

Dossiernummer: OMV_2024016491
Projectinhoudversie: PIV5
Inrichtingsnummer: 20240325-0038
Ondernemingsnummer exploitant: 0405.301.929

Ministerieel besluit over het beroep aangetekend tegen het besluit 2025_DEP_00477 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 23 januari 2025 waarbij de vergunning werd verleend aan de nv Verhelst Bouwmaterialen voor de bouw en exploitatie van een groothandel en distributiecentrum voor bouwmaterialen te 9052 Gent, Jozef Schellstraat z/n en Athenastraat z/n.

OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG (INCLUSIEF WIJZIGINGEN)

De aanvraag gaat over de bouw en exploitatie van een groothandel en distributiecentrum voor bouwmaterialen.

De aanvraag heeft betrekking op terreinen gelegen te:

- voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen en de ingedeelde inrichting of activiteit: 9052 Gent, Jozef Schellstraat z/n en Athenastraat z/n, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
distributiecentrum	Bouwen of herbouwen	Vrijstaand bedrijfsgebouw Grondoppervlakte = 5.125 m ² Nuttige oppervlakte = 5.221 m ² Volume = 61.500 m ³ Nokhoogte = 12 meter
groothandel - magazijn	Bouwen of herbouwen	Gesloten bebouwing Grondoppervlakte = 2.942 m ²

		Nuttige oppervlakte = 2.898 m ² Volume = 31.112 m ³ Nokhoogte = 11,25 meter
distributiecentrum - luifel	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Grondoppervlakte = 3 655 m ² Volume = 40.059 m ³ Hoogste kroonlijsthoogte = 10,29 meter Hoogste nokhoogte = 11,63 meter
distributiecentrum - draagarmstelling	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	
distributiecentrum - fietsenstalling	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen	Grondoppervlakte: 13,75 m ² Volume: 31,63 m ³ Nokhoogte: 2,3 meter
distributiecentrum - hekwerk (oost)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Hekwerk in de zijtuin van het distributiecentrum.
distributiecentrum - hekwerk (west)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Hekwerk in de zijtuin van het distributiecentrum.
distributiecentrum - HS-cabine	Nieuwbouw of aanleggen	HS-cabine voor het distributiecentrum
distributiecentrum - ophogen terrein	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Gemiddeld wordt er 95 centimeter opgehoogd met aan de uiterste zijde van de kade een ophoging van 200 centimeter en de zijde van de inrit 30 centimeter.
distributiecentrum - verhardingen	Nieuwbouw of aanleggen	Oppervlakte: 8.414 m ² 6 autoparkeerplaatsen 1 aangepaste parkeerplaats 9 fietsparkeerplaatsen
distributiecentrum - wadi (noord- oost)	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Grondoppervlakte: 827 m ² Diepte: 60 centimeter Buffervolume: 359 m ³ Infiltratieoppervlakte: 858 m ² Aangesloten dakoppervlakte: 8.780 m ² Aangesloten verharding: 1.005 m ²
distributiecentrum - wadi (zuid-oost)	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Grondoppervlakte: 70 m ² Infiltratieoppervlakte: 72 m ² Diepte: 60 centimeter Buffervolume: 29 m ³ Aangesloten verharding: 648 m ²
groothandel - afhaalpunt + demoruimte	Bouwen of herbouwen	Grondoppervlakte: 2.412 m ² Nuttige vloeroppervlakte: 3.916 m ² Volume: 19.433 m ³ Nokhoogte 11,25 meter Kroonlijsthoogte: 9,9 meter Publiek toegankelijke vloeroppervlakte: 3.362 m ²

groothandel - draagarmstelling	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Draagarmstelling in de voortuin van de groothandel
groothandel - hekwerk	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Hekwerk in de zijtuin van de groothandel
groothandel - hekwerk (oost)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Hekwerk in de voortuin van de groothandel.
groothandel - hekwerk (west)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Hekwerk in de zijtuin van de groothandel.
groothandel - HS-cabine	Nieuwbouw of aanleggen	HS-cabine voor de groothandel
groothandel - luifel (oost)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Grondoppervlakte: 728 m ² Volume: 7.699 m ³ Hoogste kroonlijsthoogte: 9,9 meter Hoogste nokhoogte: 11,25 meter
groothandel - luifel (west)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Grondoppervlakte: 1.374 m ² Volume: 14.530 m ³ Hoogste kroonlijsthoogte: 9,9 meter Hoogste nokhoogte: 11,25 meter
groothandel - verharding (zuid)	Nieuwbouw of aanleggen	Oppervlakte: 716 m ²
groothandel - verhardingen (oost)	Nieuwbouw of aanleggen	Oppervlakte: 4.678 m ² 36 autoparkeerplaatsen 4 aangepaste parkeerplaatsen 37 fietsparkeerplaatsen
groothandel - verhardingen (west)	Nieuwbouw of aanleggen	Oppervlakte: 9.138 m ² 3 autoparkeerplaatsen
groothandel - wadi (noord-west)	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Oppervlakte: 313 m ² Diepte: 60 centimeter Buffervolume: 141 m ³ Infiltratieoppervlakte: 313 m ² Aangesloten dakoppervlakte: 667 m ² Aangesloten verharding: 5.023 m ²
groothandel - wadi (oost)	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Oppervlakte: 749 m ² Diepte: 60 centimeter Buffervolume: 324 m ³ Infiltratieoppervlakte: 768 m ² Aangesloten dakopp: 6.148 m ² Aangesloten verharding: 2.836 m ²
groothandel - wadi (zuid-west)	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Infiltratieoppervlakte: 152 m ²

Er wordt vastgesteld dat voor volgende handelingen noch een planelement, noch een tekeningenset werd aangeleverd:

- de mortelsilo in de laad- en loszone van het magazijn van de groothandel (26 ton);
- de drie keermuren in functie van de bulkopslag bij de groothandel.

De aanvraag omvat voor wat de ingedeelde inrichting of activiteit betreft, de exploitatie van een groothandel en distributiecentrum voor bouwmaterialen

De aanvraag omvat de volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
6.4.1°	De opslag van brandbare vloeistoffen in verplaatsbare recipienten (500 l in distributiecentrum en 500 l in magazijn)	1.000 liter	3
6.5.1°	1 verdeelslang voor het bevoorraden van voertuigen	1 verdeelslang	3
15.1.1°	Het stallen van maximaal 25 bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens	25 voertuigen	3
16.3.2°b)	4 warmtepompen en 1 luchtgroep	231 kW	2
17.1.1.1°	De opslag van spuitbussen (aerosolen) (250 l in distributiecentrum en 250 l in magazijn)	500 liter	3
17.1.2.1.2°	De opslag van 5 000 liter propaan en butaan in gasflessen (2.500 l aan distributiecentrum en 2 500 l aan magazijn)	5.000 liter	2
17.3.2.1.1°b)	Een gasolietank van 2.500 liter (2,083 ton) voor het bevoorraden van voertuigen	2,083 ton	3
17.3.4.3°	De opslag van 800 ton bijtende producten in verplaatsbare verpakkingen, cement, mortels, egalisatie, cementhoudende producten, tegellijmen, gipspleisters, cementdekvloer, onderhoudsmiddelen, reinigingsmiddelen, enzovoort) en 26 ton cement in een mortelsilo (700 ton in distributiecentrum en 126 ton in/aan magazijn)	826 ton	1
17.3.6.3°	De opslag van 800 ton schadelijke producten in verplaatsbare verpakkingen, cement, mortels, egalisatie, cementhoudende producten, tegellijmen, gipspleisters, cementdekvloer, onderhoudsmiddelen, reinigingsmiddelen, enzovoort) en 26 ton cement in een mortelsilo (700 ton in distributiecentrum en 126 ton in/aan magazijn)	826 ton	1
17.4	De opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (4 000 kg in distributiecentrum en 1.000 kg in magazijn)	5 000 kg	3
19.6.1°a)	De binnenopslag van hout (300 m ³ in distributiecentrum en 100 m ³ in magazijn)	400 m ³	3
19.6.1°b)	De buitenopslag van hout (200 m ³ aan distributiecentrum en 200 m ³ aan magazijn)	400 m ³	3
23.3.1°b)	De buitenopslag van kunststof (200 ton aan distributiecentrum en 200 ton aan magazijn)	400 ton	3
23.3.1°c)	De binnenopslag van kunststof (200 ton in distributiecentrum en 200 ton in magazijn)	400 ton	2
30.10.1°	De opslag van minerale producten	2,3 ha	2
36.4.1°	De binnenopslag van rubberen voorwerpen (waaronder EPDM-dakfolie) (350 ton in distributiecentrum en 50 ton in magazijn)	400 ton	2

OPENBAAR ONDERZOEK EERSTE AANLEG

Het eerste openbaar onderzoek (PIV 3) vond plaats van 9 augustus 2024 tot en met 7 september 2024 in de stad Gent. Er werd één bezwaarschrift ingediend dat gaat over het MOBER (een toekomstige tramlijn waarvoor de studie voor de aanleg nog niet loopt, de dichtste bushalte ligt op 1,1 kilometer wandelafstand, vervoer via water, de verplichting om centraal te parkeren wordt met voeten getreden) en de Modal split (het project genereert te veel auto's ten opzichte van vooropgestelde toestand, er zijn heel veel bijkomende vrachtwagenbewegingen met een grote hoeveelheid aan laad- en loskades, de impact van het vrachtwagenverkeer op de lokale woonwijken, een meer globaal beeld van de mobiliteitsimpact wordt gevraagd)

Het tweede openbaar onderzoek (PIV 4) vond plaats van 15 november 2024 tot en met 14 december 2024 in de stad Gent. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend die gaan over de mobiliteit (ontsluiting, files, parkeren), de watertoets en geluidsoverlast.

BESTREDEN BESLUIT

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen nam op 23 januari 2025 het besluit 2025_DEP_00477 waarbij de vergunning werd verleend.

BEROEP

Het beroep is ingediend door Evy Baert, Gestichtstraat 23k, 9000 Gent

De omwonende neemt de (milieu)effecten van de voorziene ontwikkelingen 'Top-Mix' en 'Heylen' mee in het beroepsschrift en heeft volgende beroepsargumenten.

- Belangenvermenging:
Volgende instanties zetelen in de vzw Eiland Zwijnaarde (de bedrijventerreinvereniging van en vóór bedrijven op Tech Lane Ghent Eiland Zwijnaarde): de stad Gent en de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) Dit wil zeggen dat de stad Gent en de deputatie oordelen over eigen projecten.
- Duurzame ontwikkeling:
Deze aanvraag strookt niet met een duurzame ontwikkeling volgens art 1.14 VCRO Er wordt enkel aan kortetermijndenken gedaan, men houdt geen rekening met de schade en de nadelen voor de buurt, het is de ontwikkeling te veel, de mobiliteit loopt vast
- Natuur:
De ontbossing bij Top-Mix wordt niet gecompenseerd Er werd geen inventarisatie gemaakt van de aanwezige fauna. Nochtans leven er vleermuizen en verschillende vogelsoorten in het gebied. Een voortoets en grondig onderzoek ontbreken Ook de verlichting op de site werd naar verstoring van soorten niet bekeken. Een volledige verharding gaat ook in tegen het stand-still principe, de zorgplicht en ecologische compensatie. De bestaande bomen zijn volwassen en van grote ecologische waarde. De motivering ontbreekt om deze bomen te rooien. Het groenscherm op de site moet ook minstens 5 meter bedragen, 3 meter op eigen terrein is niet voldoende
- Bodem.

De ophoging van het terrein met 1,75 meter staat niet in verhouding tot het overbruggen van een hoogteverschil van 20 centimeter voor de aanleg van een nieuwe koer

- Watertoets.

Het gebied is pluviaal en fluviaal gevoelig. Sterker nog, het gebied krijgt de slechtst mogelijke score, met een grote kans op overstromingen. Het gebied volledig verhard, waarbij dit water niet meer of onvoldoende zal weggunnen, is volstrekt onverantwoord. Het is de bedoeling te ontharden en niet te verhard. Dit zal wateroverlast veroorzaken, ook bij de woning van de beroepsindiener. Ter hoogte van de ringvaart is Gent zeer kwetsbaar voor een waterbom. Het verplaatsen van een poel is geen goede en geen voldoende oplossing. De bemaling zal schadelijk zijn voor het watersysteem.

- Mobiliteit:

De gegenereerde mobiliteit is in strijd met de draagkracht van de buurt, met de leefbaarheid en met art 1.14 VCRO. De 100 voorziene parkeerplaatsen zijn een stuk meer dan de toegestane 88 voor de ganse site. De uitzondering toestaan omdat de activiteiten zich moeten richten op professionals is geen voldoende motivering. Controle op parkeren binnen het gebied is ook niet mogelijk gezien het privaat gebied betreft. De verkeersdruk zal alleen maar toenemen, met verkeerscongestie tot gevolg.

- Ruimtelijk:

Beroepsindiener verwijst naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, specifiek naar het onderdeel van Categorie van gebiedsaanduiding 2. Bedrijvigheid, 21 Gemengd regionaal bedrijventerrein. Hierin staat duidelijk vermeld dat fysieke distributie en groothandel niet toegestaan is. De aanvraag betreft de bouw van een distributiecentrum en een groothandel in bouwmaterialen.

- Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV).

Het RSV werd volgens beroepsindiener niet correct vertaald bij de opmaak van het Gewestelijk RUP in 2004 - 2005. Dus eigenlijk is dit een onwettig GRUP, voor het deelgebied Eiland. Bedoeling is eigenlijk dat dit een Randstedelijk Groengebied wordt. Dit is ook geen knooppunt voor openbaar vervoer en dus geen geschikte locatie voor kantoren.

- Kantoren:

Aanvrager stelt dat er een kantoortoren komt (site Top-Mix). Volgende activiteiten zijn echter niet toegelaten volgens het GRUP: autonome kantoren. De kantoren mogen bovendien maar een beperkte oppervlakte innemen. Een kantoortoren staat niet in verhouding met en schendt de regels van het GRUP. Een dergelijke afwijking moet ook gemotiveerd worden.

- VLAREM:

De beroepsindiener verwijst naar artikel 5.17.4.13 § 1. Tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, is de exploitatie van een inrichting, ingedeeld in klasse 1 verboden in een ander gebied dan een industriegebied. Dit betreft een regionaal gemengd bedrijventerrein.

- Opslag/productie in open lucht:

Volgens het GRUP is de opslag in open lucht en de productie en verwerking in open lucht niet toegestaan. De uitzondering waarop aanvrager alludeert om toch opslag in open lucht toe te staan, gaat over containers voor de watergebonden industrie. De uitzondering betreft geen losse, stuivende materialen (waaronder asbest) die zoals voorzien in de aanvraag in open lucht zouden worden opgeslagen. Hier is geen sprake van containers. Het voorschrift van het GRUP wordt hier flagrant geschonden.

- Lichtvervuiling.

Men voorziet lichtreclame op de rotonde, dit terwijl dit een negatieve impact heeft op beschermde diersoorten zoals vleermuizen, waarvan men weet dat die in het gebied foerageren.

- Luchtvervuiling:

De luchtvervuiling zal onmiskenbaar toenemen in het zuiden van Gent. Door de opslag en transport van enorme bergen afvalstoffen in open lucht maar ook door het vervoer. Het gaat om stofhinder, maar ook om vervuiling door stikstof van het verkeer/scheepvaart en wellicht ook door de productie van beton. Het verkeer naar de site wordt afgedaan als verwaarloosbaar (onterecht) maar de scheepvaart, die eveneens veel schadelijke emissies veroorzaakt, wordt niet in rekening genomen. Ze wordt wel in rekening genomen voor de 'positieve' effecten (vermijden wegverkeer) maar niet voor de 'negatieve' (uitstoot). De bijkomende uitstoot van stikstof, fijn stof, wegwaaiend stof van het afval (o.a. asbest), stof van de breekcentrale, dit alles relatief dicht bij bewoonde gebieden en natuurgebieden (woonwijken langs R4, Hundelgemsesteenweg en Oude Gaversesteenweg, Zwijnaardsesteenweg, Liedermeerspark, Tjarm al naargelang de windrichting) wordt onvoldoende in rekening gebracht. Het 'stand-stillbeginself' wordt niet gerespecteerd en er is zeker gebrek aan een hoog niveau van milieubescherming zoals voorzien in DABM art. 1.21 §2.

- Geluid & trillingen:

Volgens de geluidstudie van Sweco is er een overschrijding van de VLAREM normen in scenario's 4 en 5. Er zouden geen 'kritische of bewoonde gebouwen' in de buurt zijn, maar er is uiteraard wel het Liedermeerspark aan de overkant van de R4. Uit de geluidstudie blijkt dat er nu al zeer aanzienlijke overschrijdingen zijn van de geluidsnormen (MIRA-geluidskaarten). Daar gaat men hier nu dus nog meer geluidshinder aan toevoegen. De normen worden overschreden, maar deze zijn net bedoeld om te worden gerespecteerd.

- MER-plicht.

De aanvraag gaat over een ontwikkeling volgens punt 10 van bijlage II bij het MER-besluit, namelijk over industrieterreinontwikkeling en er is bovendien een stadsontwikkelingsproject en een ontbossing, waarvoor een project-MER vereist is. Een screening volstaat niet.

- Recreatie.

Het recreatief gebruiksgenot zal significant aangetast worden, omdat er geen garantie is dat de bestaande trekweg langs de Ringvaart en het Kanaal van Zwijnaarde zal behouden blijven. Vraag is ook of dit nog kwalitatief genietbaar zal zijn gezien er tientallen vrachtwagens zullen passeren en het levensgevaarlijk wordt om er te fietsen en te wandelen.

- Motiveringsplicht:

Voor de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening werd verwezen naar het verslag van het college van burgemeester en schepenen (CBS) van de stad Gent. Dit werd hernomen, zonder hierover kritisch te zijn. De motieven van bezwaarindiener werden niet punt per punt besproken. De bezwaren in verband met MER-plicht, GRUP-schending, beschermde diersoorten, aanwezige fauna, het interregproject, Blue Deal en verharding door middel van terreinophoging werden niet besproken.

REGELGEVEND KADER

Het beroep wordt behandeld rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 21

oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (decreet IHB) en hun uitvoeringsbesluiten

ONTVANKELIJKHEID EN VOLLEDIGHEID

Het bestreden besluit is bekendgemaakt op 24 januari 2025 op het Omgevingsloket en door aanplakking vanaf 29 januari 2025

Het beroep is ontvangen op 24 februari 2025 en volledig en ontvankelijk verklaard op 25 maart 2025.

Op 5 mei 2025 plaatste de aanvrager een nota op het omgevingsloket die ingaat op de volledigheid en ontvankelijkheid van het beroep. De volgende punten worden aangehaald.

- de argumenten zijn gericht tegen Top-Mix en Heylen en niet tegen het bestreden besluit;
- het belang van de omwonende wordt in het beroepsschrift niet aangetoond

Waardoor dit beroep volgens de aanvrager onontvankelijk is

De Vlaamse Regering is bevoegd om in laatste administratieve aanleg een beslissing te nemen over beroepen tegen beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg, volgens de gewone procedure.

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw is bevoegd om op te treden voor de Vlaamse Regering met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2024 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering

ADVIEZEN

In het subadvies van 27 maart 2025 aan de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) (Ruimte) deelde Fluxys Belgium mee geen bezwaar te hebben tegen voorliggend dossier

Op 31 maart 2025 deelde het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) in een bericht op het Omgevingsloket mee dat geen subadvies zal worden verleend aan de afdeling GOP (Ruimte) aangezien deze instantie voor dit dossier geen adviesverlenende instantie is

Op 1 april 2025 deelde de ASTRID-Veiligheidscommissie op het loket mee dat het voorwaardelijke gunstige advies van 13 augustus 2024, verleend in eerste aanleg, behouden blijft.

Het advies van 22 april 2025 van het Agentschap Wegen en Verkeer (District Gent) is voorwaardelijk gunstig.

Op 29 april 2025 deelde het Departement Mobiliteit en Openbare Werken in een bericht op het Omgevingsloket mee geen bezwaar te hebben tegen voorliggend dossier.

Het advies van 8 mei 2025 van het college van burgemeester en schepenen (CBS) van de stad Gent is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 20 mei 2025 van de nv De Vlaamse Waterweg is voorwaardelijk gunstig.

Het geïntegreerde advies van 30 mei 2025 van de afdeling GOP (Ruimte en Milieu) van het Departement Omgeving is ongunstig

GOVC

De beroepsindiener en de aanvrager werden tijdens de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 11 juni 2025 gelijktijdig gehoord en verklaarden hierbij het volgende:

- Beroepsindiener.
 - Wenst te reageren op het verweerschrift van LDR-advocaten Wanneer in het beroepsschrift 'wij' gebruikt wordt, dan wordt bedoeld het ganse gezin van beroepsindiener.
 - De leefbaarheid van de straat komt in het gedrang Het verkeer veroorzaakt trillingen Het betreft zowel vrachtverkeer als personenverkeer en komt van overal uit de regio. De straat waar beroepsindiener woont is een gekende uitweg en zijstraat van de R4. Het bijkomende verkeer betekent bijkomende overlast.
 - De situatie wordt alleen maar erger De komst van bedrijven op zich is geen probleem. Het is de mobiliteit, door de straat van beroepsindiener, die een probleem vormt. Er is sprake van het afsluiten van de straat Maar dit zal niet gebeuren, gezien de bijkomende ontwikkelingen Met als gevolg bijkomende overlast, onder meer door trillingen, zowel overdag als 's nachts
 - Bijkomend wordt ook schade ervaren aan de eigen wagen door langsrijdende vrachtwagens. Ook zijn de rioleringen ingezakt. Werken hieraan zijn aan de gang.
 - Meerdere bedrijven, waaronder Mainfreight, passeren hier elke dag met zwaar vervoer hoewel deze route niet nodig zou zijn. Beroepsindiener staat deze opmerkingen met 5 foto's over vrachtverkeer in de straat
 - Bedrijven geven op voorhand altijd aan hier niet door te (zullen) rijden, maar in de praktijk rijden ze wel door de straat
 - De wetgeving, met name de voorschriften van het GRUP, zijn geschonden Beroepsindiener meent ook als burger wel degelijk dit te mogen aangeven
- Aanvrager
 - De adviezen zijn gelezen
 - Een uitgebreide verweernota werd op 5 mei in het loket opgeladen.
 - Aanvrager nam kennis van de adviezen en ook het advies van GOP, dat negatief is op 1 punt. De aanvrager vindt het frappant dat GOP geen aandacht besteedt aan de ontvankelijkheid van het beroep, aangekaart in de verweernota.
 - 90% van de inhoud van het beroepsschrift is gericht tegen Top Mix en Heylen Deze projecten betreffen een ander voorwerp en ander kenmerk Deze beroepsargumenten hebben dus geen enkele betrekking op de bestreden beslissing Een beroepsschrift moet betrekking hebben op het bestreden besluit, wat hier niet het geval is. Het beroep is op dit vlak onontvankelijk.
 - De aanvrager vraagt om ook de belangvereiste grondig te bekijken en hier niet licht over te gaan. De vraag is: wie kan beschouwd worden als betrokken publiek?
 - Zo ligt de woning van de beroepsindiener op 1,5 kilometer in vogelvlucht En toch is er vrees voor mobiliteits- en geluidsoverlast.
 - Wat hier vandaag gebracht wordt, is al veel concreter. Maar het beroepsschrift zelf is *actio popularis*. En niet aanvaardbaar Want op deze manier zou iedereen

- om het even waar in Gent een vergunning kunnen betwisten of tegenhouden. Het is de formele plicht om als beroepsindieners concreet te maken welk het persoonlijk belang is. Dit blijkt niet uit het beroepsschrift. De aanvrager vraagt uitdrukkelijk om hier op in te gaan en de ontvankelijkheid grondig te bekijken
- Verder voldoet aanvraag aan alle wettelijke vereisten en voldoen deze ook aan de geldende voorschriften. De opslag waarvan sprake, beschouwt de aanvrager eerder als overslag
 - De aanvrager denkt wel aan het vragen van een termijnverlenging om een nieuwe PIV uit te werken om tegemoet te komen aan de visie van het departement. Vraag is dan wel wat verstaan wordt onder 'geen opslag in open lucht'. De aanvrager is bereid een overkapping te voorzien voor de gehele site. Dit heeft dan wel gevolgen voor de kwaliteit aan het project.
 - Er is veel voorbereid en overlegd om in dit project tot de huidige kwaliteit te komen. Een overkapping geeft een ander beeld, is minder kwalitatief, heeft een impact op de waterhuishouding, ...

De Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie nam op 11 juni 2025 de beslissing dat het ingediende beroep onontvankelijk is

HISTORIEK

De aanvraag betreft een nieuwe ingedeelde inrichting of activiteit.

De volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend op de locatie van de aanvraag.

- Op 2 augustus 2010 werd door de Vlaamse Overheid 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 1 september 2011 werd door het CBS van de stad Gent een vergunning afgeleverd voor het ophogen van het noordelijke deel van de site eilandje te Zwijnaarde (2011/70068);
- Op 31 augustus 2015 werd door het CBS van de stad Gent 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 9 januari 2018 werd door het CBS van de stad Gent een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een bedrijventerrein op het eiland Zwijnaarde. (2017/04100)

BESCHRIJVING OMGEVING

Het project ligt 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. 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 nv De Vlaamse Waterweg

Wegen.

- het projectgebied ligt langs de Jozef Schellstraat (lokale erftoegangsweg | ID 111270);
- het projectgebied wordt doorsneden door de Athenastraat (lokale erftoegangsweg | ID 1130442);

- ten noorden van het projectgebied ligt aan de overzijde van de Ringvaart de Sluisweg (R4, Vlaamse hoofdweg, AWV 411 | ID 1148451),
- ten zuiden van het projectgebied ligt de autosnelweg E40 (Europese hoofdweg | AWV411, District Gent)

Waterlopen:

- ten noordwesten van het projectgebied stroomt de Bovenschelde;
- ten noorden van het projectgebied stroomt de Ringvaart om Gent;
- beheerder van het afstroomgebied is de nv De Vlaamse Waterweg – Afdeling Bovenschelde.

Natuur

- het volledige projectgebied betreft een opgehoogd terrein (kz) Volgens de biologische waarderingskaart wordt het volledige projectgebied als biologisch minder waardevol (m) gewaardeerd;
- het projectgebied ligt niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied,
- het projectgebied ligt niet in een Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied, dat is aangewezen met toepassing van artikel 36bis van het Natuurdecreet,
- het projectgebied ligt niet in een waterrijk gebied dat is aangewezen krachtens de overeenkomst inzake watergebieden die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels, opgemaakt in Ramsar op 2 februari 1971;
- het projectgebied ligt niet in een park of bos, zoals gedefinieerd in het Bosdecreet van 13 juni 1990;
- voor de aanvraag is geen opmaak van een passende beoordeling vereist.

Onroerend Erfgoed.

- er zijn geen erfgoedelementen betrokken in de aanvraag

Transportleidingen:

- FLUXYS BELGIUM is betrokken KLIM-lid voor het projectgebied

Afstand:

De aanvraag ligt op een afstand van ongeveer:

- 280 meter van het dichtstbijzijnde woongebied,
- 460 meter van het dichtstbijzijnde natuurgebied (Oude Scheldearm);
- 651 meter van het dichtstbijzijnde parkgebied (Kasteel Blauwhuis),
- 39 meter van een bestaande autosnelweg;
- 64 meter van een bijzonder reservatiegebied (conform Teleport);
- 82 meter van een bestaande waterweg,
- 93 meter van een bufferzone;
- 106 meter van de Bovenschelde;
- 203 meter van de Ringvaart om Gent;
- 216 meter van de vertakking De Pauw;
- 217 meter van de Sluis Merelbeke;
- 9 meter van de buslijn Oudenaarde – Zwijnaarde – Gent,
- 16 meter van de fietsnelweg 'grote fietsring Gent'

Plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag ligt volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone – Algemeen', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998, in Teleport (hoogwaardig kantorenpark met geavanceerde telecommunicatievoorzieningen) en reservatiegebied (overdruk).

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 11 en 18.7.3.a van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

"Artikel 11: Teleport

Dit gebied is bestemd voor de vestiging van een hoogwaardig kantorenpark uitgerust met de meest geavanceerde telecommunicatievoorzieningen inzake beeld-, spraak- en dataoverbrenging en dit ten behoeve van zowel hoofdkwartieren als coördinatiecentra van multinationale bedrijven en van op internationaal niveau opererende bedrijven. Het kan alleen worden gerealiseerd door de overheid

Bij de inrichting van het gebied zal vooral rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving

De Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied dient goedgekeurd te worden waarin het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone worden vastgesteld

Artikel 18.7.3 a: Reservatie- en erfdienstbaarheidgebieden (aanvullende aanduiding in overdruk)

De reservatie- en erfdienstbaarheidgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden."

De aanvraag ligt volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, in de zones Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, Artikel 1: Gemengd Regionaal Bedrijventerrein, reservatiegebied (planoverdruk) en ontsluiting (planoverdruk).

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit GRUP luiden als volgt:

"Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent (planoverdruk)

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Gent.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Het gemengd regionaal bedrijventerrein 't Eilandje bestaat uit 2 deelgebieden. deelgebied noord, ten noorden van de bestaande autosnelweg E40, deelgebied zuid, ten zuiden van de bestaande autosnelweg E40.

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 200m² 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, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.*

Bovenvermelde bestemmingen kunnen in een deelgebied slechts gerealiseerd worden voor zover volgende bestemmingen in dit deelgebied ten laatste samen met bovenvermelde bestemmingen worden gerealiseerd.

- *de voor vermelde bedrijven noodzakelijke ontsluiting en minstens 1 doorsteek voor fietsers en voetgangers onder de bestaande autosnelweg E40; de bestaande activiteiten en het gebied ten westen van de Geizegemstraat kunnen ontwikkeld worden waarbij tijdelijk gebruik gemaakt wordt van de huidige bestaande ontsluiting (A. Della Faillelaan);*
- *ecologische infrastructuur in het bedrijventerrein bestaande uit: structuurbepalend groen in het desbetreffende deelgebied (noord of zuid) van het bedrijventerrein en een natuurlijke oeverstrook langs de tij-arm van de Schelde in het desbetreffende deelgebied (noord of zuid van het bedrijventerrein);*
- *enkel voor wat betreft deelgebied zuid: sanering van de aanwezige blackpoint, met name de civieltechnische isolatie.*

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een

informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. 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 de lokale erftoegangswegen wordt structuurbepalend groen gebundeld. De aanplantingen gebeuren met streekeigen beplanting.

- *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.*

Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:

- *verplichtingen vanuit andere regelgeving;*
- *de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten;*
- *de gefaseerde opbouw van bedrijfsgebouwen*

Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast.

- *het waterbergend vermogen van de tij-arm mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet worden verminderd;*
- *hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd;*
- *hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem, afwijkingen van dit principe zijn mogelijk voor het zuidelijk deel, op gemotiveerde basis en op basis van verplichtingen vanuit andere regelgeving.*

Elk deelgebied wordt beheerd door één terreinbeheerder, of door een samenwerkingsverband van bedrijven en publieke instellingen dat optreedt als beheerder. Voor beide deelgebieden kan het gaan om dezelfde beheerder. Deze beheerder staat onder meer in voor de aanleg en het onderhoud van de verkeersinfrastructuur van het bedrijventerrein, van de ecologische infrastructuur, van de wegen voor nietgemotoriseerd verkeer, van de uitzichtheuvel en van de natuurlijke oeverstrook.

Grond- en pandenbeleid

Op het deelgebied noord is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld:

- 1 provincie, met inbegrip van de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM)*
- 2 stad Gent, met inbegrip van het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB)*
- 3. Vlaams Gewest*

Op het deelgebied zuid is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld:

- 1. provincie*
- 2. stad Gent, met inbegrip van het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB)*

Reservatiegebied (planoverdruk)

Binnen het aangeduide reservatiegebied kan de verdere uitbouw van de R4 gefaseerd gerealiseerd worden

Ontsluiting (planoverdruk)

Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten via volgende verkeersinfrastructuren:

- één aansluiting (secundaire weg type II of lokale verbindingsweg) op (het nog (gefaseerd) aan te leggen (gedeelte van) de primaire weg R4; deze aansluiting is indicatief aangegeven op het grafisch plan;*
- een lokale ontsluitingsweg langs weerszijden van en evenwijdig aan de bestaande autosnelweg E40; deze ontsluitingswegen bevinden zich op minimum 10 en maximum 30 meter uit de berm van de autosnelweg; beide ontsluitingswegen zijn minstens op één plaats met elkaar verbonden voor gemotoriseerd verkeer - deze verbinding is vlot bruikbaar voor vrachtverkeer - en op één plaats voor langzaam (fiets-)verkeer.*
- lokale erftoegangswegen, hoofdzakelijk haaks op de lokale ontsluitingswegen.*

Er kan een uitzondering gemaakt worden voor de percelen ten westen van de Geizegemstraat, die via de A. Della Faillelaan ontsloten kunnen worden.

Daarnaast is de realisatie van minimum één doorsteek voor fietsers en voetgangers onder de bestaande autosnelweg E40 in het verlengde van voornoemde secundaire weg of lokale verbindingsweg verplicht”.

De aanvraag ligt niet binnen een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een plan van aanleg, noch binnen de begrenzing van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Artikel 7.4.5 van de VCRO stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt

De aanvraag moet beoordeeld worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'

De aanvraag wordt getoetst aan de volgende gewestelijke verordening.

- het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (verder de 'Hemelwaterverordening van 2023')

Op de aanvraag zijn geen relevante provinciale bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing.

De aanvraag wordt getoetst aan de volgende relevante gemeentelijke bouw- en stedenbouwkundige verordeningen:

- verordening van 25 maart 2024 inzake Algemeen bouwreglement Stad Gent versie 2024 (gecoördineerd).

VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING

Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I, II of III van het project-MER-besluit.

De beroepsindiener stelt dat deze aanvraag aansluit bij punt 10a) van bijlage II van het project-MER-besluit, namelijk "industrieterreinontwikkeling met een oppervlakte van 50 ha of meer". De beroepsindiener stelt dat er bovendien ontbossing en een stadsontwikkelingsproject (kantoor) worden voorzien, beide elementen die een project-MER vereisen

De aanvraag betreft echter geen industrieterreinontwikkeling, maar een invulling van het al ontwikkelde industrieterrein. In deze aanvraag is geen ontbossing van toepassing, noch het plaatsen van een kantoor. Deze zaken hebben betrekking naburige aanvragen.

Het geplande kantoor voldoet niet aan de criteria die een project-MER vereisen, namelijk de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen, - met betrekking tot de bouw van 1.000 of meer wooneenheden, of - met een brutovloeroppervlakte van 5 000 m² handelsruimte of meer, of - met een verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.

BEOORDELING

Aanvraag (inclusief wijzigingen)

Voorliggend dossier beoogt de bouw en de exploitatie van een nieuwe inrichting, namelijk een groothandel en distributiecentrum voor bouwmaterialen. De nv Verhelst Bouwmaterialen maakt deel uit van de Groep Verhelst. De NV exploiteert momenteel een groothandelszaak in bouwmaterialen op het industriepark van Drongen, maar heeft plannen om te verhuizen naar de nieuw op te richten gebouwen/magazijnen op deze nieuwe locatie. Het bedrijf is specialist in de verkoop van bouwmaterialen aan bouwprofessionelen. Het gaat hierbij specifiek over handel in bouwmaterialen voor ruwbouw en binnenhuisafwerking (stukadoor, betegeling, deuren, ...)

Het project ligt op het nieuwe bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde ten noorden van de E40 en ten zuiden van de Ringvaart, in het deelgebied genaamd Eiland Zwijnaarde Noord. Ten oosten van de site ligt de afrit van de R4 en ten noorden ligt de Ringvaart. Ten westen bakt de Schelde de site af. In de toekomst wordt hier een op- en overslagkade gebouwd. De Athenastraat doorsnijdt de site. Het oostelijk deel wordt ten noorden begrensd door de geplande ontwikkeling van Heylen Warehouses. Het terrein zelf is eigendom van De Vlaamse Waterweg.

De stedenbouwkundige handelingen (SH) in de aanvraag gaan over de bouw van een distributiecentrum en een groothandel in bouwmaterialen.

SH distributiecentrum:

Er wordt een distributiemagazijn voorzien voor bouwmaterialen. Het distributiecentrum bevat verder een beperkt kantoorgedeelte, een bedrijfswoning en ook een deel opslag in open lucht.

SH groothandel - magazijn

De groothandel bestaat uit een magazijn, een afhaalpunt, een demoruimte, kantoren en een deel opslag in open lucht. Ook de aanleg van verhardingen, omheiningen, groenzones en boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen zijn voorzien. De bouwshop voor groothandel voorziet een demo- en expositieruimte voor bouwmaterialen. In de bouwshop worden ook allerlei toebehoren, elektrisch materieel en handgereedschap aangeboden die nodig zijn in de bouwsector (van snijtafels over emmers tot kniebeschermers). In het kantoorgedeelte wordt een polyvalente ruimte/vergaderzaal geïntegreerd.

Er wordt een 'verplaatsbare' mortelsilo geplaatst in de laad- en loszone van het magazijn waarmee gebruiksklare mortel wordt aangemaakt voor aannemers. Deze mortelsilo wordt weergegeven op het inplantingsplan van de SH en het uitvoeringsplan van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten. Er wordt echter enkel in de omschrijving van de rubriekentabel verduidelijkt wat deze silo omvat. De verantwoordingsnota van de SH vermeldt deze constructie niet. De silo bevat een cement-granulatenmengsel in droge toestand (26 ton). Wanneer aannemers gebruiksklare mortel komen halen, wordt de gewenste hoeveelheid droog mengsel opgevangen in de mortelkuip van de aannemer, waarna water toegevoegd wordt om gebruiksklare mortel te bekomen. Het gaat hier uitsluitend om kleine hoeveelheden.

Op de site van zowel het distributiecentrum als van de groothandel wordt er opslag voorzien van allerlei bouwmaterialen. Enerzijds gaat het om buitenopslag van bouwmaterialen voor de ruwbouw, zoals bakstenen en dakpannen, betonproducten, Ytong, zand, graven en losse granulaten in sleufsilos, kunststofbuizen, ... Anderzijds zal een magazijn gebouwd worden voor de opslag van bouwmaterialen die niet in open lucht kunnen worden opgeslagen, zoals dakmaterialen, gevelbekleding, vloeren en wandbekleding, isolatiematerialen, roofing (EPDM) en dakfolies, gipskarton, hout, kunststoffen voorwerpen, Naast de bouwmaterialen wordt ook een voorraad aan producten voor de bouw voorzien. Verschillende ervan worden geclassificeerd als gevaarlijk product (GHS05 en/of GHS07), zoals diverse cement- en gipshoudende producten. Deze producten zijn in vaste toestand en verpakt in zakken van maximaal 25 kilogram.

Daarnaast is er opslag voorzien van een beperkte hoeveelheid gevaarlijke producten in kleine verpakkingen, zoals reinigings- en onderhoudsproducten en hulpstoffen voor de bouwnijverheid.

Er zal een beperkte hoeveelheid spuitbussen worden opgeslagen met een maximale opslagcapaciteit van 500 liter. De opslag van siliconen en polymeren wordt niet als gevaarlijk ingedeeld.

Alle gestockeerde goederen zijn bestemd voor verkoop en worden niet ter plaatse verwerkt.

Beroep

Het beroep is ingediend door mevrouw Baert en heeft betrekking op het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw en de exploitatie van een groothandel en distributiecentrum voor bouwmaterialen.

Wat betreft de opmerkingen van de aanvrager dat het beroep onontvankelijk is omdat het beroepsschrift geen betrekking heeft op het bestreden besluit en het belang van de beroepsindiener niet voldoende aantoonbaar is:

Overeenkomstig artikel 74 van het Omgevingsvergunningenbesluit moet een beroepsschrift op straffe van onontvankelijkheid het volgende vermelden:

1. de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2. de identificatie van de bestreden beslissing en het onroerend goed, de inrichting of de exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3. minstens één van de volgende elementen 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 reden waarom het beroep wordt ingesteld.

De naam, hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener zijn duidelijk vermeld.

Heel wat beroepsargumenten hebben betrekking op de omgevingsvergunningsaanvragen van de naastliggende bedrijven Top-Mix (OMV 2023139015) en Heylen (OMV 2024142517). De beroeper stelt expliciet dat zij de milieueffecten van de 3 aangevraagde vergunningen meeneemt in dit beroep. Toch verwijst beroepsindiener in het beroepsschrift duidelijk naar de bestreden beslissing. Uit het beroepsschrift blijkt wel degelijk welke de bestreden beslissing is.

Om als betrokken publiek beroep in te dienen moet op voldoende concrete wijze het persoonlijk belang bij de besluitvorming worden aangetoond en/of de persoonlijke nadelige gevolgen die het concrete voorwerp van de aanvraag kan hebben voor de beroepsindiener. De aard en de omvang van de gevolgen moeten voldoende concreet zijn. Er moet een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en de impact die de beroepsindiener persoonlijk ondervindt van het aangevraagde

Het beroepsschrift voldoet op dit vlak niet aan deze vereisten. Het aangevraagde project ligt in vogelvlucht op 1,5 kilometer van de woning van de beroepsindiener. Via de weg bedraagt de afstand minstens 5 kilometer. De beroepsindiener is dus geen directe buur of omwonende. De woning ligt in een zijstraat van de R4. Het is onwaarschijnlijk dat verkeer van en naar de site Verhelst via deze zijstraat zal verlopen. Het beroepsschrift maakt niet concreet aannemelijk dat de beroepsindiener door de bestreden beslissing hinder of nadelen ondervindt.

Het beroepsschrift is ook gericht tegen heel wat elementen uit de vergunningsaanvragen voor Top-Mix en Heylen. Dit zijn andere projecten die niet binnen het kader van voorliggend project beoordeeld worden. De elementen uit het beroepsschrift die louter over deze 2 andere dossiers

gaan, zijn daarom onontvankelijk (natuurbehoud, kantoren, licht- en luchtvervuiling, geluid en trillingen, recreatief gebruik site, ...).

Bovendien kunnen beroepers zich volgens vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwisting (RvVb) ook niet opwerpen als beschermers van het algemeen belang. Dit betekent dat een aantal argumenten uit het beroepsschrift die te maken hebben met het algemeen belang, maar het persoonlijk belang niet aantonen, niet weerhouden kunnen worden (strijdigheid met voorschriften, VLAREM-normen, DAMB, watertoets, natuur, recreatief gebruik trekweg, ...).

Het beroep is om bovenstaande redenen onontvankelijk. Aangezien het beroep onontvankelijk is, wordt de aanvraag niet verder inhoudelijk beoordeeld.

ALGEMENE CONCLUSIE: onontvankelijk beroep
--

Zoals uit de motivering hiervoor blijkt, is er reden om het beroep onontvankelijk te verklaren.

BESLUIT VAN DE VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW,

Artikel 1. Het beroep van mevrouw Baert wordt onontvankelijk verklaard.

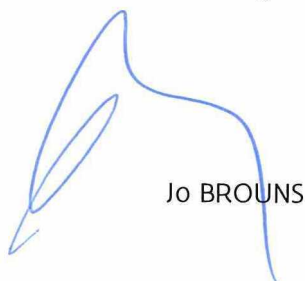
Art. 2. Het besluit 2025_DEP_00477 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 23 januari 2025 waarbij de vergunning werd verleend aan de nv Verhelst Bouwmaterialen voor de bouw en exploitatie van een groothandel en distributiecentrum voor bouwmaterialen te 9052 Gent, Jozef Schellstraat z/n en Athenastraat z/n, herleeft.

Art. 3. De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd zijn, maken er integraal deel van uit.

Art. 4. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Brussel, 16 JUL 2025

Vlaams minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges
<https://www.dbrc.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>
2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:
Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel
3. hetzij door neerlegging ter griffie op het hierboven vermelde adres.
Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Een afschrift van het verzoekschrift ter informatie bezorgen aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)