

Deputatie

Besluit

Zitting van 28 augustus 2025
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2025036603_EA

49	2025_DEP_04782	Omgevingsvergunningsaanvraag – NV Janssen Pharmaceutica – Gent - Voorwaardelijke vergunning
-----------	-----------------------	--

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Sarah Volckaert, wnd. Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsdecreet”).

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsbesluit”).

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 11 april 2025 ingediend door NV Janssen Pharmaceutica, Turnhoutseweg 30 te 2340 Beerse voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en NV Tech Lane Ghent Xcellerator, Nederzwijsnaarde 2 te 9052 Zwijnaarde (Gent) voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2025036603.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort “IOA”) als stedenbouwkundige handelingen (afgekort “SH”).

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 07 mei 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Suzanne Tassierstraat 8, 9052 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20201110-0002 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0672/A.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0672/A.

Omschrijving bedrijf

Het betreft de exploitatie van een farmaceutisch bedrijf.

Het bedrijf Janssen Pharmaceutica maakt deel uit van de farmaceutische groep Johnson & Johnson (J&J).

Deze vestiging aan het Eiland te Zwijnaarde zet zich in voor de ontwikkeling van CAR-T-cellen voor gebruik bij kankertherapie. De vestiging voorziet in een capaciteit om therapieën te creëren voor 4.000 kankerpatiënten op jaarbasis. Het transport van de bloedmonsters en therapieën (eindproduct) voor de patiënten gebeurt voornamelijk met kleine voertuigen (auto's en bestelwagens).

De CAR T-cel immunotherapie is een behandeling op maat van de individuele patiënt. Autologe CAR T-cellen worden gemaakt van de T-cellen van de patiënt. Eerst worden witte bloedcellen bij de patiënt afgenomen. Wanneer het patiëntenmonster ter plaatse arriveert, wordt het monster ingevroren en opgeslagen (cryostorage). Vervolgens wordt het monster

ontdood. De T-cellen worden geïsoleerd uit het verkregen bloedmonster en vervolgens geactiveerd en genetisch gemodificeerd of gemodificeerd. Virale vectoren kunnen worden gebruikt om stabiele expressie van het CAR-gen te verkrijgen. In een volgende stap worden de gemuteerde T-cellen gekweekt om onder gecontroleerde omstandigheden te groeien totdat er voldoende cellen zijn voor een therapeutische dosis. Ten slotte worden ze opgezuiverd en vaak ook ingevroren voor transport terug naar het ziekenhuis van de patiënt.

Gezien deze vestiging nog in volle groei is, is het personeelsbestand momenteel nog in stijgende lijn. De medewerkers werken (deels) in ploegen.

De lopende milieuvergunning dateert van 22 april 2021 en werd door de deputatie verleend voor een termijn van onbepaalde duur.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER- of VR-plichtig, is geen Seveso-bedrijf, evenmin een GPBV- of BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

Vergunningstoestand

- *Omgevingsvergunningen*
 - Besluit van de deputatie van 22 april 2021 houdende het verlenen van de vergunning voor het exploiteren van een farmaceutisch bedrijf. (OMV_2020139540)
 - Besluit van de deputatie van 4 mei 2023 houdende aktenaam van de melding van overname van de milieuvergunning, vroeger vergund op naam van SPV Alinso - TLG SP nv en LD bvba, thans vergund op naam van Janssen Pharmaceutica nv. (OMV_2023049223)
 - Besluit van de deputatie van 17 oktober 2024 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het veranderen van een farmaceutisch bedrijf, voor een termijn van onbepaalde duur. (OMV_2024062407)

Context

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit en stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding.

Met deze aanvraag wenst het bedrijf een uitbreiding van de productiecapaciteit te bekomen door middel van het extra inrichten van bestaande leegstaande verdiepingen. Meer concreet worden de derde verdieping van het productiegebouw en de eerste verdieping van het magazijn ingericht met 'cleanrooms' (= labo-activiteiten). Daarnaast wordt de indeling van het gelijkvloers van het magazijn aangepast, wat leidt tot enkele verplaatsingen van de IIOA.

Concreet omvat voorliggend dossier voor het luik IIOA volgende aanpassingen:

- een uitbreiding van het lozingsdebiet aan huishoudelijk afvalwater door een toename van het aantal werknemers;
- het verplaatsen van de controle-inrichting voor bedrijfsafvalwater; het debiet aan bedrijfsafvalwater verandert niet;

- het verplaatsen van de stalplaatsen voor de heftrucks;
- extra koelinstallaties;
- een uitbreiding en (gedeeltelijke) verplaatsing van de opslag aan ontvlambare, corrosieve en schadelijke producten in verplaatsbare recipiënten; de bijkomende opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen;
- het verplaatsen van de opslag aan kunststoffen door de herindeling van het magazijn;
- het aantal aanwezige labo's onder de rubrieken 24.4, 51.1.2° en 51.2.1° wordt geactualiseerd op de bestaande verdiepingen met toevoeging van een aantal labo's;
- het nominaal thermisch ingangsvermogen van de aanwezige stookinstallaties worden geactualiseerd en de twee vergunde warmwaterboilers worden geschrapt.

De overige vergunde rubrieken blijven ongewijzigd na deze aanvraag.

Stedenbouwkundig wordt een vergunning gevraagd voor enkele aanpassingen en uitbreidingen die noodzakelijk zijn om het aantal productieslots te kunnen uitbreiden.

Gewijzigde projectinhoudversie V2 dd. 13 augustus 2025

Op 13 augustus werd een gewijzigde projectinhoudversie PIV2 ingediend.

Deze gewijzigde projectinhoud omvat verduidelijkingen m.b.t. de watertoets en werd aanvaard op 14 augustus 2025.

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, er dient bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

Wel werd een nieuw advies gevraagd aan de Provinciale dienst Waterbeleid. Deze bracht op 21 augustus 2025 een gunstig advies uit.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV2)

Het veranderen van een farmaceutisch bedrijf, omvattende:

- ***de wijziging door:***
 - het verplaatsen de controle-inrichting voor bedrijfsafvalwater;
 - het verplaatsen van de standplaatsen voor de heftrucks;
 - het verplaatsen van (een deel) van de GHS02-, GHS05- en GHS07-producten;
 - het verplaatsen van de opslag aan kunststoffen;
 - het actualiseren van het aantal labo's (18 i.p.v. 21);
- ***de uitbreiding met/van:***
 - het vergund lozingsdebiet aan bedrijfsafvalwater (7.111 m³/jaar) met 7.219 m³/jaar tot 14.330 m³/jaar;
 - 544,45 kW aan koelinstallaties;
 - 1 ton aan overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02);
 - 500 kg ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 of 2 (GHS02);
 - 1 ton aan corrosieve producten (GHS05);
 - 0,5 ton schadelijke stoffen (GHS07);
 - 1.500 liter aan diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen;
 - het vergund vermogen aan stookinstallaties (2.718 kW) met 66 kW tot 2.784 kW.

Volgende rubrieken zijn van toepassing op de verandering:

3.2.2°b) (2)

De uitbreiding van het vergund lozingsdebiet aan bedrijfsafvalwater (7.111 m³/jaar) met 7.219 m³/jaar tot 14.330 m³/jaar.

3.4.2° (2)

De wijziging door het verplaatsen de controle-inrichting voor bedrijfsafvalwater; het lozingsdebiet aan bedrijfsafvalwater wijzigt niet.

15.1.1° (3)

De wijziging door het verplaatsen van de standplaatsen voor de heftrucks.

16.3.2°b) (2)

De uitbreiding van het vergund vermogen aan koelinstallaties (781,49 kW) met 544,45 kW tot 1.325,94 kW.

17.3.2.1.2.1° (3)

De uitbreiding van de vergunde opslagcapaciteit aan overige ontvlambare producten van categorie 3 (GHS02, 1,38 ton) met 1 ton tot 2,38 ton, evenals een verplaatsing van de opslaglocatie van de producten.

17.3.2.2.1° (3)

De uitbreiding van de vergunde opslagcapaciteit aan ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 of 2 (GHS02, 627 kg) met 500 kg tot 1.127 kg, evenals een verplaatsing van de opslaglocatie van de producten.

17.3.4.1°a) (3)

De uitbreiding van de vergunde opslagcapaciteit aan bijtende stoffen (GHS05, 8,167 ton) met 1 ton tot 9,167 ton, evenals een verplaatsing van de opslaglocatie van de producten.

17.3.6.1°a) (3)

De uitbreiding van de vergunde opslagcapaciteit aan schadelijke stoffen (GH07, 1416 ton) met 0,5 ton tot 1,916 ton, evenals een verplaatsing van de opslaglocatie van de producten.

17.4. (3)

De uitbreiding met maximum 1.500 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen voor gebruik in de labo's.

23.3.1°a) (3)

De wijziging door het verplaatsen van de opslaglocatie aan kunststoffen.

24.4. (3)

De wijziging door het actualiseren van het aantal labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2 (18 i.p.v. 21).

43.1.2°a) (2)

De uitbreiding van het vergund vermogen aan stookinstallaties (2.718 kW) met 66 kW tot 2.784 kW, door het schrappen van de 2 vergunde warmwaterboilers (elk 9 kW) en het actualiseren van de vermogens van de stookketels (3x 928 kW i.p.v. 3x 900 kW).

51.1.2° (1)

De wijziging door het actualiseren van het aantal labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2 (18 i.p.v. 21).

51.2.1° (1)

De wijziging door het actualiseren van het aantal labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2 (18 i.p.v. 21).

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV2)

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- Bouwen of herbouwen: warehouse
- Bouwen of herbouwen: manufacturing
- Bouwen of herbouwen: link.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 16 mei 2025 tot en met 14 juni 2025. Tijdens het openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend. De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- De modal shift wordt niet bereikt: er is niet gedefinieerd in tijd noch middelen hoe de evolutie van 70 % autogebruik naar 50 % autogebruik zal gebeuren, er is geen openbaar vervoer vlakbij de site aanwezig, men plant een parkeertoren hetgeen autoverkeer juist aantrekt.
- Het aantal leveringen zal toenemen, in kader van leefbaarheid vraagt bezwaarindieners om cijfers omtrent het nachtelijk verkeer en aanrijroutes.
- Er wordt alweer een afwijking gevraagd op de parkeernorm. Bezwaarindieners is niet akkoord met het voorstel van 'parkeren op afstand', gezien de negatieve aspecten voor omwonenden dezelfde blijven. Het is niet de taak van de buurt om parking te faciliteren van deze bedrijven die in se meer moeite moeten doen om duurzaam bereikbaar te zijn.
- Kantoren dienen volgens het RSV te worden voorzien nabij knooppunten van openbaar vervoer.
- De fietsbrug die een connectie maakt met een bushalte verderop is geen gemakkelijke manier van transport en zal nooit voldoende worden gebruikt worden.
- Bovendien plant men blijkbaar ook een parkeertoren waar verder niets van in de aanvraag vermeld wordt. Bijkomende auto-infrastructuur trekt meer wagens aan.
- De tewerkstellingsgraad van de activiteit ligt hoger dan wat vooropgesteld werd in het mobiliteitsplan Eiland Zwijnaarde. Het is uiteraard niet de eerste keer dat men achteraf tot de vaststelling komt dat de aangegeven cijfers bij een mobiliteitsplan of MOBER volstrekt onrealistisch zijn. Dit valt echter onder de verantwoordelijkheid van het bedrijf en is ook aan hen om op te lossen. Dat is ook perfect mogelijk, door bvb meer telewerk toe te staan of enkel duurzame verkeersmodi toe te staan.

Adviezen over PIV1 (en PIV2)

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 03 juli 2025,

onder de volgende voorwaarden voor de geplande werken:

- Bodem

De site werd gebruikt in het verleden als deponie dit resulteert in bepaalde voorwaarden (en ook dat bepaalde plekken gevrijwaard moeten zijn ikv monitoring). Dit heeft gevolgen voor de aanleg van de funderingen/uitgraven van gronden/plaatsing van gebouwen. Dit dient meegegeven worden aan aannemers/onderaannemers.

- Tijdelijke handelingen

De tijdelijke handelingen; werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag moeten worden verwijderd van zodra de werken beëindigd zijn. Het terrein moet dan terug worden hersteld in zijn oorspronkelijke toestand.

Het college van burgemeester en schepenen verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

- Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Zuid GB-LEZW-SDW: Gentbruggeaard 2, 9050 Gentbrugge, tel.: 09/268.24.55, mail: dwbw.sectorZuid@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Vlaamse Overheid - Departement Omgeving milieu advies

GEEN ADVIES op 09 mei 2025

Vlaamse Overheid - Departement Omgeving stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 22 mei 2025

Vlaamse Overheid - Departement Zorg Departement

STILZWIJGEND GUNSTIG

Vlaamse milieumaatschappij - Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

GUNSTIG op 19 juni 2025, voor:

- het lozen van maximum 14.330 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater op riool.

De VMM-Advisering Afvalwater gaat akkoord met het verplaatsen van de controle-inrichting, indien hierbij nog steeds al het bedrijfsafvalwater (en enkel het bedrijfsafvalwater) kan gecontroleerd worden.

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 13 mei 2025, mits te voldoen aan de in het brandpreventieverslag vermelde maatregelen en reglementeringen. Hierbij als bijzondere aandachtspunt: een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 07 mei 2025

De Vlaamse Waterweg

GEEN ADVIES op 26 juni 2025

ASTRID veiligheidscommissie

GUNSTIG op 22 juli 2025

De huidige regularisatie binnen deze aanvraag valt niet binnen de criteria van de Veiligheidscommissie. De Veiligheidscommissie merkt wel op dat de voorwaarden uit dossier VCA_2021010030 (OMV_2020139540) waar reeds op 15 januari 2025 aan voldaan werd nog steeds dient gerespecteerd te worden.

Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Waterbeleid

ONGUNSTIG op 18 juli 2025 (PIV1)

omwille van onvoldoende gegevens waardoor niet kan nagegaan worden of de aanvraag voldoet aan de watertoets.

GUNSTIG op 21 augustus 2025 (PIV2)

onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening.
 - De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25% van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
 - Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- En/of
 - De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- En/of
 - De oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - De waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden.
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);
 - er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een farmaceutisch bedrijf;
- de lopende vergunning dateert van 22 april 2021 en werd door de deputatie afgeleverd voor een termijn van onbepaalde duur;
- met voorliggend dossier beoogt het bedrijf een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding;
- de verandering betreft in hoofdzaak een uitbreiding van de productiecapaciteit d.m.v. het extra inrichten van bestaande leegstaande verdiepingen;
- tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over de mobiliteit, de modal shift en vrees voor verkeersoverlast; de bezwaren zijn ongegrond of kunnen worden ondervangen door milieuvoorwaarden;
- de watertoets wordt momenteel niet doorstaan; de provinciale dienst Integraal Waterbeleid benadrukt dat het project voor een gunstig wateradvies in aanmerking komt indien het dossier aangepast wordt, conform de opmerkingen in haar advies van 18 juli 2025 (ref. M02/Dossiers/46772).

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- de gevraagde uitbreidingen en aanpassingen integreren zich binnen de bestaande bebouwing wat vormgeving en architectuur betreft en vormen samen één groot leesbaar geheel.
- echter dient de aanvraag vooralsnog ongunstig te worden geadviseerd wegens een ongunstige watertoets.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag **ONGUNSTIG** geadviseerd.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Met voorliggende aanvraag wil het bedrijf de productiecapaciteit verhogen.

er werd 1 bezwaar ingediend, m.b.t. de mobiliteit. Dit werd evenwel ongegrond bevonden.

Er is voorlopig wel nog een ongunstig advies m.b.t. de watertoets.

DIW stelt dat er momenteel te veel onduidelijkheden zijn. Er is al een buffervoorziening maar er zou nu heel wat verharding bijkomen. Het is evenwel niet duidelijk waar en hoeveel. Het is ook niet duidelijk hoe de buffer in elkaar zit.

Momenteel zijn er dus te weinig gegevens om een degelijke toetsing te kunnen doen.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

Men begrijpt dat er bijkomende gegevens moeten worden aangeleverd en vraagt tegen wanneer dit zou moeten gebeuren. We willen een wijzigingslus absoluut vermijden omdat het project daarmee vertraging oploopt. Het is aangewezen om hierover overleg te plegen met DIW.

Het betreft hier een investering van 200 miljoen dollar die men graag op de site in Gent wil doen. Gezien de huidige situatie met de Verenigde Staten is dit niet evident; er is immers ook een bedrijf in Amerika.

Het betreft ook een belangrijk project. Met het product dat hier ontwikkeld wordt, kunnen mensen met bloedkanker binnen één week kankervrij zijn.

Men wil daarom de productie verdubbelen; dit zal ook heel wat extra werkgelegenheid met zich meebrengen. In België beschikt men over heel wat capabele goedopgeleide mensen waardoor men dit heel graag in België zou willen uitbouwen.

Er wordt afgesproken met DIW om op 9 augustus overleg te plegen. Aan de hand daarvan zal dan bepaald worden of er louter bijkomende info nodig is dan wel grotere aanpassingen die al dan niet een nieuw openbaar onderzoek vergen.

De povc adviseert **VOORLOPIG ONGUNSTIG** op 05 augustus 2025, **vanwege het niet doorstaan van de watertoets.**

Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager tracht tegemoet te komen aan bovenvermelde knelpunten, wordt verwacht **ten laatste op 20 augustus.**

De commissie stelt voor om wijzigingsverzoeken die na deze datum worden ingediend, niet meer te aanvaarden.

Op 13 augustus werd een gewijzigde projectinhoudversie PIV2 ingediend. Deze gewijzigde projectinhoud omvat verduidelijkingen mbt de watertoets en werd voor advies voorgelegd aan de provinciale dienst Waterbeleid. Deze verleende op 21 augustus 2025 een gunstig advies.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op één van de bijlagen van het project-mer-Besluit.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging t.o.v. hindergevoelige gebieden/elementen

De site situeert zich langs de Suzanne Tassierstraat te Gent, op Eiland Zwijnaarde. Eiland Zwijnaarde situeert zich net ten oosten van de E17 en de verkeerswisselaar E17/E40 op het grondgebied van Zwijnaarde, Gent.

Het terrein heeft een specifieke ligging als een eiland ingesloten tussen de Schelde en de Tijarm tussen de Boven-Schelde en de Ringvaart. Het gebied wordt van west naar oost in twee gedeeld door de E40/A10. Daardoor is er binnen het projectgebied zelf sprake van een noordelijk en een zuidelijk deel, met de E40 als scheiding. De projectsite ligt in het zuidelijk deel van de E40.

De dichtste woningen situeren zich ten zuidwesten van de site, op minstens 350 m en ten zuidoosten op minstens 450 m van de site.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Gezien de activiteiten van het bedrijf is het gebruik van materialen en grondstoffen beperkt.

De afvalstoffen van de labo's met een bioveiligheids codering worden apart gecollecteerd volgens de geldende procedures en afgevoerd worden door een erkend verwerker.

De overige afvalstoffen worden gesorteerd en gescheiden opgeslagen in een daartoe bestemd afvallokaal. In dit lokaal worden de afvalstoffen onder toezicht van een afgevaardigde van de IHM gestockeerd in afwachting tot verwerking.

Met deze uitbreiding, meer specifiek de uitbreiding van het Link-gebouw, worden extra lokalen ingericht om de tijdelijk opslag en sortering van afvalstoffen beter te faciliteren.

Volgens het aanvraagdossier zal de gevraagde uitbreiding daarentegen niet leiden tot een diversifiëring van de afvalstromen. Enkel de hoeveelheid aan huidige gekende afvalstoffen zal proportioneel toenemen met de toename in productie naar aanleiding van de uitbreiding. Deze toename aan afvalstoffen zal volgens het bestaande systeem verwerkt worden.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied. De ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Merelbeke.

Huishoudelijk afvalwater

Momenteel is het bedrijf vergund voor de lozing van maximum 7.111 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering. Met voorliggend dossier vraagt het bedrijf een uitbreiding van het lozingsdebiet tot 14.330 m³/jaar, door het uitbreiden van het personeelbestand.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via septische putten en via de lozingspunten LP1, LP2 en LP4 in de openbare riolering van de Suzanne Tassierstraat geloosd.

De impact hiervan zal minimaal zijn. De lozing van dit huishoudelijk afvalwater dient alsnog te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

Bedrijfsafvalwater

Momenteel is het bedrijf vergund voor het lozen van maximum 6,57 m³/uur, 80 m³/dag en 18.000 m³/jaar bedrijfsafvalwater met bijlage 2C-stoffen in de openbare riolering. Dit bedrijfsafvalwater omvat de spui van de koeltoren.

Met voorliggend dossier verandert de aard en de hoeveelheid bedrijfsafvalwater niet. Het bedrijf vraagt wel om verplaatsing van de controle-inrichting voor het bedrijfsafvalwater:

Met de uitbreiding fase 2 wordt een extra koeltoren geplaatst. Het bijkomende spoelwater van deze nieuwe koeltoren zal echter niet leiden tot een overschrijding van het huidig vergunde lozingsdebiet aan bedrijfsafvalwater.

Het virtuele lozingspunt (lees: controle-inrichting) voor bedrijfsafvalwater zal echter verplaatst worden van de huidige locatie naast de koeltorens naar een punt aan het uiteinde van de vestiging. Dit omwille van praktische werkbaarheid, en het feit dat de controle-inrichting dan dichter gelegen is bij het finale lozingspunt.

De VMM gaat hiermee akkoord, indien hierbij nog steeds al het bedrijfsafvalwater (en enkel het bedrijfsafvalwater) kan gecontroleerd worden.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoermethoden in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoermethoden toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Het niet-verontreinigde hemelwater van de daken wordt opgevangen in hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud buffer van 150 m³. Het opgevangen hemelwater wordt gebruikt voor het spoelen van de sanitaire installaties en als koelwater.

Bodem- en grondwater

Met voorliggend dossier vraagt het bedrijf een uitbreiding van de opslagcapaciteit aan gevaarlijke stoffen:

- 1 ton overige ontvlambare producten van categorie 3 (GHS02) tot 2,38 ton;
- 500 kg ontvlambare vloeistoffen van gevaarcategorie 1 of 2 (GHS02) tot 1.127 kg;

- 1 ton bijtende stoffen (GHS05) tot 9,167 ton;
- 500 kg aan schadelijke stoffen (GH07) tot 1,916 ton;
- 1.500 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen voor gebruik in de labo's.

De extra opslagcapaciteit aan gevaarlijke producten zal ook opgeslagen worden in de reeds aanwezige speciaal daartoe bestemde containers. Deze containers worden echter wel verplaatst naar aanleiding van de herindeling van het gelijkvloers van het magazijn.

De containers voor de opslag van gevaarlijke producten in verplaatsbare recipiënten, alsook de opslagkasten in de labo's voor kleine recipiënten, zijn vloeistofdicht en voorzien van de nodige inkuipingscapaciteit om mogelijke spills op te vangen. De opslagcontainers in het magazijn voor de ontvlambare producten en corrosieve producten zijn respectievelijk ATEX conform en corrosiebestendig.

Rekening houdend met de genomen preventieve maatregelen kan aangenomen worden dat het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging minimaal is.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf. Het huidig finaal energiegebruik bedraagt 0,0318816 PJ_{finaal}. Met de geplande uitbreiding verwacht het bedrijf een toename van het energiegebruik tot 0,0539064 PJ_{finaal}.

Het bedrijf geeft mee dat om deze toename aan elektriciteitsverbruik op te vangen, wordt gekeken om de nodige PV-installaties (zonnepanelen) te plaatsen op de daken van de gebouwen.

Geluid

Met voorliggend dossier worden extra koelinstallaties en airco's aangevraagd. Verder worden er geen extra geluidsbronnen geplaatst naar aanleiding van dit project.

Alle nieuwe installaties, op 2 airconditioningsinstallaties na, worden binnen in de gebouwen geplaatst. Deze 2 toestellen op het dak van het magazijn hebben een beperkt vermogen (elk 5 kW), staan op aanzienlijke hoogte (dak 4^e verdieping), en staan op een afstand van 470 m van het dichtstbijzijnde woongebied.

Van de laboactiviteiten op zich wordt geen geluidshinder verwacht, alle activiteiten situeren zich binnenin de gebouwen.

Het aantal zware vrachttransporten neemt niet toe ten gevolge van de exploitatie van het voorwerp van de aanvraag. Deze kunnen zich bovendien eenvoudig van en naar de site bewegen zonder passage langs een woongebied.

Voorliggende aanvraag omvat geen inrichtingen met een belangrijke geluidsproductie.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren inzake geluidshinder uitgebracht, zodat er wordt vanuit gegaan dat het voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare. De aangevraagde veranderingen op zich zullen normaliter geen aanleiding geven tot een verhoogde geluidsemissie.

Lucht

Geur/Stof

Gelet op de aard van de activiteiten dient niet gevreesd voor geur- en/of stofhinder.

Stookinstallaties

De voornaamste bronnen van geleide emissies op de site zijn de 3 stookinstallaties voor de verwarming van de gebouwen. Daarnaast zijn 2 noodstroomgroepen en twee blusinstallaties aanwezig.

Het bedrijf is vergund voor 2 warmwaterboilers (elk 9 kW) en 3x 900 kW aan stookinstallaties. Met voorliggende aanvraag vraagt het bedrijf om de 2 boilers te schrappen en het vermogen van de 3 stookinstallaties te actualiseren. De vergunde branders van 900 kW hebben in realiteit een vermogen van 928 kW elk. De emissies van deze branders veranderen in realiteit niet ten opzichte van de vergunde toestand.

De stookinstallaties 1 en 2 werden in 2024 met goed gevolg aan emissiemetingen onderworpen (voldoen aan vigerende emissiegrenswaarden); de stookinstallatie 3 werd nog niet in dienst genomen.

Er bevinden zich ook twee bluswaterpompen (2x 300 kW) en 2 noodstroomgroepen (2x 3.430 kW) die elk worden aangedreven door een dieselmotor. Gezien deze installaties enkel draaien tijdens periodieke testen (< 50 uur per jaar) en in geval van noodsituaties worden de emissies als verwaarloosbaar ingeschat.

Mits een regelmatige afstelling en controle van de branders is de impact van de rookgassen op de heersende luchtkwaliteit in de omgeving dan ook beperkt.

Koelinstallaties

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

Veiligheid/Bioveiligheid

De vestiging zal een productiecapaciteit bieden voor 4000 patiënten/jaar. De patiënten bezoeken de site niet. De materialen die nodig zijn voor het fabricageproces - met name bloedstalen van patiënten - worden van en naar de locatie vervoerd.

De CAR T-cel immunotherapie is een behandeling op maat van de individuele patiënt. Autologe CAR Tcellen worden gemaakt van de T-cellen van de patiënt. Hierbij worden witte bloedcellen bij de patiënt afgenomen. Wanneer het bloedstaal van de patiënt ter plaatse arriveert, wordt het monster ingevroren en opgeslagen (cryostorage). Vervolgens wordt het staal ontdooid. De T-cellen worden geïsoleerd uit het verkregen bloedproduct en vervolgens geactiveerd en genetisch gemodificeerd of gemodificeerd. Virale vectoren kunnen worden gebruikt om stabiele expressie van het CAR-gen te verkrijgen. In een volgende stap worden de gemodificeerde T-cellen gekweekt om onder gecontroleerde omstandigheden te groeien totdat er voldoende cellen zijn voor een therapeutische dosis.

Ten slotte worden ze gezuiverd en vaak ook ingevroren voor transport terug naar het ziekenhuis van de patiënt. In het productieproces zijn genetisch gemodificeerde organismen terug te vinden als virale vectoren en in het eindproduct. Pathogenen zijn terug te vinden als virale vectoren en in het bronmateriaal (cell lines).

Met voorliggende aanvraag wenst het bedrijf 2 extra verdiepingen in te richten met cleanrooms voor ingeperkt gebruik en het aantal lokalen voor ingeperkt gebruik actualiseren. De locaties waar genetische gemodificeerde organismen en/of pathogenen aan bod komen zijn terug te vinden op onderstaande niveaus/verdiepingen:

- gelijkvloers:
productie: 4 BSL2 (=Bio safety level 2) lokalen en 2 BSL+ (=bio safety level 2+) lokalen.
- eerste verdieping:

(nieuw) Warehouse: 3 BSL2 lokalen

- tweede verdieping:

Productie: 1 BSL2 lokaal en 2 BSL2+ lokalen.

- derde verdieping:

(nieuw) Productie: 4 BSL2 lokalen en 2 BSL2+ lokalen

In totaal komt dit dus neer op 18 lokalen. De nodige inperkingsmaatregelen ter voorkoming van verspreiding van pathogenen of genetisch gemodificeerde organismen, worden genomen en dit aangepast aan het risiconiveau 2.

Volgende inperkingsmaatregelen worden getroffen:

- gebieden die zijn ontworpen als bioveiligheidsgebieden;
- passende luchtbehandelingssystemen;
- geschikte persoonlijke beschermingsmiddelen;
- voornamelijk gesloten processen;
- open processen gebeuren in Bio Safety Cabinets;
- bronmateriaal wordt opgeslagen in cryogene toestand;
- spill en gevalideerde inactiveringsprocedures;
- voorbehandelde afvalstoffen worden naar een andere locatie gebracht (in UN-goedgekeurde containers) voor eindbehandeling.

De maatregelen worden uitvoerig opgenomen in het bioveiligheidsdossier en voor de uitbreiding zal een nieuwe bioveiligheidstoelating aangevraagd worden.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", binnen deelproject "'t Eilandje 3E". De bestemming volgens het GRUP is gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeentewegen Suzanne Tassierstraat en Frieda Saeystraat.

Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

Beschrijving omgeving en aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de recent opgerichte nieuwe productiefaciliteit voor GENTherapy dat zich bevindt langs de Suzanne Tassierstraat, binnen het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein 'Eiland Zwijnaarde'.

Voorliggende aanvraag beoogt het doorvoeren van aanpassingen en uitbreidingen nodig om het aantal productieslots uit te kunnen breiden van 16 naar 24 per dag.

Volgende wijzigingen zullen worden doorgevoerd:

- Productiegebouw

Een externe afvallift en noodtrap worden aan het gebouw toegevoegd. De nog vrije ruimte op de 3^e verdieping (2.500 m² ruwbouw) wordt ingevuld tot productieruimte. De 4^e verdieping (1.300 m²) en een extra volume (1.100 m²) op het bestaande dak zullen worden gebruikt voor de technische installaties nodig voor de bijkomende productiecapaciteit.

- Magazijn

Het magazijngebouw wordt voorzien van een tussenvloer in staal, waardoor op 2 niveaus opslag kan worden georganiseerd. Op de 1^e verdieping wordt een kantoor geïmplementeerd. Op het bestaande dakkniveau wordt een technische ruimte (1.100 m²) gebouwd.

Tenslotte wordt op het gelijkvloers een overdekte corridor toegevoegd aan de westkant om de route tussen huidige luifel en laad- en losruimte te overkappen.

- Verbindingsgebouw

De afvalverwerkingsfaciliteiten worden met 200 m² uitgebreid naar de binnenplaats op de begane grond en verbonden met de nieuwe afvallift.

Er worden geen extra verhardingen toegevoegd. De uitbreidingen worden gerealiseerd op bestaande verharding.

Er is ook een inplantingsplan bijgevoegd voor de tijdelijke werken (werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag).

Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

Op 3 januari 2021 werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed van de archeologienota, opgemaakt naar aanleiding van de oprichting van het bedrijf.

Juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven. De basisvergunning dateert van 22 april 2021 (OMV_2020139540) waarin reeds werd geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het RUP.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Suzanne Tassierstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving dient naast de louter planologische aspecten ook rekening gehouden te worden met de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Deze werden hierboven besproken.

Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van het productiegebouw. De uitbreidingen en aanpassingen situeren zich deels binnenin de bestaande gebouwen, deels tussen het warehouse en de manufacturing (verbinding tussen beide gebouwen) en deels op de platte daken (technische ruimtes). Het betreffen volumes welke ondergeschikt blijven aan de reeds aanwezige gebouwen. Ook de hoogte van de bestaande gebouwen wordt niet verder overschreden. De ruimtelijke impact van het gevraagde op de omgeving is bijgevolg aanvaardbaar. De voorgestelde wijzigingen doen evenmin afbreuk aan de architecturale beeldkwaliteit van het gebouw. De aanvraag werd mee begeleid door team stadsbouwmeester. Team stadsbouwmeester adviseert de aanvraag gunstig.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevolle en biologisch waardevolle elementen, met name ruigte of pioniersvegetatie. De aanvraag beperkt zich tot de bestaande bedrijfssite, en heeft geen enkele invloed op de aanwezige natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats nauw aansluitend en binnen een gevormde bedrijfssite en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Wat betreft indirecte effecten worden volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het bedrijf geen biologische waarden waargenomen. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden ligt de inrichting op minstens 3,3 km ten noorden van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'.

Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden ligt de inrichting op ca. 375 m van het VEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord'. Op deze locatie bevindt zich eveneens het erkende natuurgebied 'Scheldemeersen', dat wordt beheerd door Natuurpunt vzw. Door de afstand en de begrenzing van de Tijarm is er geen functionele relatie tussen deze gebieden en het projectgebied. Het project heeft aldus geen rechtstreekse invloed op de aanwezige biodiversiteit in deze gebieden.

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroep: lucht. Hiervoor dient nagegaan of er een risico is op een betekenisvolle aantasting van de habitats in SBZ en VEN. Dit wordt hieronder besproken.

Het voorliggende project heeft stikstofimpact tijdens:

- de aanlegfase ten gevolge van werfverkeer en/of stationaire bronnen;
- de exploitatiefase ten gevolge van extra transport en/of stationaire bronnen (stookinstallaties, ...).

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

Het beoordelingskader voor stationaire bronnen van stikstofoxiden is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie van de al vergunde IIOA én de stikstofdepositie van de verandering in rekening worden gebracht.

Deze berekening werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. Volgende bronnen werden meegenomen: stookinstallaties en mobiliteit in aanleg- en exploitatiefase.

De impactscore bedraagt in totaliteit 0,1727 %, dit is minder dan de drempelwaarde van 1 %.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Bovendien veroorzaakt het project ook geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in VEN-gebied.

Met voorliggend project wordt het thermisch ingangsvermogen van de stookinstallaties geactualiseerd; deze (administratieve) wijziging verandert niets aan de atmosferische (geleide) emissies van de vergunde stookinstallaties. De atmosferische geleide emissies en deposities in de huidige vergunde situatie (fase 1) en de geplande situatie (fase 2) zijn bijgevolg identiek.

Omwille van de aanpassing van het shiftsysteem in de geplande fase 2, neemt het aantal lichte verkeersbewegingen per dag af t.o.v. de huidige, vergunde situatie. Het vrachtverkeer zal daarentegen niet toenemen bij het bereiken van de maximale capaciteit van fase 2. Doordat de deposities door geleide emissies hetzelfde blijven en de deposities ten gevolge van verkeersbewegingen afnemen in de geplande exploitatiefase, neemt de totale milieudruk ten gevolge van stikstofdeposities af in het VEN.

Gezien het project voorziet in een luik SH komt er ook een tijdelijke aanlegfase aan te pas. Tijdens de aanlegfase wordt gebruik gemaakt worden van verscheidene stikstofgenererende machines. De tijdelijke emissies hiervan werden berekend met behulp van het ter beschikking gestelde rekenblad "Emissieberekening stationaire bronnen werffase" en bedragen 284,83 kg NOx/j. Deze tijdelijke en éénmalige emissies zullen de algemene afname van de achtergronddepositie niet verhinderen. Deze is immers als éénmalig te beschouwen. Bovendien zorgt voorliggend project voor een permanente afname van de totale deposities in de geplande exploitatiefase in het VEN

Conclusie

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

Watertoets

Voor wat betreft de IIOA heeft de vergunningsaanvraag betrekking op de opslag van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen) en op een lozing van bedrijfsafvalwater (verplaatsen controle-inrichting). Voor de bespreking hiervan wordt verwezen naar de respectievelijke milieuhygiënische aspecten.

Volgens de watertoetskaarten 2023 ligt een klein deel van het perceel in pluviaal overstromingsgevoelig gebied D – middelgrote kans op overstromingen, C – kleine kans op overstromingen en B – kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Er wordt geen bijkomende ruimte voor water ingenomen (uitbreidingen worden gerealiseerd op reeds bestaande verharding) waardoor geen compenserende maatregelen moeten worden genomen.

De Vlaamse Waterweg NV bracht geen advies uit.

Er werd intern advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 18 juli 2025 bracht deze dienst volgend ongunstig advies uit:

“ ...

Milderende effect van verhardingen

De aanvraag is - wat de watertoets betreft - erg onduidelijk opgesteld. Volgens het hemelwaterformulier wordt een bijkomende dakoppervlakte van 325 m² aangelegd. Een deel daarvan lijkt volgens de nota echter als verticale uitbreiding bovenop het bestaande gebouw voorzien. Uit de plannen kan onvoldoende worden opgemaakt welke oppervlakte wel als uitbreiding van dakoppervlakte moet worden beschouwd.

Het is ook onduidelijk of er een bijkomende hemelwaterput (min. 32,5 m³) zal worden aangelegd. Indien niet, dient hiervoor een gemotiveerde afwijking te worden aangevraagd. Verder is het onduidelijk waar de uitbreiding van de grondoppervlakte (41,957 m² volgens het hemelwaterformulier) zich bevindt en welk deel als waterdoorlatende verharding wordt aangelegd.

De stedenbouwkundige nota vermeldt ook een regularisatie van 'een aantal wijzigingen'. Hiervoor dienen de vergunde plannen te worden toegevoegd en niet enkel de plannen van de bestaande toestand. Het is onduidelijk over welke wijzigingen het gaat.

Als laatste wordt een afwijking gevraagd voor de aanleg van een (bijkomende) infiltratievoorziening. De nota van Arcadis is onvoldoende specifiek om als motivatie te kunnen dienen, aangezien deze nota het volledige bedrijventerrein bespreekt. De aanvrager dient de motivatie zo op te bouwen dat duidelijk is wat vergund is, waarom infiltratie niet mogelijk is en welke milderende maatregelen wel zullen genomen worden. Daarbij moet voldoende gedetailleerd worden verwezen naar eerdere vergunningen en plannen met betrekking tot de waterhuishouding op het perceel.

.. ”

Op basis van de gegevens die in de aanvraag aanwezig waren kon nog kan niet met zekerheid worden gesteld dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De aanvraag doorstond de watertoets niet, waardoor een aanpassing van de plannen noodzakelijk was.

Op 13 augustus werd een gewijzigde projectinhoudversie PIV2 ingediend. Deze gewijzigde projectinhoud omvat verduidelijkingen m.b.t. de watertoets en werd voor advies voorgelegd aan de provinciale dienst Waterbeleid. Deze verleende op 21 augustus 2025 een gunstig advies en stelde het volgende:

“Overstromingsgevoeligheid

De pluviale overstromingsgevoelige kaarten houden rekening met het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen DTM II. De contour op het betreffende perceel bevindt zich ter hoogte van een brede afgesloten verlaagde zone in het landschap, ter hoogte van het huidige fabrieksgebouw. In de nieuwe toestand is deze verlaging niet meer aanwezig en is het perceel bij het bouwklaar maken volgens de aanvrager opgehoogd. Afgaande op de

overstromings- en afstromingskaarten zijn in de huidige toestand geen overstromingen te verwachten op de industriële site. De gemodelleerde overstroming komt immers niet van hogerop gelegen percelen of vanuit de waterloop. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of de opgehoogde toestand vergund werd.

Er zijn geen voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen of compensatie voor ingenomen overstromingsruimte van toepassing.

Milderen effect van verhardingen

De aanvraag was - wat de watertoets betrof - erg onduidelijk opgesteld. Volgens het hemelwaterformulier wordt een bijkomende dakoppervlakte van 325 m² aangelegd (uitbreiding afvallokaal: 242 m²; nieuwe luifel voor afvallokaal: 45 m²; overdekte gang: 38 m²). Een deel daarvan is een verticale uitbreiding bovenop het bestaande gebouw (45+38=83 m²). Verticale uitbreidingen vallen onder het toepassingsgebied van verbouwingen, en niet van uitbreidingen. Bij een verbouwing met werken aan de afwatering dient de gehele dakoppervlakte beschouwd te worden voor de dimensionering van de hemelwaterput. Een deel is te beschouwen als uitbreiding (242 m²). Men brengt geen dakoppervlakte door een groter hergebruik in mindering voor de dimensionering van de infiltratievoorziening.

De bestaande dakoppervlakte is aangesloten op een hemelwaterput van 150 m³. De nieuwe dakoppervlakte zal op deze bestaande hemelwatertank worden aangesloten. De hemelwatertank werd gedimensioneerd op hergebruik in het verleden, waar geen verandering in zal komen. Onder de uitbreiding wordt geen groter hergebruik voorzien immers. Men heeft dus een voldoende motivatie om de bestaande hemelwatertank niet uit te breiden.

Er werd verduidelijkt dat er geen bijkomende grondoppervlakte wordt aangelegd.

De stedenbouwkundige nota vermeldt ook een regularisatie van 'een aantal wijzigingen'. Men verduidelijkt dat deze wijziging een muur betreft en een andere uitvoering van een waterdoorlatende verharding. Een muur valt niet onder het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening van 2023. Als de waterdoorlatende verharding voldoet aan de voorwaarden opgenomen bij de conclusie van dit wateradvies, dan moet deze oppervlakte niet worden meegerekend bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

Men vraagt een afwijking voor de aanleg van een (bijkomende) infiltratievoorziening. De nota van Arcadis, over de collectieve infiltratievoorziening, toont aan dat er een bronmaatregel werd ontworpen in het verleden. De regels waren;

- Private percelen: 90% verharding werd voorzien in de bronmaatregel;
- Dimensioneringsregel: 250 m³/ha verharding infiltratievolume werd voorzien.

Op basis van de aangeleverde verduidelijking, is de verhardingsgraad van het perceel 73% (totaal perceel: 20 376 m², verharding: 14 931 m²). De bronmaatregel voorzag dus in 459 m³ infiltratievolume, waarvan 373 m³ wordt gebruikt. Er rest in de voorziening nog 85 m³. De totale verhardingsgraad verhoogt niet door deze aanvraag, gezien het ofwel over optopping gaat, ofwel over een uitbreiding van een dakoppervlakte, waar voorheen niet-waterdoorlatende grondoppervlakte was. Dit betekent dat men voor de 325 m² verharding + winback (2 x 325 m²) = 975 m², het deficit van 330-250=80 m³/ha moet voorzien. Dat komt neer op 8 m³ infiltratievolume. Er is voldoende ruimte in de bestaande voorziening, en er blijft nog 85-8 = 77 m³ op overschot.

Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone en waterdoorlatende materialen vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van een eventuele voorziening met deze oppervlakken verder geen rekening worden gehouden."

Derhalve kan besloten worden dat de aanvraag voldoet aan de watertoets.

Mobiliteit

Bij voorliggend dossier is het rapport “Mobiliteitsnota Janssen Pharmaceutica nv Eiland Zwijnaarde” gevoegd (opgesteld door Traject, ref. 1.0, dd. 28 maart 2025). Deze studie is opgemaakt in navolging van een eerdere studie die enkel de eerste fase van het project in rekening nam (2020).

Het productiecentrum bestaat uit een gebouw met 2 compartimenten (warehouse en productie) verbonden met elkaar via een corridor. Anno 2025 zit het bedrijf nog niet op volle capaciteit. Tijdens Fase 2 van het project, die in werking treedt vanaf 2029, zal deze corridor vervangen worden door een volwaardig gebouw dat beide huidige compartimenten verbindt.

In fase 2 past Janssen Pharmaceutica een shiftensysteem toe. Er zal gewerkt worden met een A- en B-ploeg die afwisselend 4 dagen werken en 4 dagen rusten. Hierdoor zijn er per dag maximaal 821 werknemers die zich verplaatsen naar de site van Janssen Pharmaceutica. De verhoudingen van werknemers die de auto, de fiets, te voet of het openbaar vervoer nemen om zich te verplaatsen wordt verondersteld niet te wijzigen. Het aantal verkeersbeweging neemt dan af tot 276.120 bewegingen per jaar. Het aantal bezoekers wordt verwacht toe te nemen tot 15 per weekdag (d.i. 7.822 verkeersbewegingen per jaar). Het vrachtverkeer zal, in tegenstelling tot de (worst-case) aanname beschreven in de mobiliteitsnota, niet toenemen ten gevolge van deze uitbreiding. Gezien de aard van de activiteiten zal de toename in productiecapaciteit niet leiden tot extra volumes aan benodigheden ten opzichte van de werking vandaag. Bijgevolg blijft het aantal zware transporten beperkt tot maximaal 30 per dag bij het bereiken van de maximale capaciteit van fase 2. Dit blijft dus overeenkomen met 15.642 zware verkeersbewegingen per jaar.

De bijkomende (bouw/labo)volumes hebben geen impact op de mobiliteit gezien deze extra ruimtes enkel afvallokalen zijn, ruimte voor opslag en ruimtes voor technische voorzieningen. De invulling ‘intra muros’ (labo’s voor CAR T) waarvan momenteel inzage wordt gegeven zijn reeds voorzien in de vergunde toestand. De bezetting van deze ruimtes zijn dus reeds meegenomen in de oorspronkelijke project Mober.

Van voorliggende aanvraag zijn geen specifiek nadelige effecten te verwachten op de aard en (verkeersveilige) afwikkeling van de verkeersbewegingen van en naar deze site.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 13 mei 2025, met referentie: 064050-009/MN/2025, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek

De bezwaren hebben betrekking op de vrees voor toenemende mobiliteit en parkeerdruk in de omgeving van het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde.

Het college van burgemeester en schepenen van Gent stelt hierover in haar advies van 3 juli 2025:

‘De verschillende overheden zetten sterk in op een duurzame mobiliteit. De fietsbrug is hierbij een belangrijke schakel om het fietsen en vooral langeafstandsfietsen te faciliteren. Op dergelijke manier zullen we naar de toekomst toe werken naar een aanvaardbare modelsplit.

Er worden inderdaad op de site twee collectieve parkeergebouwen voorzien voor de verschillende bedrijven met elke een capaciteit van 875 wagens. De eerste gebouw zal klaar zijn in 2027. Als tijdelijke oplossing zijn momenteel maaiveldparkings voorzien.

De parkeerrichtlijnen van de stad Gent hebben zich destijds gealigneerd met de beslissing om maximaal 2000 parkeerplaatsen op het volledige Eiland Zwijnaarde toe te laten. Gezien de specifieke context op Eiland Zwijnaarde zijn de richtlijnen op individuele bedrijven minder van toepassing zolang de 2000 parkeerplaatsen niet worden overschreden. Het toekennen van de parkeerrechten is immers onderdeel van het parkeermanagement, te organiseren door de Eiland Zwijnaarde vzw. Al naar gelang de noden kunnen meer of minder parkeerrechten worden toegekend aan een bedrijf zolang de globale visie op het parkeermanagement wordt gerespecteerd.

Verder zal er ook moeten blijvend ingezet worden in het sensibiliseren van zowel werkgever als werknemers om samen te zoeken naar andere vervoersalternatieven.'

Zoals ook blijkt uit de bespreking van het aspect mobiliteit zal het totaal aantal transporten met deze aanvraag en de modal shift (ca. 52 % auto/30 % fiets/14 % openbaar vervoer/4 % andere) niet wijzigen.

De bijkomende (bouw/labo)volumes hebben geen impact op de mobiliteit gezien deze extra ruimtes enkel afvallokalen zijn, ruimte voor opslag en ruimtes voor technische voorzieningen. De invulling 'intra muros' (labo's voor CAR T) waarvan momenteel inzage wordt gegeven zijn reeds voorzien in de vergunde toestand. De bezetting van deze ruimtes zijn dus reeds meegenomen in de oorspronkelijke project Mober.

Conclusie: de bezwaren zijn ongegrond.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur.

Conclusie

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. Het hogervermelde wijzigingsverzoek wordt aanvaard.

§2. Aan NV Janssen Pharmaceutica, Turnhoutseweg 30 te 2340 Beerse, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Suzanne Tassierstraat 8, 9052 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0672/A, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het veranderen van een farmaceutisch bedrijf, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - het verplaatsen de controle-inrichting voor bedrijfsafvalwater;
 - het verplaatsen van de standplaatsen voor de heftrucks;
 - het verplaatsen van (een deel) van de GHS02-, GHS05- en GHS07-producten;
 - het verplaatsen van de opslag aan kunststoffen;
 - het actualiseren van het aantal labo's (18 i.p.v. 21);
- *de uitbreiding met/van:*
 - het vergund lozingsdebiet aan bedrijfsafvalwater (7.111 m³/jaar) met 7.219 m³/jaar tot 14.330 m³/jaar;
 - 544,45 kW aan koelinstallaties;
 - 1 ton aan overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02);
 - 500 kg ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 of 2 (GHS02);
 - 1 ton aan corrosieve producten (GHS05);
 - 0,5 ton schadelijke stoffen (GHS07);
 - 1.500 liter aan diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen;
 - het vergund vermogen aan stookinstallaties (2.718 kW) met 66 kW tot 2.784 kW.

Volgende rubrieken zijn van toepassing op de verandering:

3.2.2°b) (2)

De uitbreiding van het vergund lozingsdebiet aan bedrijfsafvalwater (7.111 m³/jaar) met 7.219 m³/jaar tot 14.330 m³/jaar.

3.4.2° (2)

De wijziging door het verplaatsen de controle-inrichting voor bedrijfsafvalwater; het lozingsdebiet aan bedrijfsafvalwater wijzigt niet.

15.1.1° (3)

De wijziging door het verplaatsen van de standplaatsen voor de heftrucks.

16.3.2°b) (2)

De uitbreiding van het vergund vermogen aan koelinstallaties (781,49 kW) met 544,45 kW tot 1.325,94 kW.

17.3.2.1.2.1° (3)

De uitbreiding van de vergunde opslagcapaciteit aan overige ontvlambare producten van categorie 3 (GHS02, 1,38 ton) met 1 ton tot 2,38 ton, evenals een verplaatsing van de opslaglocatie van de producten.

17.3.2.2.1° (3)

De uitbreiding van de vergunde opslagcapaciteit aan ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 of 2 (GHS02, 627 kg) met 500 kg tot 1.127 kg, evenals een verplaatsing van de opslaglocatie van de producten.

17.3.4.1°a) (3)

De uitbreiding van de vergunde opslagcapaciteit aan bijtende stoffen (GHS05, 8,167 ton) met 1 ton tot 9,167 ton, evenals een verplaatsing van de opslaglocatie van de producten.

17.3.6.1°a) (3)

De uitbreiding van de vergunde opslagcapaciteit aan schadelijke stoffen (GH07,

1416 ton) met 0,5 ton tot 1,916 ton, evenals een verplaatsing van de opslaglocatie van de producten.

17.4. (3)

De uitbreiding met maximum 1.500 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen voor gebruik in de labo's.

23.3.1°a) (3)

De wijziging door het verplaatsen van de opslaglocatie aan kunststoffen.

24.4. (3)

De wijziging door het actualiseren van het aantal labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2 (18 i.p.v. 21).

43.1.2°a) (2)

De uitbreiding van het vergund vermogen aan stookinstallaties (2.718 kW) met 66 kW tot 2.784 kW, door het schrappen van de 2 vergunde warmwaterboilers (elk 9 kW) en het actualiseren van de vermogens van de stookketels (3x 928 kW i.p.v. 3x 900 kW).

51.1.2° (1)

De wijziging door het actualiseren van het aantal labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2 (18 i.p.v. 21).

51.2.1° (1)

De wijziging door het actualiseren van het aantal labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2 (18 i.p.v. 21).

Met deze verandering is de globaal vergunde toestand:

3.2.2°b) (2)

De lozing van maximum 14.330 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

3.4.2° (2)

De lozing van maximum 6,57 m³/uur, 80 m³/dag en 18.000 m³/jaar bedrijfsafvalwater met bijlage 2C-stoffen in de openbare riolering.

12.2.2° (2)

Twee transformatoren met een individueel, nominaal vermogen van 3.150 kVA.

15.1.1° (3)

De stelplaats voor 7 voertuigen, andere dan personenwagens.

16.3.2°b) (2)

Diverse koelinstallaties en compressoren met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 1 352,94 kW.

17.1.2.1.2° (2)

De opslag van CO₂ in twee batterijen van 12 flessen, met een individuele inhoud van 50 liter per fles; totaal watersinhoudsvermogen: 1.200 liter.

17.1.2.2.3° (1)

De opslag van stikstof in een vaste, bovengrondse tank met een watersinhoudsvermogen van 52.632 liter.

17.3.2.1.1.2° (2)

De maximale opslag van 37,40 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02), zijnde 44.000 liter diesel in 2 bovengrondse, dubbelwandige tanks van elk 22.000 liter voor de noodgeneratoren.

17.3.2.1.2.1° (3)

De maximale opslag van 2,38 ton diverse overige vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02) in verplaatsbare recipiënten.

17.3.2.2.1° (3)

De maximale opslag van 1.127 kg diverse vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 (GHS02) in verplaatsbare recipiënten.

17.3.4.1°a) (3)

De maximale opslag van 9,167 ton diverse bijtende vloeistoffen en vaste stoffen (GHS05), zijnde in verplaatsbare recipiënten en in volgende houders:

- zwavelzuur 50 % in een bovengrondse, dubbelwandige houder van 1.520 liter;
- natriumhypochloriet in een bovengrondse, dubbelwandige houder van 1.500 liter;
- een anti-corrosiemiddel in een bovengrondse, dubbelwandige houder van 470 liter.

17.3.6.1°a) (3)

De maximale opslag van 1,916 ton diverse schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen (GHS07), zijnde;

- een anti-corrosiemiddel in een bovengrondse, dubbelwandige houder van 470 liter;
- het overige in verplaatsbare recipiënten.

17.3.8.1° (3)

De maximale opslag van 1,815 ton voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen (GHS09), zijnde natriumhypochloriet in een bovengrondse, dubbelwandige houder van 1.500 liter.

17.4. (3)

De maximale opslag van 1.500 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

23.3.1°a) (3)

De maximale opslag van 14 ton aan kunststoffen.

24.4. (3)

Diverse labo's waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd worden (18 labo's).

31.1.2°a) (2)

2 noodgeneratoren (2x 3.430 kW) en 2 motoren voor de brandbluspompen (2x 300 kW) (alle minder dan minder 500 bedrijfsuren), totaal: 3.730 kW.

39.1.1° (3)

Twee autoclaven waarvan het individueel volume van hun respectievelijke stoomgeneratoren gelijk is aan 24,7 liter (elk).

39.2.1° (3)

Twee autoclaven waarvan het individueel volume van hun respectievelijke stoomvaten gelijk is aan 951 liter (elk).

43.1.2°a) (2)

3 stookinstallaties (elk 928 kW) met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 2.784 kW.

51.1.2° (1)

Ingeperkt gebruik van genetisch gemodificeerde organismen: 18 ruimtes waar biosafetylevel 2 of biosafetylevel 2+ geldig is en waar zich genetisch gemodificeerde organismen kunnen bevinden (18 labo's).

51.2.1° (1)

Ingeperkt gebruik van pathogene organismen: 18 ruimtes waar biosafetylevel 2 of biosafetylevel 2+ geldig is en waar pathogenen zich kunnen bevinden (18 labo's).

§3. Aan NV Tech Lane Ghent Xcellerator, Nederzwijnaarde 2 te 9052 Zwijnaarde (Gent), wordt **de vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Suzanne Tassierstraat 8, 9052 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0672/A, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Bouwen of herbouwen: warehouse
- Bouwen of herbouwen: manufacturing
- Bouwen of herbouwen: link.

Artikel 2.

§1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 1, §2 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 1, §3 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn: algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in riolering

B. Bijzondere milieuvoorwaarden m.b.t. de verandering

1. Lozen van het bedrijfsafvalwater

- a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mag de volgende emissiegrenswaarde niet worden overschreden: verder aan te vullen
AOX: 400 µg/liter
- b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.
- c) Controle-inrichting: het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde

water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II. In afwijking van dit artikel kan een controleput als alternatief worden toegestaan.

**C. Geactualiseerde bijzondere voorwaarden die van toepassing blijven
(cfr. art. 48, §2., 3° van het Omgevingsvergunningsbesluit)**

1. Lozen van het bedrijfsafvalwater

- a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mag de volgende emissiegrenswaarde niet worden overschreden: verder aan te vullen
AOX: 400 µg/liter
- b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.
- c) Controle-inrichting: het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II. In afwijking van dit artikel kan een controleput als alternatief worden toegestaan.

2. Werktijden

In tegenstelling tot de mogelijke beperking van de exploitatie-uren in de sectorale voorwaarden mag de inrichting volcontinu (7 dagen op 7, 24 uur op 24 worden geëxploiteerd.

3. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

- 1. De voorwaarden uit het advies van de brandweer van 13 mei 2025 dienen te worden nageleefd.
- 2. De voorwaarden opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 3 juli 2025 dienen te worden nageleefd.
- 3. De voorwaarden uit het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 21 augustus 2025:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening.
 - De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
 - Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- En/of
 - De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;

- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- En/of
 - De oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - De waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden.
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);
 - er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Artikel 4.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van 13 mei 2025, met referentie 064050-009/MN/2025, nageleefd worden.
- Het college van burgemeester en schepenen wijst op volgende aandachtspunten m.b.t. het openbaar domein:
 - De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.
 - De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.
 - Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Zuid GB-LEZW-SDW: Gentbruggeaard 2, 9050 Gentbrugge, tel.: 09/268.24.55, mail: dwbw.sectorZuid@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
 - U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds

aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

Artikel 5.

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

Artikel 6.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 7.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 8.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 9.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie "beroep omgevingsvergunning (*eventueel* OMV_ *nummer*)", beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15, bus 551, 1210 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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.

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. 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° minstens een 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 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.

§ 2. 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 veertien 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.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens