

Dossiernummer: OMV_2023139015

Projectinhoudversie (PIV): V6

Inrichtingsnummer: 20231017-0081

Ondernemingsnummer exploitant: 0415.555.324

Ministerieel besluit over het beroep aangetekend tegen het besluit 2025_DEP_00607 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 13 februari 2025 waarbij de vergunning werd geweigerd aan de nv Top-Mix voor het project G2301 TOP-MIX Zwijnaarde , gelegen te Athenastraat zn, 9052 Gent

OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG (INCLUSIEF WIJZIGINGEN)

De aanvraag gaat over de bouw van een kantoorgebouw, betoncentrale, breekwerf en een tijdelijke opslagplaats voor uitgegraven bodem. Ook de reliëfwijziging, de aanleg van de verhardingen, omheiningen, het verwijderen en terug aanleggen van groenzones en bovengrondse infiltratievoorzieningen zijn voorzien. Bijkomend wordt een plaatsing van een hoogspanningscabine aangevraagd.

De aanvraag heeft betrekking op terreinen gelegen te:

- voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen: Athenastraat zn, 9052 Gent, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



- voor wat betreft de ingedeelde inrichting of activiteit: Athenastraat zn, 9052 Gent, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



Wijzigingen van de aanvraag: PIV 6

Tijdens de beroepsfase, op 3 september 2025, werd de aanvraag gewijzigd met het volgende:

- Stedenbouwkundig luik:

- Bij hemel- en oppervlaktewater: Samenvattende nota toegevoegd als bijlage (Eiland Zwijnaarde_Samenvattende nota_Hemelwater.pdf).
- Bij andere dossierstukken: Addendum V1bis_afwijking van het verbod op het wijzigen van verboden te wijzigen vegetaties toegevoegd (V1bis_Afwijking van het verbod op het wijzigen van verboden te wijzigen vegetaties_082025.pdf)

- Milieuluik:

- Bij effecten op de omgeving:
 - Addendum E4 (luchtkwaliteit) werd aangepast (Bijlage E4_Effecten op de luchtkwaliteit_082025.pdf)
 - Addendum E6 (biodiversiteit) werd aangepast en vleermuizenonderzoek werd toegevoegd (Bijlage E6 effecten op biodiversiteit_082025.pdf en Vleermuizenonderzoek Eilandje Zwijnaarde.pdf)

- Projectinformatie:

- Bij extra informatie: werd rapport met infiltratieproeven en berekening infiltratiecapaciteit ifv bemalingsdebiet toegevoegd (NOT01_4210647001_0284410001_Bemaling_Infiltratiebekken_v1.pdf)

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 15 september 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard met de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek en een tweede adviesvraag aan de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie.

Deze wijzigingen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

Voorwerp van de gewijzigde aanvraag

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
----------------	-----------------------------	-----------------------

Populieren	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	Het vellen van een rij oude Populieren langsheen een gracht
Talud met spontane bos opslag	Ontbossen	Ontbossing van jong bos met vooral wilgen, vlier- en prunussoorten
kantoor	Bouwen of herbouwen (Commerciële functies)	- Grondoppervlakte. 350,5 m² - Nuttige oppervlakte. 1406,6 m² - Volume 9 947,3 m³ - Nokhoogte 23,57 m - Kroonlijsthoogte: 20,7 m
betoncentrale	Nieuwbouw of aanleggen (Infrastructuur)	Bouw van betoncentrale bestaande uit: - Silo's - Menginstallatie - Bezinkingsbekken - Lokaal voor opslag additieven - Opvoerband - Invoerbunkers - Centrale opslagplaats
grindbakken	Nieuwbouw of aanleggen (Infrastructuur)	Bouw van opslagbakken in betonnen stapelblokken
wadi	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen (terreinaanleg)	- Oppervlakte: 193 m² - Diepte: 60 cm - Buffervolume: 81 m³ - Infiltratieopp: 203 m² - Aangesloten dakoppervlakte: 450 m² - Aangesloten groendakopp.. 33 m² - Aangesloten verharding: 1815 m²
verhardingen	Nieuwbouw of aanleggen (Infrastructuur)	Totale oppervlakte: 23.342 m ² Autoparkeerplaatsen: 22 Aangepaste parkeerplaatsen: 2
poel	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen (terreinaanleg)	Nieuwe waterpoel: 1200 m ² Ter compensatie van te verwijderen waterelementen.
breker	Nieuwbouw of aanleggen (infrastructuur of technische werken)	Plaatsing van een mobiele breekinstallatie
transportband (breker)	Nieuwbouw of aanleggen (infrastructuur of technische werken)	Plaatsing van opvoer- en transportband naar centrale opslag behorende bij betoncentrale en naar 6 grindbakken langs de R4
ophoging van terrein	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen (terreinaanleg)	Opvulling van lagere zones om aan te sluiten met de

		toegangsweg en om een vlakke koer te kunnen aanleggen
HS-cabine	Nieuwbouw of aanleggen (nutsvoorzieningen en aanhorigheden)	Nieuwbouw van een elektriciteitsinstallatie
tankplaats	Nieuwbouw of aanleggen (Infrastructuur)	Oppervlakte van de verharding. 75 m ²

Voor volgende vergunningsplichtige handelingen werd geen vergunning aangevraagd.

- *"Op de silo's van de betoncentrale zullen de logo's van Top-Mix verwerkt staan. Deze zullen de signaalfunctie vervullen en zo kan het kantoorgebouw gevrijwaard blijven."*
- *"Ter hoogte van het kantoorgebouw worden twee weegbruggen voorzien"*

De aanvraag omvat voor wat de ingedeelde inrichting of activiteit betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, voor het recupereren van bouw- en sloopafval en de opslag, sortering en mechanische behandeling van afvalstoffen. Daarnaast wordt een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem (TOP) en een betoncentrale voorzien

De aanvraag omvat de volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
2.1.1.a)2°	Opslag van fysisch/chemisch/thermisch te reinigen grond	5 000 ton	1
2.1.2.d)2°	Op- en overslag van bouwafval (Gips, cellenbeton, keramiek, glas, hout, ...) (500 ton) + Bedrijfsrestafval (100 ton)	600 ton	1
2.1.2.e)	Op- en overslag van asbestcement	20 ton	1
2.1.2.f)	Op- en overslag van teerhoudend asfalt	30 ton	1
2.1.3.2°	TOP voor uitgegraven bodem die niet voldoet aan de bepalingen voor het gebruik van bodemmateriële vermeld in het bodemdecreet en het VLAREBO	30 000 m ³	1
2.2.2.a)2°	Opslag en mechanische behandeling van inerte afvalstoffen (gebroken en ongebroken puin, zeefzand, ...) (inclusief breker > 200 kW)	60.000 m ³	1
2.2.2.f)2°	Opslag en mechanische behandeling van niet-gevaarlijke afvalstoffen. - Veegvuil (200 ton) - Spoorwegballast (10.000 ton) - Niet-teerhoudend asfalt (5 000 ton)	15.200 ton	1
3.4.2°	Lozen van maximaal 41,4 m ³ /u, 545,1 m ³ /dag en 1575 m ³ /jaar potentieel verontreinigd hemelwater (bedrijfsafvalwater) Lozen van maximaal 10 m ³ /u, 240 m ³ /dag en 23.000 m ³ /project (4 maanden) bemalingswater	41,4 m ³ /uur	2

	(het uurdebiet van de aanlegfase (bemaling) en de exploitatiefase wordt niet opgeteld omdat beide fases niet samen verlopen. Het uurdebiet van de aanlegfase ligt lager dan het debiet in de exploitatiefase en wordt daardoor dus gecoverd)		
6.4.1°	Opslag van brandbare vloeistoffen (diverse oliën) in verplaatsbare recipiënten	2.000 liter	3
6.5.1°	1 brandstofverdeelslang	1 verdeelslang	3
12.2.2°	2 transformatoren van elk 1.250 kVA	2.500 kVA	2
15.1.1°	Het stallen van voertuigen andere dan personenwagens	10 voertuigen	3
15.4.1°	Afspuitplaats voor max. 5 bedrijfsvoertuigen per dag	1 afspuitplaats	3
16.3.2°a)	1 warmtepomp van 15 kW (20HP), 1 warmtepomp van 9 kW, een CO2-warmtepomp van 40 kW en een compressor van 11 kW	75 kW	3
17.3.2.1.1°b)	Opslag van gasolie in een bovengrondse dubbelwandige tank (5000 L)	4,25 ton	3
17.3.2.2.1°	Opslag van producten gekenmerkt door het gevarensymbool GHS02 in verplaatsbare recipiënten	1.000 kg	3
17.3.4.3°	Opslag additieven in verplaatsbare recipiënten voor de betoncentrale (2 ton) met gevarensymbool GHS05 + Opslag van cement in 4 cementsilo's van elk 114 ton	458 ton	1
17.3.6.3°	Opslag van additieven voor de betoncentrale in vaste houder (3 ton) en in verplaatsbare recipiënten (6 ton) + opslag van cement (4 x 114 ton) + opslag van producten (1 ton) gekenmerkt door gevarensymbool GHS07 in verplaatsbare recipiënten	466 ton	1
17.3.7.1°a)	Opslag van producten gekenmerkt door het gevarensymbool GHS08 in verplaatsbare recipiënten	1 ton	3
17.4.	Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen	2.000 liter	3
24.4.	Labo voor kwaliteitscontrole	1 Labo	3
30.1.2°	1 mobiele breekinstallatie (450 kW), 1 mobiele zeefinstallatie (88 kW) en bijhorende transportband (100 kW)	638 kW	2
30.3.c)	1 betoncentrale met een totaal geïnstalleerde drijfkraft van 587,07 kW	587,07 kW	1
30.10.1°	Opslag van minerale producten	2 ha	2
52.2.1°	Het lozen van huishoudelijk afvalwater na zuivering in een kleine waterzuiveringsinstallatie (voorbezinktank, beluchtingstank en nabezinktank). Het gezuiverde water zal via de aanwezige pompput terechtkomen in de infiltratiegracht langs de Jozef Schellstraat.	550 m³/jaar	3
53.2.2°a)	Bemaling ten behoeve van de aanleg van een ondergronds hemelwaterbekken met volledige herinfiltratie van het opgepompte bemalingswater	0 m³/jaar	3

61.2.2°	TOP voor uitgegraven bodem die voldoet aan een toepassing vermeld in het Vlarebo	30 000 m ³	2
---------	--	-----------------------	---

Opmerkingen rubrieken: volgende ambtshalve wijzigingen worden aangebracht aan het oorspronkelijke project

- m.b.t. rubriek 2.2.2.a)2° vermeldt de aanvraag een breker met een vermogen van meer dan 200 kW. Volgens de toestellenlijst en rubriek 30.1.2 is het vermogen van de breker evenwel 450 kW. Het akoestisch onderzoek vermeldt een breker van het type GIPO R 131 FDR GIGA DA, die volgens de technische fiche een vermogen van 354 kW heeft. Gezien dit type werd gebruikt om de geluidsimpact te beoordelen, wordt dit vermogen in de rubrieken vermeld. Ook het vermogen van de zeefinstallatie (88 kW volgens toestellenlijst – 98 kW volgens type Terex Finlay 883 in het akoestisch onderzoek) en de transportband (100 kW volgens toestellenlijst) wordt toegevoegd aan rubriek 2.2.2.a)2°, waarbij voor de zeefinstallatie eveneens het vermogen uit het akoestisch onderzoek wordt gebruikt;
- Rubriek 30.1.2. is zonder voorwerp gezien de breek- en zeefinstallatie inbegrepen zijn in rubriek 2.2.2.a)2°;
- m.b.t. de bronbemaling wordt geen maximaal bruto dagdebiet vermeld. Dit wordt in overeenstemming met de gegevens in de bemalingsstudie en addendum R53 vastgelegd op 215 m³/dag. Ook de maximale grondwaterverlaging en de watervoerende laag waaruit het grondwater wordt onttrokken, wordt o.b.v. de informatie uit addendum R53 aangevuld in de omschrijving van de rubriek.

Daarnaast wordt bijstelling gevraagd van de volgende milieuvoorwaarden uit titel II van het VLAREM:

- artikel 5.2.1.5, §5: aanleg van een 5 meter breed groenscherm
- artikel 5.2.1., 2°, §3. afvalstoffenaanvoer en -afvoer tussen 7.00 uur en 19.00 uur
- artikel 5.6.1.2, §3: aan- en afvoer van uitgegraven bodem tussen 7.00 uur en 19.00 uur

OPENBAAR ONDERZOEK EERSTE AANLEG

Het eerste openbaar onderzoek (PIV4) vond plaats van 30 augustus 2024 tot en met 28 september 2024 in de gemeente Gent.

Er werden 6 bezwaarschriften ingediend met betrekking tot natuurbehoud en ontbossing, verharding en water, mobiliteit, ruimtelijke ordening, luchtverontreiniging, stof- en geuroverlast, geluidshinder, MER-plicht, afvalstoffen en afvalwater.

Het tweede openbaar onderzoek (na wijziging van de aanvraag PIV5) vond plaats van 17 december 2025 tot en met 15 januari 2025 in de gemeente Gent.

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend met argumenten die grotendeels gelijkaardig zijn aan de argumenten die bij het eerste openbaar onderzoek werden ingediend.

BESTREDEN BESLUIT

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen heeft op 13 februari 2025 het besluit 2025_DEP_00907 genomen, waarbij de vergunning werd geweigerd.

BEROEP

Het beroep is ingediend door de aanvrager/exploitant. Deze heeft de volgende beroepsargumenten:

- Men is het niet eens met de stelling dat de monitoring van de aanwezigheid van vleermuizen op het bedrijfsterrein na het verlenen van de vergunning niet volstaat;
- Men wenst zich echter pragmatisch op te stellen en zal overgaan tot inventarisatie van de verblijfplaatsen, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen. De exploitant heeft daarvoor een deskundige aangesteld. De deskundige zal ook het belang van het terrein als corridor in kaart brengen. Indien dit noodzakelijk zou blijken, zal ook aangetoond worden dat er geen effecten op populatieniveau ontstaan als gevolg van de aanvraag. De vaststellingen van de erkende MER-deskundige zullen worden bevestigd via het plaatsen van detectoren, conform het advies van ANB. Omwille van het tijdstip waarop de inventarisatie moet gebeuren, was het niet mogelijk om dit al uit te voeren voorafgaand aan het indienen van dit beroepschrift. Conform het advies van ANB zal de screening op aanwezigheid van primaire aanwijzingen van vleermuizen gebeuren tijdens de actieve periode. Er worden 4 bezoeken gepland in de periode juni 2025- half augustus 2025;
- De deputatie heeft in het kader van de natuurtoets geoordeeld dat de voorgestelde nieuwe poel als compensatie voor de te dempen poel vragen oproept over de watervoorziening. Volgens de deputatie zou het onduidelijk zijn of het bemalingswater voldoende zal kunnen infiltreren en wat de impact van de bemaling op de herstellende natuur in de nieuwe poel zal zijn. Om hieraan tegemoet te komen heeft de aanvrager de opdracht gegeven aan een studiebureau om bijkomende infiltratieproeven op te starten. Hiermee wordt aangetoond dat het bemalingswater kan infiltreren via de wadi in de spie, zoals opgenomen in de vergunningsaanvraag;

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 12 maart 2025 op het Omgevingsloket en door aanplakking vanaf 21 maart 2025.

Het beroep is ontvangen op 11 april 2025 en volledig en ontvankelijk verklaard op 9 mei 2025.

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

TERMIJNVERLENGINGEN

Verzoek tot verlenging beslissingstermijn

In uitvoering van artikel 66, §2/1, van het Omgevingsvergunningsdecreet heeft de aanvrager op 16 juni 2025 een verzoek tot verlenging van de beslissingstermijn aangevraagd. Bijgevolg wordt de beslissingstermijn verlengd met 60 dagen.

Wijziging van de aanvraag

In uitvoering van artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet heeft de aanvrager op 3 september 2025 een wijziging van de aanvraag gevraagd.

Zoals bepaald in artikel 66, §2, van het Omgevingsvergunningsdecreet, wordt de beslissingstermijn met 60 dagen verlengd omwille van de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

OPENBAAR ONDERZOEK (BEROEPSFASE)

Het nieuwe openbaar onderzoek (na wijziging van de aanvraag PIV6) vond plaats van 23 september 2025 tot en met 22 oktober 2025 in de gemeente Gent.

Er werden 6 bezwaarschriften ingediend die samengevat handelen over.

- Ontbrekende informatie over het vleermuizenonderzoek;
- Het bedrijf hoort niet thuis in dit regionaal bedrijventerrein omdat het niet voldoet aan de verordenende voorschriften van het GRUP;
- De aanvraag heeft een ingrijpende visuele impact;
- Het is onverantwoord om asbest te aanvaarden;
- Het acceptatiebeleid voor sloop- en bouwafval is onvoldoende uitgewerkt;
- De te rooien bomen worden niet gecompenseerd;
- Er is geen grondige inventarisatie van de fauna aanwezig (bijlage E6);
- De effecten van de verkeerstoename werden onvoldoende onderzocht (200 bewegingen/dag);
- De afwijking op het verbod van de bouwvrije strook is niet consulteerbaar;
- De aanvraag is in strijd met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen;
- Autonome kantoren zijn volgens het RUP niet toegelaten;
- Voor de afwijking op de opslag en productie in open lucht verwijst de aanvrager naar het masterplan en inrichtingsplan 't Eiland Zwijnaarde. Een masterplan kan echter juridisch nooit boven een RUP staan;
- De MER-screeningsnota is inhoudelijk volkomen ontoereikend;
- De onvolledigheid van het dossier moet in principe leiden tot de noodzakelijke weigering van de aanvraag.

ADVIEZEN

Op 14 mei 2025 en 26 september 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) deelde de ASTRID-Veiligheidscommissie op het loket mee dat het voorwaardelijke gunstige advies van 3 september 2024, verleend in eerste aanleg, behouden blijft

De subadviezen van 20 mei 2025 en 16 september 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) van Fluxys Belgium aan de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) van het Departement Omgeving stellen: 'geen bezwaar'

Het subadvies van 28 mei 2025 van Agentschap voor Natuur en Bos aan de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) van het Departement Omgeving is ongunstig.

De adviezen van 2 juni 2025 en 14 oktober 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent zijn voorwaardelijk gunstig

De adviezen van 5 juni 2025 en 23 oktober 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) zijn voorwaardelijk gunstig

De adviezen van 6 juni 2025 en 17 oktober 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) van de Vlaamse Milieumaatschappij (Afvalwater en Lucht) zijn voorwaardelijk gunstig

De adviezen van 10 juni 2025 en 6 oktober 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) van het Agentschap Wegen en Verkeer (District Sint-Niklaas) zijn voorwaardelijk gunstig.

Op 19 juni 2025 liet het Departement Mobiliteit en Openbare Werken weten dat ze 'geen bezwaar' hebben. Tijdens de tweede adviesronde (PIV6) verleende deze adviesinstantie geen advies.

De adviezen van 3 juli 2025 en 6 oktober 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) van De Vlaamse Waterweg (Afdeling Regio West) zijn voorwaardelijk gunstig.

Het subadvies van 17 september 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) van Agentschap voor Natuur en Bos aan de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) van het Departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig

Het geïntegreerde advies van 21 november 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) van het Departement Omgeving (Ruimte en Milieu) is ongunstig

De afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP – Natuurlijke Rijkdommen) van het Departement Omgeving liet op 21 mei en op 1 oktober 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV6) weten, geen advies te verlenen

GOVC

De beroepsindiener/aanvrager werd tijdens de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 25 november 2025 gehoord en verklaarde hierbij het volgende.

- Het dossier heeft al een heel traject doorlopen. Er werd een beeldkwaliteitsplan en masterplan opgemaakt voor de site. Het dossier loopt sinds 2022 en kwam tot stand door middel van actief overleg met de stadsbouwmeester en kwaliteitskamer stad Gent,
- Met projectinhoudversie 5 zijn alle knelpunten weggewerkt,
- Stad Gent looft dit project - zie ook nog bericht van de ambtenaar op het loket,
- Monitoring en inventarisatie vleermuizen was de enige weigeringsgrond van de provincie; het vleermuizenonderzoek is deze zomer uitgevoerd, eind augustus werd een wijzigingsverzoek ingediend (PIV6). Gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos en andere instanties, behalve het advies van GOP,
- 2 nieuwe elementen in het GOP-advies (aanvrager was hiervan niet op de hoogte) op 1 maand voor de uiterste beslissingsdatum. Strijdigheid met verwerking in open opslag werd in EA al vermeld - overige 2 strijdigheden zijn nieuw
- Aanvrager stelt wel degelijk een afwijking te hebben gevraagd, in het artikel van het GRUP is opgenomen dat er wel degelijk afwijkingen kunnen worden toegestaan op basis van de aard van de activiteiten.
- Autonoom kantoor. enkel voor werknemers van Groep Verhelst, niet voor andere bedrijven.
- Opslag en verwerking in open lucht wel degelijk een afwijking gevraagd (niet teruggevonden)
- Voor de gemotiveerde vraag tot afwijking op de voorschriften verwijst men naar de wijzigingsnota bij PIV5 (G2301 BA 241206 wijzigingsnota), laatste punt dat dient te worden beschouwd als de afwijkingsaanvraag.

"De aanleg van grootschalige keermuren met betonnen stapelblokken langs de perceelsgrenzen zorgen ervoor dat de open opslag volledig wordt ingekapseld. Zodoende kunnen zowel stof als geluid perfect worden beheerst. Het GRUP werd verder verfijnt in het Beeldkwaliteitsplan "Tech Lane Ghent". Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan dat er bij de eventuele opslag in open lucht er moet vermeden worden dat er versnippering van de open ruimte zou ontstaan. De keermuren doen exact dit én maken hiervoor gebruik van een typisch element van de uitbating. Dit concept werd dan ook enthousiast onthaald door Team Stadsbouwmeester Gent".

Het advies van 25 november 2025 van de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie is ongunstig, met onthouding van de deskundige Katrien Ponnet

BESCHRIJVING OMGEVING

Het project is gelegen op het nieuwe bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde Noord, op het lobvormige gedeelte gelegen tussen de R4 en de Ringvaart. Ten westen wordt de site afgebakend door de Schelde.

Wegen:

De site ligt ten noorden van de E40 en van de R4. Ten oosten van de site ligt de afrit van de R4. Het bedrijfsterrein zal via de Athenastraat ontsloten worden richting de R4.

In de ruimere omgeving zijn volgende wegen van belang voor de aanvraag.

- o fietspaden langs de R4 en een nieuwe fietsbrug over de Tijarm naar Merelbeke
- o N469 voor fietsers en voetgangers vanuit het zuiden.

Waterlopen.

Het Eilandje wordt omgeven door het Kanaal van Zwijnaarde, de Tijarm (een historische zijarm van de Schelde) en de Ringvaart.

- De Ringvaart om Gent: In het noordoosten, een bevaarbare waterloop, beheerd door de Vlaamse Waterweg, die deel uitmaakt van het bekkengebied 'Bekken van de Gentse Kanalen';
- De Bovenschelde. In het noordwesten, een bevaarbare waterloop, beheerd door de Vlaamse Waterweg, die deel uitmaakt van het bekkengebied 'Bovenscheldebekken',
- De Tijarm. In het zuiden, een bevaarbare waterloop, beheerd door de Vlaamse Waterweg, die deel uitmaakt van het bekkengebied 'Benedenscheldebekken'.

In het projectgebied zelf wordt ook een niet geklasseerde waterloop (beschreven als niet-watervoerende gracht) aangeduid, die uitmondt in de Ringvaart om Gent en deel uitmaakt van het bekkengebied 'Bekken van de Gentse Kanalen'.

Natuur.

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als deels biologisch zeer waardevol (veedrinkpoel), deels een complex van minder waardevolle en waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland, verruigd grasland, vegetaties van het rietverbond en bomenrijen, grote zeggenvegetatie) en deels biologisch waardevol (dijk, verruigd grasland en allerlei opslag)

De betrokken percelen liggen niet in SBZ, VEN of IVON. De dichtstbijzijnde voorgenoemde gebieden liggen op ruime afstand van de inrichting

Het projectgebied ligt in het natuurverbindingsgebied 'Vallei Bovenschelde – Liedemeers' (5N3) volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het projectgebied ligt niet in een natuuraandachtszone, noch is het gebied aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Onroerend Erfgoed.

Er zijn binnen of in de omgeving van het projectgebied geen erfgoedelementen aanwezig.

Seveso:

De aanvraag ligt niet binnen de invloedszone van een Seveso-inrichting. (2000 m)

Transportleidingen.

De projectlocatie bevindt zich nabij leidingen van Fluxys Belgium.

Afstand:

De aanvraag is gelegen op een afstand van circa:

- 230 m van een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of een natuurreservaat;
- 900 m van een recreatiegebied,
- 1600 m van een woonuitbreidingsgebied;
- Op ruime afstand van een in toepassing van het grondwaterdecreet van 24 januari 1984 afgebakende beschermingszone type I/II/III behorende bij een waterwinningsgebied.

Plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone - Algemeen, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998 gelegen in teleport (hoogwaardig kantorenpark met geavanceerde telecommunicatievoorzieningen) en reservatiegebieden.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 8.8.11 en artikel 18.7.3 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 8.8.11: 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: 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 is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 gelegen in volgende artikels.

- Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent
- Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein met overdruk 'reservatiegebied'

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit GRUP luiden als volgt.

"Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

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 200 m² 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 niet-gemotoriseerd 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

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

De aanvraag is niet gelegen 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'.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

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 volgende relevante gemeentelijke en provinciale bouw- en stedenbouwkundige verordening(en) van toepassing:

- Algemeen bouwreglement versie 2024 (gecoördineerd) van de Stad Gent goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 16 september 2004

VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING

Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-MER-besluit, meer bepaald rubriek *"11b verwijderen afval en 10 j grondwaterwinning / bemaling"* en de aanvraag omvat een m.e.r.-screening.

ARCHEOLOGIENOTA

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

De aanvraag ligt in een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kon worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft.

Het 'gebied geen archeologie' heeft volgende referenties.

- Gebied 7702
- ID 147387
- URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/147387>

BEOORDELING

Gewijzigde aanvraag (PIV6)

De aanvraag betreft de bouw van een kantoorgebouw, betoncentrale, breekwerf en een tijdelijke opslagplaats voor uitgegraven bodem. Ook de reliëfwijziging, de aanleg van de verhardingen, omheiningen, het verwijderen en terug aanleggen van groenzones en bovengrondse infiltratievoorzieningen zijn voorzien. Er is op de site ook een bouwkundig labo voor kwaliteitscontroles en een hoogspanningscabine voor de elektriciteitsvoorziening voorzien. Daarnaast wordt een aanvraag ingediend voor het exploiteren van een nieuwe inrichting voor het recupereren van bouw- en sloopafval en de opslag, sortering en mechanische behandeling van afvalstoffen.

Centraal op het terrein wordt de aanleg van de betoncentrale voorzien. Ze bestaat uit een aantal silo's, menginstallatie, opvoerbekken, enz. Onder deze zone wordt een grootschalig bufferbekken van 3500 m³ voorzien. Het hemelwater wordt hergebruikt bij de aanmaak van het stortklare beton en voor stofbestrijding.

De TOP bevindt zich in het rechtergedeelte van de site. Hier zal ook de breekinstallatie zich bevinden. Een deel van de transportband wordt nu reeds aangevraagd. Dit is het gedeelte van aan de breekinstallatie tot in de verste boxen. Het ontwerp voor het gedeelte op de kade en in het westen van de site is nog niet afgerond en zal later aangevraagd worden.

Om de bedrijfsactiviteiten te onttrekken aan het zicht, werd in hoofdzaak ingezet op een uitvoering van de buitengrenzen door middel van hoge keermuren in stapelblokken. Langs de Ringvaart wordt een muur van 5 meter hoog voorzien en langs de R4 een muur van 10 m hoog. Aan de zijde van Ringvaart is deze muur voorzien op 5 meter van de perceelsgrens. Tussen perceelsgrens en keermuur wordt een groenscherm van 5 meter breed aangeplant met streekeigen beplanting.

De rij bestaande hoogstammige populieren staan te midden het terrein. Om een efficiënte uitbating mogelijk te maken moeten ze verwijderd worden. Aangezien ze geen deel uitmaken van een bos, wordt geen ontheffing van ontbossing aangevraagd.

De lozing van huishoudelijk afvalwater is niet ingedeeld. Er wordt tevens een bronbemaling aangevraagd, die nodig is om het ondergronds hemelwaterbekken te kunnen bouwen. Er wordt een maximale grondwaterverlaging tot 3,1 m-mv voorzien met een dagdebiet van maximaal 240 m³/dag gedurende een termijn van maximaal 120 dagen.

De dichtste woningen situeren zich langs de Oude Gaversesteenweg in Merelbeke op minstens 730 m ten zuidoosten van de site en langs de Verlorenbroodstraat te Merelbeke op ca. 500 m ten noordoosten van de site en aan de overkant van de Ringvaart.

Beroep

Het beroep is ingediend door de exploitant en heeft betrekking op het weigeren van de omgevingsvergunning voor de bouw en de exploitatie van een inrichting voor het recupereren van bouw- en sloopafval en de opslag, sortering en mechanische behandeling van afvalstoffen.

Natuurtoets

Het projectgebied wordt volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als deels biologisch zeer waardevol (veedrinkpoel), deels een complex van minder waardevolle en waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland, verruigd grasland, vegetaties van rietland en bomenrijen, grote zeggevegetatie) en deels biologisch waardevol (dijk, verruigd grasland en allerlei opslag).

De niet-vergunningsplichtige vegetatiewijzigingen hebben betrekking op het dempen van een brede gracht en verlande poel, het rooien van een bomenrij van hoogstammige populieren en de ontbossing van een jong bos.

De betreffende percelen liggen niet in SBZ, VEN of IVON. De dichtstbijzijnde voorgenoemde gebieden liggen op ruime afstand van de inrichting.

De percelen liggen in natuurverbindingsgebied Vallei Bovenschelde – Liedemeers (5N3) volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Ze liggen niet in een natuuraandachtszone, noch zijn ze aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Er werden in laatste aanleg 2 adviezen uitgebracht door Agentschap voor Natuur en Bos. Het eerste advies van 15 mei 2025 was ongunstig. Het laatste advies van 17 september 2025 was op basis van PIV6 voorwaardelijk gunstig.

Tijdens de eerste adviesronde in laatste aanleg werd er in het bezwaar van omwonenden aangehaald dat een betekenisvolle verstoring van een beschermde soort (vleermuizen) niet met zekerheid was uitgesloten. Omdat een vleermuisonderzoek ontbrak, en het terrein wel degelijk potenties had voor vleermuizen, vroeg het Agentschap voor Natuur en Bos om een soortentoeets toe te voegen om over voldoende informatie te kunnen beschikken om een conflict met het Soortenbesluit te kunnen uitsluiten.

De aanvrager voerde in de zomer van 2025 een vleermuisonderzoek uit op basis van twee avondinventarisaties en twee vroegmorgenonderzoeken naar kraamkolonies en rustplaatsen. Hieruit blijkt dat enkel de kleine dwergvleermuis -een relatief algemene soort- de projectlocatie frequent gebruikt om te foerageren.

Er werden geen kolonies of rustplaatsen gevonden. Het project zorgt voor het verwijderen van dit foerageerhabitat in het industriegebied. Dit wordt niet gezien als een betekenisvolle verstoring voor zover er geen effecten op populatieniveau optreden en de dieren voldoende uitwijkmogelijkheden hebben. Deze zijn er volgens de natuurtoets onder de vorm van een natuurlijke inrichting van de zuidoostelijke oeverzone van het Eiland Zwijnaarde en de compensatie van de verboden te wijzigen vegetaties binnen het projectgebied.

Om de impact op de vleermuizen verder te milderen is het volgens Agentschap voor Natuur en Bos sterk aangeraden een voldoende brede groenbuffer met hoog opgaande bomen rond de terreinen, en met voorname langs de Schelde en het Afleidingskanaal, te voorzien. De voorziene groenbuffer mag daarom ook niet beheerd worden als een gesnoeide haag.

Vegetatiewijzigingen

De aanvraag omvat het wijzigen van vegetaties die onder toepassing vallen van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Betreffende de verboden te wijzigen vegetaties (riet: mr) die voorkomen op het terrein, wordt er door de aanvrager een herstelmaatregel voorzien in de vorm van een driehoekige waterpoel in het oosten van het terrein. Hiervoor werd eerder in de procedure door ANB al een voorwaardelijke ontheffing op het verbod voor het wijzigen van deze vegetaties gegeven. Dit wordt hieronder opnieuw herhaald. Om als herstelmaatregel te kunnen worden aanzien, mag volgens ANB de poel niet bekleed worden met folies, en mogen de oevers niet verstevigd of verhard worden, maar dienen deze natuurlijk en flauw-hellend te zijn, zodat een rietzoom zich kan ontwikkelen. De poel wordt voldoende diep aangelegd omdat het grondwater op deze locatie tijdens droge perioden diep kan wegzakken. Op basis van de aangeleverde detailplannen blijkt deze tot ruim 4m-mv aangelegd te worden. De wadi wordt zodanig ingericht dat de ontwikkeling van moerasvegetatie mogelijk wordt (geen steenbestorting).

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- De poel wordt aangelegd zonder folies, verharding of oeversversterking. De oevers zijn natuurlijk en flauw-hellend. De poel wordt voldoende diep aangelegd omdat het grondwater op deze locatie tijdens droge perioden diep kan wegzakken.

- De wadi wordt zodanig ingericht dat de ontwikkeling van moerasvegetatie mogelijk wordt.
- De voorziene groenbuffers kunnen volwaardig uitgroeien als houtkanten en worden niet tot hagen gesnoeid om de impact op het verlies aan habitat voor vleermuizen te milderen
- Het is ook sterk aangeraden om bijkomend een voldoende brede groenbuffer met hoog opgaande bomen rond de terreinen, en met voornamelijk langs de Schelde en het Afleidingskanaal, te voorzien.

Het gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos geldt, mits naleving van de voorwaarden gesteld in het advies, als afwijking op de verboden van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, volgens artikel 10 van het vermelde besluit

Boscompensatie

Het (pro forma) boscompensatievoorstel wordt door ANB goedgekeurd (het bos is spontaan ontwikkeld en jonger dan 22 jaar)

De volgende voorwaarden dienen desgevallend te worden opgenomen in het kader van art 90bis van het Bosdecreet:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3.546 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-212985

Conclusie.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets, desgevallend mits opleggen van de noodzakelijke voorwaarden

Ruimtelijke verenigbaarheid (artikel 4.3.1, §1, van de VCRO)

Overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De aanvraag is onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject 't Eilandje (3^e). (Grafisch plan 21)

De aanvraag is onverenigbaar met:

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

a) Volgende activiteiten zijn toegelaten :

- (...)
- **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;
- (...)

b) Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Autonome kleinhandel;
- **Autonome kantoren;**
- (..)
- **opslag in open lucht**, met uitzondering van containers voor de watergebonden industrie;
- productie en **verwerking in open lucht**;
- (...)
-

De aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundig voorschriften op volgende punten:

- 1) De aanvraag betreft een bedrijfsactiviteit met **opslag in open lucht**. Volgende elementen uit de aanvraag tonen dit aan.

"Buitenaanleg:

Ondanks de eisen van het programma waarbij het oppervlak voor opslag van granulaten moet worden gemaximaliseerd en de noodzakelijke verharding voor de verkeersbewegingen moet worden voorzien, hebben we toch getracht om zoveel als mogelijk groenzones te voorzien "

"De geplande watergebonden industrie en logistieke functie zijn in overeenstemming met de hoofdactiviteiten waarvoor het gebied is bestemd. Door de aantakking op de voorziene kade is het project in grote mate watergebonden. De Vlaamse binnenwateren zijn bij uitstek geschikt om zand en granulaten per binnenschip te vervoeren. Top-Mix zal na aanleg van de kade per jaar minstens 42 000 ton granulaten, zand en andere materialen via het water transporteren "

*"De aanleg van grootschalige keermuren met betonnen stapelblokken langsheen de perceelsgrenzen zorgen ervoor dat de **open opslag** volledig wordt ingekapseld. Zodoende kunnen zowel stof als geluid perfect worden beheerst."*

Motivatie.

Het RUP bepaalt uitdrukkelijk dat "opslag in open lucht, met uitzondering van containers voor watergebonden industrie" niet is toegelaten.

Het voorschrift wordt bovendien nog gespecificeerd en stelt uitdrukkelijk dat enkel opslag van containers in functie van watergebonden activiteiten mogelijk zijn. Hierbij worden helemaal geen bouwmaterialen en/of voertuigen vermeld.

Er wordt in de voorschriften ook geen onderscheid gemaakt tussen vaste of losse (niet-stuivende) materialen.

- 2) De aanvraag betreft bovendien een bedrijfsactiviteit met **verwerking in open lucht**. Volgende elementen uit de aanvraag tonen dit aan:

"Tijdelijke opslagplaats en mobiele breekinstallatie:

De TOP bevindt zich in het rechtergedeelte van de site. Hier zal ook de breekinstallatie zich bevinden."

"Transportband:

Een deel van de transportband wordt nu reeds aangevraagd. Dit is het gedeelte van aan de breekinstallatie tot in de verste boxen. Het ontwerp voor het gedeelte op de kade en in het westen van de site is nog niet afgerond en zal later aangevraagd worden. Dit zal gebeuren door De Vlaamse Waterweg "

Zeef- en breekinstallatie:

"De zeef- en breekinstallatie werden als geluidsbron ingetekend in het rekenmodel ter hoogte van de zone voor het breken en zeven van afvalstoffen. Dit is inderdaad op een vaste locatie, waar het breken en zeven zal doorgaan in functie van de inrichting van het terrein. Het gaat om een mobiele installatie omdat de installatie mee schuift met de afnemende hoop te breken/zeven materiaal. Tijdens het breek- en zeefproces staat de installatie echter stil op dezelfde locatie "

De mobiele zeef- en breekinstallatie wordt als volgt omschreven:

"Het puin wordt gebroken via een mobiele breekinstallatie. De inerte afvalstoffen worden gebroken en gezeefd in een mobiele breek- en zeefinstallatie. Het breken zal niet continu, maar in verschillende campagnes gebeuren. De installatie is uitgerust met een magneet voor het afscheiden van eventuele aanwezige ferro-metalen. De niet-steenachtige fractie (plastiekafval, isolatie, hout, ...) wordt via een blower uit de puinfractie geblazen en verzameld als afzonderlijke fractie. Deze fractie wordt afgevoerd naar een vergund verwerker "

De zeef- en breekinstallatie wordt volgens het Omgevingsloket niet als een tijdelijke handeling aangevraagd. Deze activiteit kan dus worden beschouwd als een bedrijfsactiviteit met verwerking in open lucht. Deze bedrijfsactiviteit is niet conform met het geldende RUP.

Er wordt geen afwijking gevraagd voor bovenvermelde stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 441 VCRO stelt dat een afwijking van stedenbouwkundige voorschriften expliciet en gemotiveerd moet worden aangevraagd door de aanvrager. Er zijn op basis van de voorliggende aanvraag geen toepasselijke afwijkingsbepalingen voorhanden om af te wijken van de verordende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP

Door de ongunstige beoordeling van dit onderdeel van de aanvraag kan het project niet worden gerealiseerd, vermits deze noodzakelijk is voor de werking ervan. De volledige aanvraag dient dus geweigerd te worden vermits de overige gevraagde handelingen niet op zichzelf kunnen staan. Gelet op het determinerend karakter van het weigeringsmotief, worden ook de milieutechnische aspecten, de gevraagde bijstellingen, watertoets en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag niet verder behandeld.

Onlosmakelijk verbonden

Conform artikel 5.3.1, 2°, b) en c), van het DABM moet de vergunning voor het exploiteren van een ingedeelde inrichting of activiteit worden geweigerd als de exploitatie in strijd is met een stedenbouwkundig voorschrift, voor zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken, of als de exploitatie in strijd is met de goede ruimtelijke ordening

ALGEMENE CONCLUSIE: ongunstig

De aanvraag is zoals hiervoor gemotiveerd niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Conform artikel 5.3.1, 2°, b) en c), van het DABM moet de vergunning voor het exploiteren van een ingedeelde inrichting of activiteit worden geweigerd, als de exploitatie in strijd is met een stedenbouwkundig voorschrift, zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken, of de goede ruimtelijke ordening

Er bestaat bijgevolg aanleiding toe het beroep ongegrond te verklaren.

De vergunning voor de aanvraag kan niet worden verleend

BESLUIT VAN DE VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW,

Artikel 1. Het ontvankelijk bevonden beroep wordt ongegrond verklaard

Art. 2. §1 Aan de nv Top-Mix, Oudenburgsesteenweg 106 te 8400 Oostende wordt de vergunning geweigerd voor de volgende stedenbouwkundige handelingen voor een nieuwe site, gelegen te 9052 Gent, Athenastraat zn, zoals ingetekend op het omgevingsloket:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknorte beschrijving
Populieren	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	Het vellen van een rij oude Populieren langsheen een gracht
Talud met spontane bos opslag	Ontbossen	Ontbossing van jong bos met vooral wilgen, vlier- en prunussoorten
kantoor	Bouwen of herbouwen (Commerciële functies)	- Grondoppervlakte: 350,5 m² - Nuttige oppervlakte: 1406,6 m² - Volume 9.947,3 m³ - Nokhoogte: 23,57 m - Kroonlijsthoogte: 20,7 m
betoncentrale	Nieuwbouw of aanleggen (Infrastructuur)	Bouw van betoncentrale bestaande uit: - Silo's - Menginstallatie - Bezinkingsbekken - Lokaal voor opslag additieven - Opvoerband - Invoerbunkers - Centrale opslagplaats
grindbakken	Nieuwbouw of aanleggen (Infrastructuur)	Bouw van opslagbakken in betonnen stapelblokken
wadi	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen (terreinaanleg)	- Oppervlakte: 193 m² - Diepte: 60 cm - Buffervolume: 81 m³ - Infiltratieopp: 203 m²

		- Aangesloten dakoppervlakte. 450 m² - Aangesloten groendakopp.. 33 m² - Aangesloten verharding 1815 m²
verhardingen	Nieuwbouw of aanleggen (infrastructuur)	Totale oppervlakte: 23 342 m ² Autoparkeerplaatsen: 22 Aangepaste parkeerplaatsen. 2
poel	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen (terreinaanleg)	Nieuwe waterpoel: 1200 m ² Ter compensatie van te verwijderen waterelementen.
breker	Nieuwbouw of aanleggen (infrastructuur of technische werken)	Plaatsing van een mobiele breekinstallatie
transportband (breker)	Nieuwbouw of aanleggen (infrastructuur of technische werken)	Plaatsing van opvoer- en transportband naar centrale opslag behorende bij betoncentrale en naar 6 grindbakken langs de R4
ophoging van terrein	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen (terreinaanleg)	Opvulling van lagere zones om aan te sluiten met de toegangsweg en om een vlakke koer te kunnen aanleggen
HS-cabine	Nieuwbouw of aanleggen (nutsvoorzieningen en aanhorigheden)	Nieuwbouw van een elektriciteitsinstallatie
tankplaats	Nieuwbouw of aanleggen (Infrastructuur)	Oppervlakte van de verharding. 75 m ²

§2. Aan de nv Top-Mix, Oudenburgsesteenweg 108 te 8400 Oostende, wordt de vergunning geweigerd voor de exploitatie van een inrichting voor het recupereren van bouw- en sloopafval en de opslag, sortering en mechanische behandeling van afvalstoffen met inrichtingsnummer 20231017-0081, gelegen te 9052 Gent, Athenastraat zn, zoals ingetekend op het omgevingsloket, omvattende.

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
2.1.1.a)2°	Opslag van fysisch/chemisch/thermisch te reinigen grond	5.000 ton	1
2.1.2.d)2°	Op- en overslag van bouwafval (Gips, cellenbeton, keramiek, glas, hout, .) (500 ton) + Bedrijfsrestafval (100 ton)	600 ton	1
2.1.2.e)	Op- en overslag van asbestcement	20 ton	1
2.1.2.f)	Op- en overslag van teerhoudend asfalt	30 ton	1
2.1.3 2°	TOP voor uitgegraven bodem die niet voldoet aan de bepalingen voor het gebruik van bodemmateriële vermeld in het bodemdecreet en het VLAREBO	30 000 m ³	1

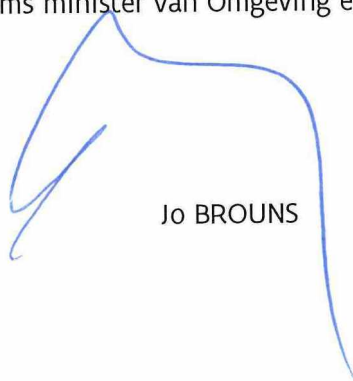
2.2.2.a)2°	Opslag en mechanische behandeling van inerte afvalstoffen (gebroken en ongebroken puin, zeezand, ...) (inclusief breker > 200 kW)	60.000 m ³	1
2.2.2.f)2°	Opslag en mechanische behandeling van niet-gevaarlijke afvalstoffen: - Veegvuil (200 ton) - Spoorwegballast (10 000 ton) - Niet-teerhoudend asfalt (5.000 ton)	15.200 ton	1
3.4.2°	Lozen van maximaal 41,4 m ³ /u, 545,1 m ³ /dag en 1.575 m ³ /jaar potentieel verontreinigd hemelwater (bedrijfsafvalwater) Lozen van maximaal 10 m ³ /u, 240 m ³ /dag en 23 000 m ³ /project (4 maanden) bemalingswater (het uurdebiet van de aanlegfase (bemaling) en de exploitatiefase wordt niet opgeteld omdat beide fases niet samen verlopen. Het uurdebiet van de aanlegfase ligt lager dan het debiet in de exploitatiefase en wordt daardoor dus gecoverd)	41,4 m ³ /uur	2
6.4.1°	Opslag van brandbare vloeistoffen (diverse oliën) in verplaatsbare recipienten	2 000 liter	3
6.5.1°	1 brandstofverdeelslang	1 verdeelslang	3
12.2.2°	2 transformatoren van elk 1.250 kVA	2.500 kVA	2
15.1.1°	Het stallen van voertuigen andere dan personenwagens	10 voertuigen	3
15.4.1°	Afspuitplaats voor max. 5 bedrijfsvoertuigen per dag	1 afspuitplaats	3
16.3.2°a)	1 warmtepomp van 15 kW (20HP), 1 warmtepomp van 9 kW, een CO2-warmtepomp van 40 kW en een compressor van 11 kW	75 kW	3
17.3.2.1.1°b)	Opslag van gasolie in een bovengrondse dubbelwandige tank (5000 L)	4,25 ton	3
17.3.2.2.1°	Opslag van producten gekenmerkt door het gevarensymbool GHS02 in verplaatsbare recipienten	1000 kg	3
17.3.4.3°	Opslag additieven in verplaatsbare recipienten voor de betoncentrale (2 ton) met gevarensymbool GHS05 + Opslag van cement in 4 cementsilo's van elk 114 ton	458 ton	1
17.3.6.3°	Opslag van additieven voor de betoncentrale in vaste houder (3 ton) en in verplaatsbare recipienten (6 ton) + opslag van cement (4 x 114 ton) + opslag van producten (1 ton) gekenmerkt door gevarensymbool GHS07 in verplaatsbare recipienten	466 ton	1
17.3.7.1°a)	Opslag van producten gekenmerkt door het gevarensymbool GHS08 in verplaatsbare recipienten	1 ton	3

17.4.	Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen	2.000 liter	3
24.4.	Labo voor kwaliteitscontrole	1 Labo	3
30.1.2°	1 mobiele breekinstallatie (450 kW), 1 mobiele zeefinstallatie (88 kW) en bijhorende transportband (100 kW)	638 kW	2
30.3.c)	1 betoncentrale met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 587,07 kW	587,07 kW	1
30.10.1°	Opslag van minerale producten	2 ha	2
52.2.1°	Het lozen van huishoudelijk afvalwater na zuivering in een kleine waterzuiveringsinstallatie (voorbezinktank, beluchtingstank en nabezinktank). Het gezuiverde water zal via de aanwezige pompput terechtkomen in de infiltratiegracht langs de Jozef Schellstraat.	550 m ³ /jaar	3
53.2.2°a)	Bemaling ten behoeve van de aanleg van een ondergronds hemelwaterbekken met volledige herinfiltratie van het opgepompte bemalingswater	0 m ³ /jaar	3
61.2.2°	TOP voor uitgegraven bodem die voldoet aan een toepassing vermeld in het Vlarebo	30.000 m ³	2

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

Brussel, **22 DEC 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>)