of ongunstig" adviezen.

In 2018 werden gesprekken gevoerd over de eerste fase van de ontwikkeling van de projectzone op het Eilandje in Zwijnaarde, een fase die inmiddels succesvol werd gerealiseerd. In het kader van deze ontwikkeling werd tevens een masterplan opgemaakt en voorgesteld. Dit masterplan bood een samenhangend en toekomstgericht kader voor de verdere ruimtelijke invulling van de zone. Het voorzag onder meer in de toevoeging van twee gestapelde pakhuizen. Op die manier werd ingezet op een efficiënt ruimtegebruik dat afgestemd is op de economische functie van de site.

In het beeldkwaliteitsplan van Tech Lane Ghent is deze zone opgenomen in de 'Science Zone', een gebied dat bestemd is voor kantoor- en laboratoriumgebouwen. Binnen dit plan wordt gestreefd naar een campusachtige omgeving met een zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundige en architecturale opbouw. De principes die aan dit beeldkwaliteitsplan ten grondslag liggen, benadrukken een ogenschijnlijk willekeurige inplanting van gebouwen met elk een eigen karakter, een alzijdige oriëntatie, en een onderlinge variatie in bouwhoogte. Bovendien wordt veel belang gehecht aan het gemeenschappelijk gebruik van de buitenruimte, die integraal deel uitmaakt van het landschap en bijdraagt aan de identiteit en leefkwaliteit van het geheel.

De voorliggende aanvraag wijkt echter in aanzienlijke mate af van zowel de uitgangspunten van het masterplan uit 2018 als van de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan:

- Waar het masterplan expliciet inzet op gestapelde bouwvolumes teneinde een intensieve en duurzame benutting van het terrein te garanderen, blijft de voorgestelde uitbreiding beperkt in hoogte en benut zij het potentieel tot verticale stapeling geenszins. Hierdoor ontstaat een aanzienlijk lagere bebouwingsdichtheid dan oorspronkelijk beoogd, wat strijdig is met het streven naar zuinig ruimtegebruik op deze strategisch gelegen economische site.
- Daarnaast overschrijdt de aanvraag het ruimtebeslag zoals voorzien in het masterplan. Dit resulteert in een grotere ruimtelijke footprint dan gewenst, wat implicaties heeft voor de open ruimte, het landschap en de collectieve voorzieningen op de site.
- Ook inhoudelijk wijkt het programma af van de bestemmingsvoorschriften zoals vastgelegd in de Science Zone. Er wordt niet ingegaan op de programmatische mismatch, noch wordt enige reflectie geboden op de bredere planmatige context waarin deze aanvraag zich situeert.
- Een bijkomende bekommernis is het ontbreken van enige toekomstgerichte visie of afweging ten opzichte van het masterplan van 2018. Het dossier getuigt niet van een architecturaal of stedenbouwkundig streven om de ambities van het masterplan waar te maken, noch worden er inspanningen geleverd om de integrale kwaliteit van de site te versterken.

Gelet op het bovenstaande komt Team Stadsbouwmeester tot de conclusie dat de voorliggende aanvraag geen invulling geeft aan de basisprincipes van zorgvuldig, duurzaam en strategisch ruimtegebruik, zoals geformuleerd in de bestaande planningskaders. Vanuit stedenbouwkundig, architecturaal en beleidsmatig oogpunt kan dan ook geen positief advies worden verleend. Team Stadsbouwmeester acht het noodzakelijk om terug te grijpen naar de uitgangspunten van het masterplan en het beeldkwaliteitsplan, en roept op tot een herziening van het voorstel die wél in overeenstemming is met de ruimtelijke en functionele ambities van deze belangrijke economische zone. Ze adviseert de aanvraag bijgevolg ongunstig.

### **Groen - Bomen**

Het Inrichtingsplan Eiland Zwijnaarde voorzag een dubbele bomenrij op openbaar domein langs de westelijke perceelsgrens van dit terrein. Het Beeldkwaliteitsplan had dit al wat 'afgezwakt' en te werken met één enkele bomenrij aan beide zijden van de weg en verspreid op het privaat terrein bomen als aanvulling voor de vooropgestelde robuuste noord-zuid groenassen.

De goedgekeurde vergunning en huidige aanvraag voorzag en voorziet geen bomen aan de westelijke perceelsgrens (er is een lage berm aangelegd). Echter werden en worden ook nu wel bomen ingetekend aan de noordelijke zijde. In de legende staan deze aangeduid als 'bestaande bomen te behouden'. Deze bomen (ook voorzien op het goedgekeurde plan) zijn tot op heden niet aangeplant.

Ook de waterpartijen 1 en 2 zijn nog niet uitgevoerd. Dit wordt vermeld op het plan 'vergunde toestand'. Echter dat de aanplant van de bomen nog niet is uitgevoerd, staat niet op het plan. Een 16-tal bomen aan de noordzijde dienen bijgevolg effectief aangeplant te worden (met inheemse soorten gezien de ligging naast de Schelde en zoals ook vermeld in de verantwoordingsnota). Ook aan de zuidzijde van het terrein worden een 6-tal hoogstammige bomen aangeplant in de geest van het Beeldkwaliteitsplan.

## **Mobiliteit**

### *Situering en historiek*

Het betreft de uitbreiding van het vergunde logistieke pharmagebouw met een automatisch opslagmagazijn.

In de 'verantwoordingsnota' staat onderstaande info opgenomen.

De locatie is gelegen op het Eiland Zwijnaarde. Pharma Belgium NV koopt verpakte geneesmiddelen aan van de producten en stockeert deze vervolgens in zijn magazijnen. Er is geen eigen productie of conditionering (bv uitvullen of ompakken van producten).

Deze aanvraag gaat over enerzijds een automatisch logistiek gebouw met een footprint van 3654,61m<sup>2</sup> en een trailerparking voor 9 trailers. De nieuwe realisatie vormt een uitbreiding van het bestaande gebouw, waarbij automatisering centraal staat. Dit biedt de mogelijkheid om een toekomstige groei van het bedrijf te ondersteunen en gelijktijdig in te spelen op modernisering.

Er zullen geen extra verkeersstromen worden gegenereerd. De bestaande in- en out's blijven behouden en worden functioneel verdeeld over zowel de bestaande als de nieuwe infrastructuur. Om de drukte tijdens de ochtend- en avondspits te beheersen, is een wachtruimte voor trailers voorzien. Er wordt geen toename in verkeersvolume verwacht, en daarom zijn er geen bijkomende effecten op de omgeving te voorzien.

MOBER fase 1 is toegevoegd als addendum aan dit dossier. Dit is de MOBER die dateert van 27 februari 2018.

### *Bereikbaarheidsprofiel*

#### **Voetganger**

De locatie is niet goed bereikbaar voor voetgangers. Door de perifere ligging zullen er niet veel mensen effectief te voet komen. De enige voetgangers zijn zij die van de collectieve parkeerzones naar de gebouwen stappen. Hiervoor worden een aantal voetgangersverbindingen aangelegd, of kan de voetganger medegebruik maken van het fietspad.

Conclusie: matig bereikbaar te voet

#### **Fiets**

Er liggen fietspaden die naar Eiland Zwijnaarde leiden, en fietsers kunnen via de lokale doorsteek via de Kappetragel rechtstreeks van Zwijnaarde naar hier rijden. De werken aan de fietsbrug, die over de Tijarm wordt voorzien, zijn bezig. De aanliggende straat, Jozef Schellstraat, maakt deel uit van het stadregionaal fietsnetwerk.

Conclusie: goed bereikbaar met de fiets

#### **Collectief vervoer**

Buslijn 427 bedient Eiland Zwijnaarde. De haltes Zwijnaarde Eilandje liggen enerzijds vlak bij de in- en uitgang van de firma en anderzijds net voorbij de rotonde.

Daarnaast rijdt er op weekdagen elk kwartier een shuttle van station Gent-Sint-Pieters naar Eiland Zwijnaarde (en terug). Tijdens vakantiedagen is er een beperktere dienstregeling. Op zondag- en feestdagen rijdt er geen shuttle. Op Eiland Zwijnaarde zijn er 3 haltes (kruispunt Bertha De Vriesestraat met Cecile Vereeckenstraat, halte Capture en halte VIB BIO-INCUBATOR).

Conclusie: goed bereikbaar met het collectief vervoer

### Auto

De locatie is een auto-locatie: gelegen net naast de R4.

Conclusie: zeer goed bereikbaar met het collectief vervoer

### Parkeren

In het advies van de vorige omgevingsvergunning werd het volgende meegegeven: 'Aangezien een aantal zaken, zoals het collectief vervoer, nog niet op punt staan, kan men in een eerste fase wat meer parkeerplaatsen aanvragen dan de strikte norm zou toelaten, teneinde de overgang naar de betere collectieve bereikbaarheid soepel te laten verlopen. Deze parkeerplaatsen zijn echter niet te beschouwen als 'verworven aantal', maar zullen daarna ingepast worden in een collectief parkeergebouw. Bijgevolg mag Pharma Belgium nu 77 plaatsen aanvragen voor hun berekende 77 parkerende wagens, die 72,5% autogebruik voor werknemers impliceren. Pharma Belgium moet zich inschrijven bij het Mobiliteits Coördinatie Centrum (MCC), om hierbinnen te evolueren naar een beperkt aantal plaatsen voor de eigen werknemers conform de vooropgestelde doelstellingen van de Zuidelijke Mozaïek en van Eiland Zwijnaarde.'

Vandaag zijn er al een aantal zaken gerealiseerd, zoals o.a. de lijnbus en de shuttledienst. We herhalen dat de parking voor 71 parkeerplaatsen een tijdelijke parking blijft. Dit is geen verworven recht voor Pharma Belgium, maar een overgangsmaatregel naar een situatie waarbij een lagere graag van autogebruik gangbaar is, en die conform is aan de doelstellingen van het zuidelijke mozaïek en van Eiland Zwijnaarde zelf. Uiteindelijk zal men gebruik moeten maken van de collectieve parking, waar er een (lager) aantal parkeerplaatsen ter beschikking zullen zijn. Pharma Belgium dient blijvend actief mee te werken aan een reductie van het eigen autogebruik, zowel voor de woon-werk verplaatsingen als voor de leveringen.

### Verkeersgeneratie naar de site en circulatie op de site

In de verantwoordingsnota wordt aangegeven dat er geen extra verkeersstromen worden gegenereerd. De bestaande in- en out's blijven behouden en worden functioneel verdeeld over zowel de bestaande als de nieuwe infrastructuur. Er wordt geen toename in verkeersvolume verwacht, en daarom zijn er geen bijkomende effecten op de omgeving te voorzien.

### Logistiek verkeer

#### Laden en lossen

Laden en lossen dient zo veel mogelijk op eigen terrein te gebeuren.

#### Wachtzone

In de verantwoordingsnota wordt aangegeven dat om de drukte tijdens de ochtend- en avondspits te beheersen, er een wachtruimte voor trailers voorzien is. Dit is heel positief, want voor alle vrachtwagenbewegingen (van eigen vloot of van externen in opdracht) dient een wachtzone op eigen terrein voorzien te worden die 24/7 toegankelijk is. Op die manier vermijden we dat er hinder ontstaat op het openbaar domein. Deze wachtzone is idealiter voorzien van voorzieningen, maar minimaal dient dit sanitair te zijn. Ook na de opdracht dient de chauffeur deze wachtzone te kunnen gebruiken (ook na de werkuren), inclusief de voorzieningen, en dit voor minstens 11u na de activiteit (gelet op de minimale verplichtingen die vastgelegd zijn in de Europese Wetgeving).

Maar gezien de aanvraag zich niet richt naar het masterplan en de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP komt deze niet in aanmerking voor vergunning

## CONCLUSIE

---

**Ongunstig** om volgende redenen:

- RUP: De aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Goede ruimtelijke ordening: voorliggende aanvraag getuigt, in tegenstelling tot het goedgekeurde masterplan, niet van zuinig ruimtegebruik van een zeer strategisch gelegen bedrijventerrein.
- Ongunstig advies van de brandweer.
- ABR: Het ontwerp is strijdig met de bepalingen van het algemeen bouwreglement, artikel 3.8.
- Bomen: In de legende staat bestaande bomen te behouden. De bomen die werden voorzien in de eerste vergunning werden nog niet aangeplant, is dan moeilijk om te spreken over bestaande bomen.

## 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.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het vergunde logistieke pharmagebouw met een automatisch opslagmagazijn aan TIJARM bv (O.N.:0656996341) gelegen te Marthe Versichelenstraat 1, 9052 Gent.

**Artikel 2:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

**In functie van het herwerken van het dossier worden alvast volgende opmerkingen meegegeven:**

### Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 maart 2025 met kenmerk 057758-006/MN/2025).

### Wegen en Verkeer

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 31 maart 2025, met kenmerk AV/411/2025/00409) moeten strikt nageleefd worden.

### Astrid veiligheid

Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 25 maart 2025, met kenmerk 10397) moeten strikt nageleefd worden.

### Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden 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.

### Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen of overdekte constructies moeten, 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.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen/ niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

### Groendak

De loods moet voorzien worden van een groendak, aangezien deze niet ingezet wordt voor de plaatsing van energie-opwekkende systemen (art. 3.8 ABR). Het buffervolume bedraagt minimaal 35 l/m<sup>2</sup>.

Het voorziene 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/m<sup>2</sup>.

### Openbaar domein:

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.).

### Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

### Bomen

Minstens een 22-tal inheemse hoogstammige bomen worden aangeplant, waarvan 16 bomen die al aan de noordzijde hadden aangeplant moeten zijn en zijn ingetekend op de plannen en 6 bomen aan de zuidzijde van de site.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

### **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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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:  
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\_05364 - OMV\_2025004482 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het vergunde logistieke pharmagebouw met een automatisch opslagmagazijn - met openbaar onderzoek - Marthe Verschelenstraat, 9052 Gent - Weigering