

Deputatie

Besluit

Zitting van 24 september 2026
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2022059414_EA

28	2026_DEP_06383	Omgevingsvergunningsaanvraag – NV Plus Ultra Gent – Gent - Voorwaardelijke vergunning
-----------	-----------------------	--

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 24 september 2026

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

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 04 mei 2026 ingediend door NV Plus Ultra Gent, Marnixlaan 23 te 1000 Brussel.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2022059414.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort "IIOA") als stedenbouwkundige handelingen (afgekort "SH").

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 3 juni 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20221116-0052 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0646/P, 0631/S, 0627/N, 0646/S, 0631/R, 0645, 0644/T en 0644/M.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0645, 0644/T, 0644/M, 0646/P, 0631/S, 0627/N, 0646/S en 0631/R

Context

Vergunningstoestand

Geen, het betreft een nieuwe inrichting.

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) en stedenbouwkundige handelingen (SH).

Inzake IIOA beoogt de exploitant een nieuwe inrichting voor research & development (R&D) en de productie van farmaceutische producten te exploiteren. Het gebouw wordt hiertoe opgedeeld in een GMP-productiegedeelte in de westelijke vleugel en een (te verhuren) acceleratorgedeelte in de oostelijke vleugel.

De productieactiviteiten omvatten het industrieel bereiden of formuleren, het conditioneren en verpakken van farmaceutische stoffen. De R&D-activiteiten omvatten verschillende laboratoria en infrastructuur voor activiteiten met genetisch gemodificeerde en/of pathogene organismen, beide met risiconiveau 2. Daarnaast worden de lozing van afvalwater, de opslag van diverse gevaarlijke stoffen, stoomvaten, stoomgeneratoren, koelinstallaties en warmtepompen aangevraagd.

Het bedrijf is niet te beschouwen als een lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen. Het bedrijf omvat ook geen GPBV-installatie.

Voor het luik SH beoogt men het bouwen van een GMP-en Acceleratorgebouw met bijhorende reliëfwijzigingen en nieuwe verhardingen.

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een termijn van onbepaalde duur.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV2)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een inrichting voor research en development van farmaceutische producten, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°b) (2)

Het lozen van 5.160 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering.

3.4.1°a) (3)

Het lozen van 1,99 m³/uur - 26 m³/dag - 3.541 m³/jaar bedrijfsafvalwater op de openbare riolering.

13.1. (1)

Een inrichting voor het industrieel bereiden of het formuleren van farmaceutische stoffen.

13.2.1°b) (3)

Een inrichting voor het conditioneren en het verpakken van farmaceutische stoffen met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 17,5 kW.

16.3.2°b) (2)

Verschillende koelinstallaties en warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 2.288,2 kW.

17.1.2.1.2° (2)

De opslag van maximaal 2.501 liter gassen van groep 4 in verplaatsbare recipiënten.

17.1.2.2.3° (1)

De opslag van maximaal 60.000 liter vloeibare stikstof in een vaste tank.

17.4. (3)

De opslag van 5.000 liter diverse gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in kleine recipiënten.

24.3. (2)

Diverse laboratoria waar afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt, met een totale oppervlakte van 6.437 m².

39.1.1° (3)

Diverse stoomgeneratoren met een individuele inhoud van 25 liter tot en met 500 liter (in totaal: 1.300 liter).

39.1.2° (2)

Een stoomgenerator met een individuele inhoud van 3.900 liter.

39.2.1° (3)

Diverse stoomvaten met een individuele inhoud van 300 liter tot en met 5.000 liter (in totaal: 11.050 liter).

51.1.2° (1)

Inrichting voor activiteiten met genetisch gemodificeerde organismen, van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 6.608 m².

51.2.1° (1)

Inrichting voor activiteiten met pathogene organismen, van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 10.989 m².

Bijstelling (cfr. PIV2)

Het bedrijf vraagt een bijstelling in afwijking van volgend artikel van VLAREM II:

- Artikel 5.17.4.1.3 §4 m.b.t. de opslag van 50 liter acetonitrille.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV2)

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

- Terreinaanleg, nl. aansluiting op nieuwbouw;
- Industrie en bedrijvigheid: Nieuwbouw Plus Ultra Gent.
- Infrastructuur: Aanleg van verhardingen rondom de nieuwbouw.

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 over PIV1

Het openbaar onderzoek liep van 12 juni 2026 tot en met 11 juli 2026. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen over PIV1

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 23 juli 2026, mits het naleven van onderstaande bijzondere voorwaarden:

1. Gebruikers:

Enkel bedrijven die passen binnen de randvoorwaarden van vestiging op het bedrijventerrein Zwijnaarde I (Eiland Zwijnaarde) mogen zich hier vestigen. Autonome kantoren zijn niet toegelaten.

2. Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

a) Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De aanwezige wachtaansluitingen dienen gebruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

b) Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

3. Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende

bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

4. Openbaar/privé:

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

5. Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....). De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

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

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

6. Farys:

Het advies van Farys moet strikt worden nageleefd.

7. Oprit:

Er zal slechts één oprit – de Zuidelijke - met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan (overbreedte brandweer in grasdallen). (De Noordelijke oprit werd reeds aangelegd).

Enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum.

De draaicirkels voor de brandweer van de noordelijke brandweertoegang zijn aan te passen. De bochtstralen komende van de zuidelijke kant kunnen naar boven geschoven worden en samenvallen met de andere bochtstralen. De extra verharding die voorzien wordt onder de oprit is dus overbodig en te schrappen, cfr onderstaande afbeelding;



8. Groendak:

De dakoppervlaktes moeten maximaal voorzien worden van PV-panelen.

9. Boom:

Aan de linker kant vooraan het gebouw ter hoogte van de hoek, moet nog een extra hoogstammige boom worden voorzien zoals ook al voorzien aan de rechter kant.

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

- Hemelwater:

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

- Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

- Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

- Bermen:

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

- Mobiliteit:

- Het uitzicht vanuit de logistieke toegang dient gevrijwaard te worden waarbij er geen constructies of groenelementen het zicht op het tweerichtingsfietspad en de wegenis mogen belemmeren.

- Omwille van de onduidelijkheid over het al dan niet keren op de site voor zwaardere vrachtwagens, leggen we in kader van de verkeersveiligheid (zeker omwille van kruising met het tweerichtingsfietspad) op dat er vanuit of naar de Suzanne Tassierstraat niet achterwaarts mag in-of uitgereden worden naar of vanuit de logistieke zone.
- Gezien het aanzienlijk aantal logistieke bewegingen en er dient gekruist te worden met een tweerichtingsfietspad, vragen we hiervoor voldoende aandacht bij het uitrijden. Dit kan vb. via signalisatie of bebording (vb. M10-bord, i.e. fietsers in twee rijrichtingen) op eigen terrein.
- We vragen dat de leveringen zoveel mogelijk buiten de spitsmomenten gebeuren zodat de bereikbaarheid van Eiland Zwijnaarde tijdens deze piekmomenten zoveel mogelijk gegarandeerd blijft, ook bij volle ontwikkeling.
- Gezien het belang van een duurzame modal split voor dit project, wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de gebruikers van deze site om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Een stappenplan hiervoor is beschikbaar op de website van stad Gent.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 05 juni 2026.

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 15 juni 2026.

Departement Omgeving Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM)

GEEN ADVIES op 03 juni 2026.

Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)

GUNSTIG op 03 juli 2026, mits het naleven van onderstaande bijzondere voorwaarden:

1. Modal shift 50/50:
 - Er zijn te weinig garanties dat 70 % duurzaam vervoer haalbaar is. Verlaag daarom de verkeersgeneratie.
 - Maak parkeren betalend voor werknemers, verplicht glijdende werktijden en spreiding shiftwissels; monitor modal split per huurder en rapporteer jaarlijks aan de mobiliteitscentrale (i.c. de parkmanager door VZW Eiland Zwijnaarde).
2. Fietsinfrastructuur:

Pas ontwerp voor fietshelling aan, zodat dit veilig is.
3. Parkeerbeleid:

Voer een streng parkeer- en prijsbeleid.

Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid

GEEN BEZWAAR op 04 juni 2026.

De gevraagde activiteiten zijn medisch milieukundig verenigbaar met de omgeving en de risico's voor mens en milieu worden aanvaardbaar geacht.

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

DEELS GUNSTIG - DEELS ONGUNSTIG op 09 juli 2026.

DEELS GUNSTIG - DEELS ONGUNSTIG voor het lozen van 5.160 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering van Suzanne Tassierstraat (bedrijventerrein Tech Lane Ghent, Eiland Zwijnaarde), mits voldaan wordt aan de algemene normen voor lozing van huishoudelijk afvalwater in de riolering.

- ongunstig voor rubriek 3.2.2b;
- gunstig voor rubriek 3.2.2.a).

GUNSTIG voor het lozen van 1,99 m³/uur – 26 m³/dag – 3.541 m³/jaar bedrijfsafvalwater zonder gevaarlijke stoffen in de openbare riolering van Suzanne Tassierstraat (van het bedrijventerrein Tech Lane Ghent op Eiland Zwijnaarde), mits voldaan wordt aan de algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in de riolering. (rubriek 3.4.1a)

Volgende bijzondere voorwaarden dienen te worden opgelegd:

1. De sectorale lozingsnormen voor labo (21) en voor farmacie (12) zijn niet van toepassing.
2. Het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.
3. Het bedrijf dient binnen zes maanden na het verlenen van de vergunning het rioleringsplan aan te passen, zodat de overloop van de KWS-afscheider ter hoogte van de laad- en loszone wordt aangesloten op de RWAlleiding.
4. Het bedrijf dient binnen drie maanden na opstart en bij elke relevante wijziging of uitbreiding met impact op de lozing van afvalwater analyses te laten uitvoeren door een erkend laboratorium op het betrokken afvalwater voor minstens de heffingsparameters, inclusief de zware metalen. Afhankelijk van de aard van de activiteit dienen bijkomend de parameters van sector 21 bij labo-activiteiten en/of sector 12 bij farmaceutische activiteiten te worden geanalyseerd. De analyseresultaten dienen per e-mail aan de VMM te worden bezorgd via vergunningen.ge@vmm.be.
5. De exploitant treft de volgende preventiemaatregelen conform artikel 5.24.0.2:
 - a) de exploitant hanteert het zorgvuldigheidsprincipe en stimuleert het gebruik van milieuvriendelijke stoffen door:
 - het opnemen van afvalinzamelingsprocedures in interne reglementen;
 - het beperkte en gestructureerde gebruik van schoonmaakproducten en desinfectantia met het kleinst mogelijke milieueffect;
 - het beperkte en verantwoord gebruik van sterk milieubelastende chemicaliën;
 - het opstellen en implementeren van een systeem voor selectieve inzameling van afvalstromen: chemische afvalstoffen, zowel geconcentreerde afvalstromen als verontreinigde spoel- of restvloeistoffen, alsook medische afvalstoffen die milieubelastend zijn, worden ingezameld en als afval afgevoerd om de lozing ervan te beperken;
 - b) de exploitant houdt een register bij van:
 - de aard en de hoeveelheden aangekochte chemische producten;
 - de aard en de wijze van afvoer van de gevaarlijke afvalstromen.

GEEN ADVIES voor wat betreft het aspect 'lucht'.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent Autosnelwegen

GUNSTIG op 08 juni 2026.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in het advies omschreven aandachtspunten.

Agentschap Natuur & bos (ANB)

Gezien de ligging in industriegebied, en afwezigheid van bos of beschermde vegetaties, is het ANB niet bevoegd om advies te geven in dit dossier.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 04 juni 2026.

Hulpverleningszone Centrum

ONGUNSTIG op 23 juni 2026, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 23 juni 2026, mits het naleven van onderstaande bijzondere voorwaarde:

- In het volledige gebouw dient ASTRID indoordekking aanwezig te zijn.

Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer DGLV - Airfields

GUNSTIG op 23 juni 2026 mits de opgegeven bouwhoogte, vermeld op de voorgelegde plannen wordt gerespecteerd en volgende voorwaarden:

- Er dient geen bebakening voorzien te worden.
- De bouwheer dient Defensie tenminste 30 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden, schriftelijk op de hoogte te brengen van hun begindatum via het ondervermelde adres (DGMR). De bekendmaking dient naar onderhavig advies te verwijzen met vermelding van het dossiernummer OBST/2026/352, de juiste positie in Lambert 72-coördinaten en de totale hoogte van de obstakels. Om elk tijdverlies uit te sluiten dienen de gevraagde gegevens naar het volledig hieronder vermelde adres te worden overgezonden. Bovendien wordt er gevraagd aan de verantwoordelijke voor het project tijdig de relevante informatie (plaatsen van kranen, ...) via e-mail op te sturen aan aim@mil.be.
- De volledige inhoud van het advies dient meegedeeld te worden aan de bouwheer.
- De aanvrager dient het Directoraat-generaal Luchtvaart schriftelijk op de hoogte te brengen van het gevolg dat aan zijn advies werd gegeven.
- Wij vestigen er uw aandacht op dat, als de werken zouden uitgevoerd worden zonder rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen, het Directoraat-generaal Luchtvaart in dat geval alle verantwoordelijkheid afwijst in geval van eventuele problemen in verband met luchtvaartgebonden activiteiten.
- Het Directoraat-generaal Luchtvaart houdt zich tevens het recht voor om deze voorschriften te laten naleven met alle juridische middelen die hem ter beschikking staan.

De Vlaamse Waterweg (Afdeling Regio West)

GEEN ADVIES op 17 juli 2026.

De Vlaamse Waterweg (Afdeling Regio Centraal)

GEEN ADVIES op 17 juli 2026.

Farys

GUNSTIG op 14 juli 2026.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting voor research & development en de productie van farmaceutische producten;
- tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend;
- er kan niet met zekerheid gesteld worden dat de gevaarlijke stoffen brandveilig zullen worden opgeslagen (ongunstig advies brandweer);
- de opslaglocaties van de gassen in verplaatsbare recipiënten en de vaste houder zijn niet eenduidig aangegeven in de toestellenlijst en plannen;
- het is onduidelijk of de dieselopslag geïntegreerd is in de noodgenerator of afzonderlijk wordt voorzien, indien nodig dient de rubriekenlijst te worden aangepast; ook de locatie van de noodgenerator dient eenduidig te worden aangegeven in de toestellenlijst en plannen;
- op het rioleringsplan dient de overloop van de KWS-afscheider ter hoogte van de laad- en loszone te worden aangesloten op de RWA leiding (opmerking VMM);
- de warmtepompen dienen op de plannen te worden weergegeven.

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- Brandveiligheid
De Hulpverleningszone Centrum formuleerde op 23 juni 2026 een ongunstig advies waarin gesteld wordt dat het project niet voldoet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. De aanvrager dient de omgevingsvergunningsaanvraag aan te passen en in overeenstemming te brengen met de opmerkingen zoals opgenomen in het brandweeradvies.
- Mobiliteit
Het Departement MOW verleende een gunstig advies, waarbij verschillende aandachtspunten werden geformuleerd inzake onder meer de haalbaarheid van de modal shift, de verkeersgeneratie, het parkeerbeleid in relatie tot de modal shift en de veiligheid van de fietsinfrastructuur. Ook het college van burgemeester en schepenen formuleerde diverse aandachtspunten met betrekking tot het mobiliteitsaspect.
De geformuleerde opmerkingen dienen door de aanvrager verder te worden uitgeklaard en verduidelijkt. Daar waar nodig dienen de ingediende plannen aangepast te worden.

Globaal advies

Gelet op voorgaande bespreking wordt de omgevingsvergunningsaanvraag ONGUNSTIG geadviseerd.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

“De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De provinciale deskundige milieu deelt mee dat de aanvrager telefonisch heeft aangegeven dat nog een nieuwe projectinhoudversie zal worden opgeladen.

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

Met betrekking tot de brandveiligheid wordt verduidelijkt dat de dossierbeheerder op het ogenblik van de eerdere beoordeling nog niet beschikte over een ondertekende goedkeuring van de gevraagde afwijking. Inmiddels werd dit wel bekomen.

Er blijven daarnaast nog een beperkt aantal opmerkingen inzake brandveiligheid openstaan, onder meer met betrekking tot de plaats van de buitenhydranten en een aantal noodzakelijke verduidelijkingen. Hierover werd inmiddels een nota opgemaakt en werd contact opgenomen met de brandweer.

Wat de ingedeelde inrichting of activiteiten betreft, geeft de vertegenwoordiging van de exploitant aan dat de geformuleerde opmerkingen gekend zijn en dat de nodige aanpassingen op de plannen zullen worden doorgevoerd. Ook met betrekking tot de noodgenerator zullen bijkomende verduidelijkingen worden verstrekt.

Met betrekking tot de mobiliteit wordt meegedeeld dat overleg heeft plaatsgevonden met het Departement Mobiliteit en Openbare Werken. Een afzonderlijke MOBER wordt niet noodzakelijk geacht, maar er wordt nog onderzocht welke bijkomende mobiliteitsmaatregelen kunnen worden genomen. Daarbij wordt onder meer gedacht aan een shuttledienst en een betalend parkeerbeleid. Ook op dit vlak zullen nog een aantal aanpassingen aan de plannen worden aangebracht.

De vertegenwoordiging van de exploitant vraagt tegen wanneer de nieuwe projectinhoudversie uiterlijk moet worden ingediend en of naar aanleiding daarvan nog een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk zal zijn.

De voorzitter antwoordt dat een eventuele nieuwe projectinhoudversie uiterlijk op 16 september 2026 moet worden ingediend.

De provinciale deskundige ruimte merkt op dat daarnaast nog een nieuw advies van de Hulpverleningszone Centrum noodzakelijk is.

De voorzitter stelt dat de opmerkingen inzake brandveiligheid normaalgezien kunnen worden opgelost.

De provinciale deskundige ruimte wijst er verder op dat het parkeren op de site gemeenschappelijk wordt georganiseerd en dat de vooropgestelde modal shift nog onvoldoende duidelijk was. Zowel het college van burgemeester en schepenen van Gent als het Departement Mobiliteit en Openbare Werken hebben evenwel een gunstig advies uitgebracht. Er dient bijgevolg voornamelijk nog gevolg te worden gegeven aan de geformuleerde aandachtspunten inzake mobiliteit.

Daarnaast moet nog een gunstig advies van de Hulpverleningszone Centrum worden bekomen. Dit advies dient uiterlijk op 25 september 2026 via het Omgevingsloket te worden bezorgd.”

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 01 september 2026, **tenzij er vóór de beslissing van de deputatie:**

- Verduidelijking komt m.b.t. de opmerkingen inzake mobiliteit.
- Een gunstige advies van de brandweer wordt uitgebracht via het omgevingsloket, uiterlijk tegen 25 september 2026.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- De Hulpverleningszone Centrum formuleerde op 23 juni 2026 een ongunstig advies, waarin wordt gesteld dat het project niet voldoet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. De aanvrager dient de omgevingsvergunningsaanvraag aan te passen en in overeenstemming te brengen met de opmerkingen uit het brandweeraadvies. Momenteel kan niet met zekerheid worden gesteld dat de gevaarlijke stoffen op een brandveilige wijze zullen worden opgeslagen;
- de opslaglocaties van de gassen in verplaatsbare recipiënten en van de vaste houder zijn niet eenduidig aangegeven in de toestellenlijst en op de plannen;
- het is onduidelijk of de dieselopslag geïntegreerd is in de noodgenerator, dan wel afzonderlijk wordt voorzien. Indien nodig dient de rubriekenlijst te worden aangepast. Ook de locatie van de noodgenerator dient eenduidig te worden aangegeven in de toestellenlijst en op de plannen;
- op het rioleringsplan dient de overloop van de KWS-afscheider ter hoogte van de laad- en loszone te worden aangesloten op de RWA-leiding (opmerking VMM);
- de warmtepompen dienen op de plannen te worden weergegeven;
- met betrekking tot mobiliteit verleende het Departement MOW een gunstig advies, waarbij verschillende aandachtspunten werden geformuleerd inzake onder meer de haalbaarheid van de modal shift, de verkeersgeneratie, het parkeerbeleid in relatie tot de modal shift en de veiligheid van de fietsinfrastructuur. Ook het college van burgemeester en schepenen formuleerde diverse aandachtspunten met betrekking tot het mobiliteitsaspect. De geformuleerde opmerkingen dienen door de aanvrager verder te worden uitgeklaard en verduidelijkt. Waar nodig dienen de ingediende plannen dienovereenkomstig te worden aangepast.

Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager tracht tegemoet te komen aan bovenvermelde knelpunten, wordt verwacht **ten laatste op 16 september 2026**.

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

Wijzigingsverzoek van 8 september 2026 (PIV2)

Via een gewijzigde projectinhoudversie (PIV2) van 8 september 2026 tracht de exploitant voornamelijk de opmerkingen rond brandveiligheid, gevaarlijke stoffen, riolering en planverduidelijking weg te werken. Voor mobiliteit worden vooral bijkomende motiveringen en engagementen opgenomen. De wijzigingen betreffen samengevat:

- **Gevaarlijke stoffen en installaties verduidelijkt:** locaties van gasopslag, stikstoftank en noodgeneratoren werden aangepast op de plannen; een dieselrubriek werd geschrapt omdat de generator werkt met een geïntegreerde dagtank.
- **Rioleringsplan aangepast:** de overloop van de KWS-afscheider wordt aangesloten op de RWA-leiding; watertoets werd bijgewerkt.
- **Brandveiligheid verbeterd:**
 - gunstige federale afwijking voor het atrium verkregen;
 - bomen en hydranten heringericht voor betere brandweerbereikbaarheid;

- lokalen duidelijker benoemd op de plannen;
- bijkomende maatregelen voor stikstoftank/gasopslag;
- vluchtterras voorzien aan het einde van een doodlopende vluchtweg;
- BROOF(T1)-conforme dakopbouw expliciet vermeld.
- **Mobiliteitsnota aangevuld:** sterker benadrukt dat een modal shift, parkeersturing, monitoring en een bedrijfsvervoerplan nodig zijn. Er werden vooral tekstuele verduidelijkingen toegevoegd.
- **Diverse plannen aangepast:** onder meer groenplan, brandweerplannen, rioleringsplan, gevels en grondplannen.

Bijkomend advies Hulpverleningszone Centrum (PIV2)

GUNSTIG op 10 september 2026 mits te voldoen aan de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Opmerkingen brandweerweg en opstelplaats aan de Oostgevel:
 - de brandweerweg bevat onnodige bochten, zie tekening;
 - de opstelplaats bevat 3 verschillende soorten verhardingen, dit is voor de bestuurder van het voertuig niet duidelijk bij aankomst ter plaatse.
- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.
- Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

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 betrekking op een activiteit die opgenomen is in bijlage 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025, wat betreft de milieueffectrapportage.

Bij de aanvraag werd een screening gevoegd.

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten, conform bijlage II bij het DABM, kan worden geconcludeerd dat het opmaken van een milieueffectrapport (MER) niet vereist is, om volgende redenen (zoals vermeld in de screeningsbeslissing die genomen werd bij het ontvankelijk en volledig verklaren van de aanvraag):

“Kenmerken van het project

De aanvraag betreft de realisatie en exploitatie van een nieuw gebouw voor onderzoek en ontwikkeling, laboratoria en de GMP-gecertificeerde productie van farmaceutische producten op de site Eiland Zwijnaarde te Gent. Het project omvat zowel stedenbouwkundige handelingen voor de oprichting van het gebouw als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit voor farmaceutische productie en onderzoeksactiviteiten. De ontwikkeling past binnen de bredere ontwikkeling van Tech Lane Ghent en omvat twee

gebouwwleugels, met enerzijds een GMP-productie-eenheid en anderzijds laboratoria en kantoorruimtes voor R&D-activiteiten.

Locatie en omgeving

Het project is gelegen aan de Suzanne Tassierstraat op het Eiland Zwijnaarde, op het grondgebied van de stad Gent. De site maakt deel uit van het gemengd regionaal bedrijventerrein zoals vastgelegd in het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door kennisintensieve bedrijvigheid, infrastructuur en waterlopen. In de nabijheid bevinden zich geen woongebieden of kwetsbare functies. Op ongeveer 520 m ten zuiden van het projectgebied ligt een VEN-gebied, maar het projectgebied zelf bevat geen beschermde natuurwaarden. De site is gelegen op een voormalige stortplaats die werd afgedekt en opgehoogd, waardoor specifieke randvoorwaarden gelden voor funderingen en ondergrondse werken.

Soort en de kenmerken van de potentiële effecten

De aanvrager diende een screeningsnota in als onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag.

De potentiële effecten op de omgeving (mens en milieu), worden door de aanvrager als volgt omschreven:

Bodem

SH

Tijdens de aanlegfase wordt enkel gewerkt in de bovenste, schone recultivatielaag van de voormalige stortplaats. Er zijn geen diepe uitgravingen of ondergrondse constructies voorzien, enkel paalfunderingen. Hierdoor worden geen negatieve effecten op bodemstructuur of bodemkwaliteit verwacht. Eventuele risico's tijdens de werffase zijn tijdelijk en beperkt.

IIOA

Tijdens de exploitatiefase zijn er geen bodemverontreinigende activiteiten voorzien. Opslag van gevaarlijke stoffen en diesel voor de noodgenerator gebeurt conform VLAREM-voorschriften (lekbakken, dubbelwandige tank). Hierdoor zijn geen aanzienlijke negatieve effecten op de bodem te verwachten.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstuk Bodem

Grondwater

SH

Er is geen bemaling nodig aangezien geen constructies onder de recultivatielaag worden voorzien. De grondwatertafel bevindt zich diep onder de beschermende lagen van de voormalige stortplaats. Er worden geen effecten op grondwaterstroming of -peil verwacht.

IIOA

Hemelwater infiltreert niet rechtstreeks tot in het grondwater wegens de aanwezige stortplaatslagen. Er zijn geen grondwaterwinningen in de nabijheid die beïnvloed kunnen worden. De exploitatie veroorzaakt geen grondwateronttrekking of verontreiniging.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstuk Grondwater

Oppervlaktewater en watersysteem

SH

De aanlegfase leidt tot bijkomende verharding, maar hemelwater wordt gebufferd, hergebruikt en afgevoerd volgens het collectieve waterbeheersysteem van Eiland Zwijnaarde. Overstromingsrisico's zijn niet aanwezig door de ophoging van de site.

IIOA

Tijdens de exploitatie worden bedrijfs- en huishoudelijke afvalwaterstromen gescheiden, gebufferd en gecontroleerd geloosd. Bedrijfsafvalwater uit het GMP-gedeelte wordt via een

killtank behandeld. Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op oppervlaktewater verwacht.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstuk Oppervlaktewater

Biodiversiteit

SH

De site bestaat hoofdzakelijk uit biologisch minder waardevolle vegetatie. Er verdwijnen geen beschermde habitats of soorten. Eventuele tijdelijke verstoring tijdens de aanlegfase is beperkt en wordt gemitigeerd door timing buiten het broedseizoen.

IIOA

Tijdens de exploitatiefase worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden of VEN-gebied. Geluid, licht en stikstofemissies blijven beperkt en veroorzaken geen significante verstoring van fauna of flora.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstuk Biodiversiteit

Mobiliteit

SH

De aanlegfase veroorzaakt tijdelijk werfverkeer, maar dit leidt niet tot structurele verkeersproblemen in de omgeving.

IIOA

De exploitatie genereert bijkomend verkeer, maar dit blijft binnen de draagkracht van het bestaande wegennet. Fietsgebruik en collectieve parkings beperken de impact. Er worden geen aanzienlijke negatieve mobiliteitseffecten verwacht.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstuk Mobiliteit

Lucht

SH

Tijdens de bouwfase kunnen tijdelijke stofemissies optreden, maar deze zijn lokaal en tijdelijk van aard. Er zijn geen blijvende effecten op de luchtkwaliteit.

IIOA

De exploitatie gebeurt in een quasi emissievrij gebouw met warmtepompen. Extra verkeer leidt niet tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstuk Lucht

Geluid en trillingen

SH

De aanlegfase veroorzaakt tijdelijk bouwlawaai, maar de afstand tot woningen en het tijdelijke karakter zorgen ervoor dat geen significante hinder optreedt.

IIOA

Geluid van warmtepompen en verkeer blijft onder de geldende richtwaarden. Er zijn geen significante geluids- of trillingseffecten tijdens de exploitatie.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstuk Geluid

Mens en veiligheid

SH

De aanlegfase brengt geen relevante risico's mee voor de omgeving of menselijke gezondheid.

IIOA

Tijdens de exploitatie worden alle veiligheids- en bioveiligheidsvoorschriften nageleefd. Er zijn geen Seveso-inrichtingen in de omgeving en geen significante risico's voor de mens.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstukken Mens-gezondheid en Veiligheid

Klimaat en cumulatieve effecten

SH en IIOA

Het project is energie-efficiënt opgevat, met hernieuwbare energie en waterhergebruik. In cumulatie met andere projecten op Eiland Zwijnaarde worden geen aanzienlijke negatieve

effecten verwacht.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING – hoofdstukken Klimaat en Cumulatieve effecten

Conclusie

Op basis van de kenmerken van het project, de ligging en de beoordeling van de potentiële milieueffecten kan worden geconcludeerd dat het project geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaakt. Rekening houdend met de voorziene maatregelen en de bestaande context van het bedrijventerrein is de opmaak van een project-milieueffectrapport niet noodzakelijk.

Conclusie

In bovenstaande evaluatie werd de aanvraag getoetst aan alle criteria van bijlage I van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Er wordt geoordeeld dat, in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten, er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn zodat bijgevolg het project niet MER-plichtig is.

In het dossier wordt niet verwezen naar een reeds opgemaakt plan-MER (met vergelijkbare effecten), een eerder beoordeeld project-MER (herhaling, voortzetting of alternatief van het project) of een goedgekeurd gemotiveerd verzoek tot ontheffing overeenkomstig artikel 4.2.3, §3bis, van het DABM.

Er zijn evenmin eerdere milieubeoordelingen of controles bekend die aanleiding geven tot een andere beoordeling.

Op basis hiervan wordt besloten dat het opmaken van een milieueffectrapport niet vereist is. Deze conclusie is gebaseerd op de volledigheid en juistheid van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en volledigheid van deze informatie ligt bij de initiatiefnemer.”

De conclusie uit het besluit over de screening bij de ontvankelijk- en volledigheidsverklaring wordt derhalve bevestigd.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het project is gelegen in een gebied bestemd voor kennisindustrie, en wordt bijgevolg omringd door andere bedrijfsgebouwen, waaronder VIB ten noorden en Johnson & Johnson ten westen. Ten oosten van de site, tussen het gebouw en de Tijarm, wordt een nieuw openbaar park aangelegd.

De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich aan de overzijde van de Tijarm, op ca. 300 m ten oosten van het project.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

AFVALSTOFFEN

Afvalstoffen zullen selectief worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Voor de laboratoria (rubriek 24.3) dient, overeenkomstig artikel 5.24.0.2 uit VLAREM II, een register te worden bijgehouden met de aard en wijze van de afvoer van eventuele gevaarlijke afvalstromen.

Voor het gebruik van ggo's en pathogene organismen (rubrieken 51.1), dient bij het opmaken van de risicoanalyse voor menselijke gezondheid overeenkomstig artikel 5.51.3.1 § 4 van VLAREM II bijzondere aandacht te worden besteed aan de afvoer van afvalstoffen (en afvalwater).

De exploitant geeft zelf aan dat er speciale aandacht besteed zal worden aan alle biologisch gevaarlijke of andere gevaarlijke afvalstoffen.

AFVALWATER

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt de site in collectief geoptimaliseerd buitengebied. Het gebouw dient te worden aangesloten op de openbare riolering.

→ huishoudelijk afvalwater:

Er wordt een lozing van 5.160 m³/jaar (172 gebruikers * 30 m³/jaar) op de openbare riolering van de Suzanne Tassierstraat, via septische putten, aangevraagd (rubriek 3.2.2.b). VMM kan akkoord gaan met deze lozing.

→ bedrijfsafvalwater:

De activiteiten in het gebouw zullen bedrijfsafvalwater genereren van enerzijds de productieactiviteiten, waaronder wasactiviteiten en spuiwater, en anderzijds de laboratoriumactiviteiten.

Er wordt een lozing van 1,99 m³/uur - 26 m³/dag - 3541 m³/jaar op de openbare riolering van de Suzanne Tassierstraat, zonder gevaarlijke stoffen, aangevraagd.

Het debiet kan worden gewaarborgd door het water samen te brengen in een mengput met een buffertank (280 m³). Dit laat toe gecontroleerd te lozen aan een maximumdebiet van 1,99 m³/uur.

Hoewel wordt aangegeven dat geen gevaarlijke stoffen boven het indelingscriterium zullen worden geloosd, vraagt de exploitant sectorale lozingsvoorwaarden 12 'farmaceutische nijverheid' en 21 'laboratoria' aan. De exploitant bevestigde per mail dat deze sectorale lozingsnormen voorlopig nog niet van toepassing zullen zijn.

VMM gaat akkoord met bovenstaande lozing, mits het opleggen van enkele bijzondere voorwaarden, waaronder het voorzien van een controle-inrichting en het uitvoeren van analyses bij iedere nieuwe activiteit. Daarnaast benadrukt VMM dat artikel 5.24.0.2 van VLAREM II moet worden nageleefd.

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 afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: (1) hergebruik, (2) infiltratie; (3) buffering; (4) RWA riolering; (5) DWA riolering.

In het voorliggende bedrijf wordt deze voorkeursladder gerespecteerd. Het hemelwater wordt opgevangen in een hemelwatertank (500 m³) in de kelder van het gebouw en hergebruikt voor laagwaardige toepassingen (bv. sanitair). De overloop van de tank is aangesloten op de RWA-riolering, die het water afvoert naar waterbergingsplassen langs de oeverstrook. De plassen hebben een overloop naar de Tijarm.

De betonnen verharding voor het laden en lossen van goederen is voorzien van een KWS-afscheider. Gezien VMM dit beschouwd als niet-verontreinigd hemelwater, dient de overloop te worden aangesloten op de RWA-leiding i.p.v. de DWA-leiding.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

BODEM- EN GRONDWATER

→ opslag gevaarlijke producten:

De opslag van diesel, een brandgevaarlijke vloeistof (GHS02), zal gebeuren in een bovengrondse houder van 0,5 ton. Dit is voorzien voor de werking van een noodgenerator. Aangezien het een geïntegreerde brandstoftank betreft, is deze opslagplaats niet ingedeeld.

De gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in kleine verpakkingen (rubriek 17.4) zullen worden opgeslagen in labokasten of op lekbakken.

→ transformatoren en noodgenerator:

De transformatoren en noodgenerator zijn niet ingedeeld. Deze moeten echter te allen tijde beschermd worden tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater en voldoen aan de andere bepalingen van hoofdstuk 6.13 van VLAREM II.

ENERGIE

Het betreft geen energie-intensief bedrijf aangezien het finaal energieverbruik onder de grens van 0,1 PJ zal blijven (0,07531815 PJ). Het opmaken van een energiestudie is dan ook niet vereist.

GELUID

Artikel 4.5.1.1 §2 stelt dat er voor de eigenlijke bouw- sloop of wegenwerken geen geluidsnormen van toepassing zijn. Voor de ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten, zoals bv. warmtepompen, gelden wel de geluidsnormen (richtwaarden) volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II.

→ bepaling grenswaarden:

Voor het bepalen van de richtwaarden dient het gebiedstype bepaald te worden. Aangezien de dichtste woningen op minder dan 500 m van een gebied voor gemeenschapsvoorziening en een gebied voor bedrijvigheid gelegen zijn, is gebiedstype 2° volgens bijlage 4.5.4 van VLAREM II van toepassing.

Voor het bepalen van de grenswaarde dient het beslissingsschema volgens bijlage 4.5.6 te worden gevolgd. Voorzichtigheidshalve wordt verondersteld dat het achtergrondgeluid lager is dan de richtwaarde, waardoor de richtwaarde dient verminderd met 5 dB(A). Bijgevolg zijn de volgende grenswaarden van toepassing nabij de dichtste woningen: 45 dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de avond- en nachtperiode.

→ aftoetsing grenswaarden:

Het geluid van de warmtepompen werd in de m.e.r.-screening door het studiebureau Amelia afgetoetst aan de grenswaarden a.d.h.v. de norm NBN EN ISO 9613-2 (2024). Hierbij zijn 5 buitenunits ingetekend op het dak van het gebouw met een geluidsvermogen van 1 x 94 dB(A) en 4 x 97 dB(A). Uit de studie blijkt dat de grenswaarde van 40 dB(A) gerespecteerd zal worden.

In de m.e.r.-screening wordt ook gemotiveerd dat de geluidsimpact van bijkomende verkeersbewegingen verwaarloosbaar zal zijn.

Gelet op bovenstaande motivering en de afstand van ca. 300 m tot de dichtstbijzijnde woning, wordt geen geluidshinder verwacht. Er werden tijdens het openbaar onderzoek ook geen bezwaren m.b.t. geluidsoverlast ontvangen.

LUCHT

Voorliggende aanvraag geeft geen aanleiding tot bijkomende geleide emissies. De noodgenerator op diesel zal enkel worden ingezet in noodsituaties en kan daarom als verwaarloosbaar worden beschouwd. Niet-geleide emissies, voornamelijk stikstof afkomstig van transportbewegingen, worden beoordeeld in de natuurtoets.

VMM stelt bovendien dat, mits naleving van de algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II, geen problematiek inzake luchtkwaliteit wordt verwacht.

→ lekkages installaties:

De machines en installaties voor farmaceutische stoffen dienen overeenkomstig artikel 5.13.0.3.§1 van VLAREM II zodanig te worden ontworpen en onderhouden dat emissies van verontreinigende stoffen in de omgevingslucht maximaal worden voorkomen. Ook de koelinstallaties dienen overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II correct te worden onderhouden, met het oog op voorkomen van lekkages van koelmiddel.

VEILIGHEID

→ afstandsregels:

De verbods- en afstandsregels van art. 5.17.4.1.3.§1 zijn niet van toepassing gezien de opslag van gevaarlijke vloeistoffen andere dan gevaarlijke vloeistoffen van groep 1 en 2 niet in klasse 1 is ingedeeld.

Het project is niet gelegen in een grondwaterwingebied of beschermingszone en voldoet daarmee aan de bepaling van art. 5.13.0.1.§2 van VLAREM II.

→ scheidingsafstanden:

Voor de opslag van gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten (rubriek 17.1.2.1) en de opslag van gevaarlijke gassen in een vaste reservoir (rubriek 17.1.2.2), moeten de minimale scheidingsafstanden conform bijlage 5.17.1 VLAREM II worden gerespecteerd.

Voor de opslagplaats van gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in kleine verpakkingen (rubriek 17.4) zijn de scheidingsafstanden, zoals bepaald in artikel 5.17.4.1.6 van VLAREM II, niet van toepassing.

→ bioveiligheid:

De activiteiten waarvoor de rubrieken 51.1 en 51.2 van toepassing zijn hebben een maximaal risiconiveau 2. Overeenkomstig artikel 5.51.3.1 §2 van VLAREM II betekent dit dat het gaat om activiteiten die weinig risico inhouden, en waarbij inperkingsniveau 2 een passende bescherming biedt. De werkruimtes zullen voldoen aan de inperkingsniveaus L1/LS1 en L2/LS2, overeenkomstig bijlage 5.51.1 van VLAREM II.

Er dient een bioveiligheidscoördinator te worden aangesteld, die de taken zoals bepaald in artikel 5.51.2.2 van VLAREM II zal uitvoeren.

Er dient te worden opgemerkt dat de exploitant overeenkomstig artikel 1.5.1.1. van VLAREM II een toelatingsaanvraag voor het ingeperkt gebruik van ggo's en pathogene organismen dient in te dienen. Enkel bij een goedkeuring van het dossier, mogen de activiteiten uit rubrieken 51.1 en 51.2 worden opgestart. De voorwaarden opgelegd in het besluit van het departement Omgeving, afgeleverd overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk 1.5 van VLAREM II, dienen te allen tijde te worden nageleefd.

→ opslag gassen:

De gassen worden opgeslagen in zowel verplaatsbare als vaste houders.

Stikstof wordt opgeslagen in een bovengrondse houder van 60.000 liter (rubriek 17.1.2.2). Deze tank dient opgesteld en onderhouden worden conform de bepalingen uit subafdeling 5.17.3.3 van VLAREM II. De opslag van verplaatsbare gasflessen (rubriek 17.1.2.1) gebeurt in verschillende lokalen. Stockeringszones dienen volgens artikel 5.17.3.2.3 van VLAREM II te worden afgebakend en aangeduid.

VISUEEL

De aanleg van een groenscherm is niet vereist omwille van milieuhygiënische redenen. Indien een groenscherm nodig is voor de landschappelijke inkleding, wordt verwezen naar het onderdeel goede ruimtelijke ordening bij de stedenbouwkundige handelingen.

Bespreking bijstelling

De exploitant vraagt een bijstelling van art. 5.17.4.1.3 §4 van VLAREM II m.b.t. de opslag van 50 liter acetonitrille en motiveert dit als volgt:

De bedrijfsactiviteiten omvatten verschillende activiteiten, grotendeels gebaseerd op onderzoek en ontwikkeling, in het domein van de bio-pharmaceutisch en biotechnologisch onderzoek. Tijdens het onderzoek worden verschillende chemische stoffen aangewend in de verschillende onderzoeksprocessen. Deze chemische producten zijn essentieel en onmisbaar in het wetenschappelijk onderzoek. Het chemisch product 'acetonitrille' wordt als solvent aangewend in het onderzoek dat zal worden verricht in de diverse laboratoria. Het product wordt ondermeer gebruikt bij het opzuiveren van eiwitten en andere organische moleculen, bij de extractie van organische moleculen uit waterige oplossingen of als oplosmiddel. Hierbij wordt heel vaak acetonitrille of mengsels ervan, in andere organische solventen, gebruikt. Ultra Plus Gent wenst een maximale opslag te voorzien van 50 liter acetonitrille (cas nr. 75 mei 8). In verschillende laboratoria wordt met ontvlambare stoffen, zoals bv. 70 % ethanol, isopropylalcohol, methanol gewerkt. Aangezien acetonitrille eveneens licht ontvlambaar is (categorie 2 ontvlambare vloeistof), wordt voorgeschreven deze, ter vermindering van het brandrisico, in een speciale, hiervoor geschikte brandwerende veiligheidskast op te slaan, die volgens EN 14470-1 zijn getest en is goedgekeurd. De opslag in de gebouwen zal gebeuren in dergelijke veiligheidskasten, en in overeenstemming met de voorwaarden van VLAREM II artikel 5.17.4, ter bescherming van de werknemer en het milieu, en ter voorkoming van accidentele blootstelling

De gevraagde bijstelling kan worden aanvaard.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject 't Eilandje (3E)' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).
De bouwplaats is gelegen in zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

- Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
- De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023
- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

Beschrijving omgeving en aanvraag

De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat:

“De aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een GMP- en Acceleratorgebouw langs de Suzanne Tassierstraat op de site Eiland Zwijnaarde in opdracht van Plus Ultra Gent NV met bijhorende reliëfwijziging en nieuwe verhardingen.

De inrichting van het bedrijventerrein kadert in een brownfieldconvenant waarbij een nieuwe bestemming wordt gegeven aan een gebied dat (gedeeltelijk) dienstdeed als slibdeponie.

Het project Eiland Zwijnaarde/Tech Lane Ghent staat voor de ontwikkeling van een nieuw en duurzaam regionaal bedrijventerrein en zal ingevuld worden met kennisbedrijvigheid, logistiek en bij voorkeur watergebonden distributie met een totale uitgeefbare oppervlakte van ca. 35 hectare. Het terrein wordt op een duurzame manier ingericht met aandacht voor duurzame energie- en ruimtegebruik en voldoende groenvoorzieningen (een natuurlijke oeverstrook, groencorridors en aanleg van een zichtheuvel).

Omwille van de complexiteit van het project (o.m. milieutechnisch wegens historische vervuiling) werd er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de Stad Gent (SOGent), Alinso en de Provincie Oost-Vlaanderen (POM) om gezamenlijk deze gronden te saneren, de infrastructuur (wegenis, riolering, edm) aan te leggen en zo de grond bouwrijp te kunnen ontwikkelen en te commercialiseren voor bedrijven. Onder meer resulterend uit deze samenwerking zijn SOGent, Alinso en POM grondeigenaar geworden.

De vennoten van nv Eiland Zwijnaarde zijn Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen (POM), Alinso NV, het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf en de Vlaamse investeringsmaatschappij PMV. Eiland Zwijnaarde nv is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de gronden ten zuiden van de E40. Het project wordt ondersteund door de Vlaamse Overheid (Agentschap Innoveren en Ondernemen). Ook de Provincie Oost-Vlaanderen de Stad Gent zijn partners van het project.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag het bouwen van een GMP-en Acceleratorgebouw met bijhorende reliëfwijzigingen en nieuwe verhardingen.

Het nieuw op te richten GMP- en Acceleratorgebouw is ontworpen als een alzijdig gebouw in een parkomgeving, aansluitend op het nieuwe openbare park, dat langs de oeverstrook van de Tijarm van de Schelde wordt aangelegd.

Het zichtbaar en voelbaar houden van de ligging in dit gebied binnen de Scheldevallei is in het ontwerp een belangrijk uitgangspunt geweest, o.a. voor de positionering van de verschillende onder te brengen functies:

- *verhuurbare units met laboratoria en kantoren op niveaus +00 t.e.m. +05 van het Acceleratorgebouw met maximaal uitzicht op de natuurlijke omgeving aan de oostkant;*
- *gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting en verpozing aansluitend op het nabije park en door een groot atrium verbonden met de bovenliggende onderzoeksfaciliteiten;*
- *GMP faciliteit (productie) op niveau GV, ondergebracht tegenover het gebouw van J&J Legend aan de westkant langs de Suzanne Tassierstraat en zo aansluitend aan de Science Workspace omgeving en het nieuwe VIB hoofdkwartier.*

Deze combinatie tussen R&D en GMP speelt in op de ambitie om een echt ecosysteem en kennisnetwerk uit te bouwen op de campus door het samenbrengen van diverse kennisintensieve en hoogtechnologische bedrijven, gespecialiseerd in o.a. ICT, Cleantech, Biotech en materialenonderzoek.

Het project omvat één nieuw kenniscentrum met twee verbonden vleugels: een westelijke GMP-productievleugel (2 bouwlagen) en een oostelijke acceleratorvleugel (7 bouwlagen). In de GMP-vleugel worden, in een GMP-gecertificeerde faciliteit, farmaceutische producten op basis van microbiomstalen (fecale stalen) ontwikkeld en geproduceerd. De bacteriële cellen (Drug Substance) worden gekweekt, geoogst, gevriesdroogd, gemalen en als poeder in capsules gedoseerd en in blisters verpakt, op schalen van 150 l, 500 l en 2.000 l, met flexibele procestreinen voor verschillende producten en CDMO-klantprocessen. In dit deel werken 96 werknemers in twee overlappende shifts.

De acceleratorvleugel voorziet labo-entiteiten voor biomedische toepassingen, met bijhorende kantoor- en ondersteunende ruimtes (vergader- en ontmoetingsruimtes, technische lokalen, kleedkamers, fietsenberging met 278 plaatsen). Huurders zijn nog niet gekend; er wordt gerekend op ca. 467 werknemers in standaard kantooruren. Parkeren gebeurt centraal in gedeelde parkeergebouwen op Tech Lane, niet op eigen terrein.

Het nieuwe bouwvolume wordt zoals het ganse zuidelijke deel van het bedrijventerrein uitgebouwd bovenop de afgedekte baggerspecie, die in de voorbije jaren is aangelegd op de site Eiland Zwijnaarde. Hierdoor zijn paalfunderingen voor nieuwe gebouwen verplicht en zijn ondergrondse constructies en leidingen slechts mogelijk in de bovenste bewortelingslaag/afdeklaag van 1m dik die zich bevindt onder het maaiveld van de afgewerkte deponie. Er dient in elk geval te worden vermeden dat water zou doorsijpelen naar de onderliggende baggerspeciedeponie. De bestaande waterhuishouding van de ondergrond is geheel in stand te houden.

Het ontwerp voorziet één compact volume met een GMP-vleugel van twee bouwlagen en een acceleratorvleugel van zes à zeven bouwlagen.

Het beeldbepalende gevelmateriaal bestaat zowel voor alle buitengevels als voor de binnengevels aan de kant van de patio uit een keramische gevelbekleding, te plaatsen op een metalen ophangstelsel voor een bijhorend regenscherm. Om de compactheid van het gebouw en de globale verhouding tussen open en gesloten geveldelen te optimaliseren wordt binnen de dagmaten van de raamopeningen afwisseling gecreëerd tussen transparant beglaasde delen en gesloten delen in geïsoleerde sandwichpanelen. De kleurstelling van alle afzonderlijke onderdelen wordt afgestemd op de keuze voor terracotta als de bepalende tint voor het materialenpallet. Ter hoogte van de hoofdingang, gesitueerd tegenover het nieuwe hoofdkwartier van het VIB is een dubbelhoge overdekte buitenruimte gemaakt, die de bezoeker toegang verleent tot de foyer en de receptie.

De nodige paden en hellingen worden aangelegd vanaf de openbare weg aan de kant van het VIB naar het gebouw toe. De breedtes van de toegangen zijn voldoende opdat zowel

voetgangers, fietsers als andersvaliden het gebouw vlot en comfortabel zullen kunnen bereiken, maar ook niet meer dan strikt noodzakelijk om aan alle geldende minimale vereisten te voldoen.

Voor de afhandeling van de logistiek (laden en lossen) en ook voor eventuele interventie van de brandweer zijn de nodige opstelplaatsen rondom de nieuwbouw voorzien. Alle overige verhardingen zijn maximaal groen vormgegeven in grindgazon en grasdallen, zowel voor de brandweewegen als voor de nodige toegangen ernaartoe vanaf de straat en de nodige opstelplaatsen voor de brandweewagens. De overblijvende open ruimtes worden opgevat als extensief bloemrijk grasland, met integratie van streekeigen niet diepwortelende bomen (solitair of in groepjes)

Onder het gebouw, in het gedeelte aan de noordzijde dat onderkelderd wordt, is een afsluitbare overdekte fietsenstalling ondergebracht voor 259 traditionele fietsen en 29 buitenmaatse fietsen zoals bakfietsen, cargobikes en fietskarren (in totaal 288 fietsparkeerplaatsen). Voor de fietsers zijn de nodige omkleed- en doucheruimtes voorzien op het gelijkvloers.

Het autoparkeren zal centraal op de site georganiseerd worden in een parkeergebouw. Voor andersvaliden worden enkele aangepaste parkeerplaatsen voor gezamenlijk gebruik aangelegd in de voortuinzone van het nieuwe VIB gebouw, aan de andere kant van de verbindingsweg.”

Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden. De aanvraag is gelegen in een gebied dat met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft.

Toegankelijkheidstoets

Het ontwerp is in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Juridische toets

De aanvraag is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject 't Eilandje (3E)'. Het perceel is bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent formuleerde volgend gunstig advies met betrekking tot de juridische toets:

“De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften. De voorgenomen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten passen binnen de bestemming voor een regionaal bedrijventerrein. De geplande kantoren zijn onlosmakelijk verbonden met en noodzakelijk voor de bestemmingseigen activiteiten. Er vindt géén opslag in open lucht plaats.

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

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

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde van juni 2007, is een verdere verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften uit het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. In het inrichtingsplan is bepaald dat in het regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde vooral wordt gemikt op de vestiging van volgende types kennisbedrijvigheid:

- *“een wetenschapspark, met spin-offbedrijven van de universiteit en/ of hogescholen en bedrijven die inzake onderzoek en ontwikkeling samenwerken met de universiteit en/ of hogescholen, als meest hoogwaardige type;*
- *hoogwaardige O&O (onderzoek en ontwikkeling)-vestigingen van bedrijven met regionale en nationale en internationale uitstraling;*

Beeldkwaliteitsplan

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

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

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden. Als voorwaarde dient opgenomen te worden dat enkel bedrijven die passen binnen de randvoorwaarden van vestiging op het bedrijventerrein Zwijnaarde I (Eiland Zwijnaarde) zich hier mogen vestigen. Autonome kantoren zijn niet toegelaten.

Mits het naleven van de voorwaarden is voorliggende aanvraag in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan.

Goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een GMP-en Acceleratorgebouw met bijhorende reliëfwijzigingen en nieuwe verhardingen + het exploiteren van een inrichting voor research en development met laboratoria en productie van farmaceutische producten, door Plus Ultra Gent nv gelegen te Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent.

Dit project kent een lange historiek en werd meermaals voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. Voor de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de omstandige motivering door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent:

“INPLANTING VOLUME

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

De inplanting is afgetoetst aan het beeldkwaliteitsplan en heeft geen invloed op de toekomstige gebouwen. De materiaalkeuze is doordacht en past zich binnen deze die vooropgesteld werden in het beeldkwaliteitsplan.

Het GMP- en Acceleratorgebouw is ontworpen als een alzijdig gebouw. De gevels zijn sober maar vormen, door het genuanceerde volumespel met een beperkt aantal insnijdingen in de basisvolumes, platte daken en de sterke uniformiteit van de gevels en hun opbouw, een krachtig beeld met een evenwichtige afwisseling van gesloten penanten en zeer gelijkvormige raamopeningen. Dit gevelbeeld en de volumewerking worden versterkt door een bewuste keuze voor een beperkt materialenpallet, precies om de alzijdige uitstraling van het gebouw te versterken en een harmonische afstemming met de overige gebouwen op de Science Campus te waarborgen.

Daarnaast wordt in de buitenaanleg maximaal ingezet op groen, met slechts de noodzakelijke verhardingen, zodat het omliggende landschap – conform de globale visie van het Beeldkwaliteitsplan – doorloopt tot aan de gevels. Het projectvolume is in schaal en vormgeving afgestemd op de overige bestaande en geplande gebouwen binnen Tech Lane, zodat geen schaalbreuk ontstaat en het geheel bijdraagt aan een kwalitatieve beeldvorming van het bedrijventerrein. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste van een verzorgde, aantrekkelijke en duurzaam vormgegeven architectuur, in harmonie met de andere gebouwengroepen.

ECONOMIE

Voorliggende aanvraag is volledig conform wat tijdens voorbesprekingen werd afgesproken. Het gaat om de combinatie van een accelerator-gebouw en een GMP-faciliteit.

Het is niet gebruikelijk dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning op het bedrijventerrein Zwijnaarde I nog geen eindgebruikers gekend zijn. Daarom is het belangrijk heel duidelijk aangegeven wordt welk type bedrijven in dit gebouw zullen toegelaten worden en wat er niet voorzien zal worden. De accelerator is bedoeld als kenniscentrum met labo- en kantoorruimtes en de GMP-faciliteit is bedoeld voor microbiom-gebaseerde farmaceutische producten. Alle kantoorruimtes zijn gelinkt aan de onderzoeksruimtes in het gebouw. De plannen zijn zo specifiek dat dit ook weinig twijfel oproept.

STADSBOUWMEESTER

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een GMP-en Acceleratorgebouw met bijhorende reliëfwijzigingen en nieuwe verhardingen + het exploiteren van een inrichting voor research en development met laboratoria en productie van farmaceutische producten, door Plus Ultra Gent nv gelegen te Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent.

Dit project kent een lange historie.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 30 juni 2022 en 25 augustus 2022. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester maar lag het project ook geruime tijd stil.

In het voorjaar 2026 werd een laatste keer afgestemd met Team Stadsbouwmeester waarbij advies werd gegeven voor de finale uitwerking architectuur.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

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

MOBILITEIT

Bereikbaarheidsprofiel

- *De projectsite sluit rechtstreeks aan op de netwerken van zacht verkeer en collectief vervoer op Eiland Zwijnaarde. Ontsluiting voor zacht verkeer wordt volledig geregeld aan*

de noordzijde van het gebouw, met de toegang tot de ondergrondse fietsenstalling en de hoofdingang van het gebouw dat te voet kan worden bereikt.

- De projectsite is vrij centraal op het terrein gesitueerd, naast 1 van de centrale (nieuw te bouw) parkeergebouwen in het gebied, die er net ten zuiden van gesitueerd is. Personenwagens moeten parkeren in de collectieve parkeertoren ten zuiden van de site. Daar zijn ook de parkeerplaatsen voor personen met een handicap voor het project gesitueerd gezien de nabije ligging ervan.

Mobiliteitsprofiel

De bezetting van het bouwdeel Accelerator werd door de ontwerpers geraamd op 1 werknemer per 30 m² bvo (3,3 werknemers per 100 m² bvo). Dat komt neer op 467 werknemers voor de 14.147 m² bvo nuttige vloeroppervlakte in dit bouwdeel.

Rekening houdende met een gemiddelde aanwezigheidsgraad van 85 % (cf de Mober voor gans Eiland Zwijnaarde) wordt uitgegaan van 397 aanwezige werknemers in het bouwdeel Accelerator. Daarbij werd in de voorbespreking conform de noodzakelijke duurzame modal split voor de ontwikkelingen op Eiland Zwijnaarde uitgegaan van min. 50 % modal split fiets.

In het bouwdeel GMP zullen 96 werknemers tewerkgesteld zijn, die in twee shifts zullen werken. Er zullen dus telkens 48 werknemers tegelijk aanwezig zijn (2,5 werknemers per 100 m² bvo), afgezien van een korte overlaptijd bij de shiftwissel, waar in principe alle 96 werknemers aanwezig zijn op de site. Hier werd ook een modal split fiets van min. 50 % afgesproken in de voorbespreking.

De modal split auto doelstelling dient voor Eiland Zwijnaarde rekening te houden met het maximumaantal van 2.000 autoparkeerplaatsen voor gans Eiland Zwijnaarde wat een modal split auto van maximaal 50 % impliceert rekening houdende met de verwachte werknemersaantallen.

Daarnaast is er ook collectief vervoer aanwezig via de shuttle vanuit station Gent-Sint-Pieters. Er komt een shuttle halte aan het nieuwe parkeergebouw vlakbij de site. We kunnen ervan uit gaan dat ook een aanzienlijk aantal medewerkers hiervan gebruik zal maken.

Parkeren

Om het aantal parkeerplaatsen te bepalen dient naast het mobiliteitsprofiel op maat via de voorbespreking ook de afspraken in kader van het Mobiliteitsplan/Mober 2015 voor gans Eiland Zwijnaarde in overweging genomen te worden.

Aantal en uitvoering fietsparkeerplaatsen

Conform het mobiliteitsprofiel waren er in de voorbespreking min. 247 (199 voor Accelerator en 48 voor GMP) plaatsen afgesproken. Op de site zelf wordt een fietsparking voorzien met een capaciteit van 288 plaatsen, dit aantal is ok. Daarnaast wordt in de mobiliteitsstudie aangegeven dat er deelfietsen zullen ondergebracht worden in de fietsenstalling, waarvan het uiteindelijke aantal nog te bevestigen is. Dit is positief.

De fietsparkeerplaatsen worden op niveau -1 voorzien. De fietsparking is bereikbaar via een fietshelling met een hellingsgraad van 8 % en een breedte van 3,15 m. De parkeerrichtlijn van Stad Gent schrijft voor dat een hellingsgraad van maximaal 8 % kan mits er een hoogteverschil is van minder dan 2,5 m. In de voorbesprekingen werd uitzonderlijk in dit geval akkoord gegaan met een hoogteverschil van maximum 2,97 m aangezien het gaat om een beperkte afwijking over een afstand van 18 meter. Het hoogteverschil dat wordt overbrugd bedraagt minder dan 2,97 wat conform de voorbespreking is. Door de iets hogere vrije hoogte is het bovendien het mogelijk om indien nodig (in de toekomst) dubbellaagse fietsparkeerplaatsen te voorzien die een minimum vrije hoogte van 2,75 m nodig hebben. Op die manier zou dan de capaciteit van de fietsenstalling nog kunnen uitgebreid worden binnen dezelfde ruimte moest dit nodig blijken te zijn (in de toekomst). De breedte van de fietshelling en de draaicirkels voldoet aan de parkeerrichtlijnen.

Er worden 259 gewone fietsenstallingen voorzien in een hoog-laag systeem en 29 fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen. De fietsparkeerplaatsen zijn conform de stedelijke parkeerrichtlijnen ingericht, ook uitgerust met de nodige laadinfrastructuur (stopcontacten).

Autoparkeerplaatsen

In de mobiliteitsstudie wordt zowel via de berekening volgens Mobiliteitsplan/Mober Eiland Zwijnaarde uit 2015 als volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen een parkeerbehoefte van 161 autoplaatsen bekomen (max 127 voor bouwdeel Accelerator en maximaal 34 voor bouwdeel GMP rekening houdend met hun shiftwissel i.e. 17 x 2). Dit aantal werd ook als maximum in de voorbespreking afgesproken. In tegenstelling tot wat in het hoofdstuk 'Mobiliteit' van de MER staat, is er dus wel rekening gehouden met de ploegenwerking en de bijhorende parkeervraag. Doordat de verwachte bezettingsgraad van het aantal werknemers per m² bvo voor dit project hoger ligt dan de inschatting uit het Mobiliteitsplan/Mober Eiland Zwijnaarde (i.e. 2,25 werknemers per 100 m² bvo), betekent dit aantal plaatsen een modal split die lager ligt dan 50 % van het aantal medewerkers. Omwille van de aanwezige alternatieven hoeft dit geen probleem te vormen.

De mobiliteitsstudie geeft aan dat het autoparkeren volledig gebeurt in de centrale parkeertoren. Hierbij wordt meegegeven dat de realisatie voor de eerste parkeertoren (875 parkeerplaatsen) gepland staat voor eind 2027.

We merken hierbij op dat de parkeerplaatsen via het collectief parkeermanagementsysteem voor gans Eiland Zwijnaarde (EZ) in beheer van de nv EZ dient voorzien worden, zij het via de gerealiseerde parkeertoren of via de tijdelijke maaiveldparking (moest de parkeertoren bij ingebruikname van dit project nog niet volledig klaar zijn). Het is de verantwoordelijkheid van de nv Eiland Zwijnaarde (EZ) om de autoparkeerrechten per perceel/bedrijf toe te wijzen in het collectief parkeersysteem en ervoor te zorgen dat de totalen kloppen en de 2000 parkeerplaatsen dus niet worden overschreden. Gezien Eiland Zwijnaarde nog niet volledig ontwikkeld is (en er dus nog wat marge is vooraleer het aantal van de 2000 parkeerplaatsen bereikt is) kan eventueel door de nv EZ op korte termijn van dit maximum van 161 tijdelijk afgeweken worden in kader van een slim en vooruitziend parkeermanagement.

Logistiek verkeer

In de mobiliteitsstudie wordt er aangegeven dat de leveringen voornamelijk zullen gebeuren met bestelwagens, maar ook deels met vrachtwagens voor o.a. chemicaliën, paletten, etc... Er wordt aangegeven dat dit occasioneel gaat om zwaardere vrachtwagens (gemiddeld om de 2 à 3 dagen).

Het is vanuit het dossier onduidelijk hoe zwaardere vrachtwagens op een veilige en vlotte manier zullen keren op de site. Op het plan "organisatie verkeersstromen op projectsite" in de mobiliteitsstudie staat dit enkel richting de zuidelijke zijde van het gebouw aangegeven en hierin wordt ook vermeld dat de zuidzijde van het bouw ingericht wordt als logistieke toegang.

Echter, in deze zuidelijke logistieke zone lijkt er weinig ruimte voor grotere vrachtwagens om op een veilige en vlotte manier de keerbeweging te maken. In de voorbespreking werd dit ook meegegeven en gevraagd aan de aanvragers maar hier is in het dossier geen duidelijk antwoord op geformuleerd. Er zijn ook geen draaicirkels ter hoogte van de laad-en loszone op het plan opgenomen.

Omwille van deze onduidelijkheid leggen we in kader van de verkeersveiligheid (zeker omwille de kruising met het tweerichtingsfietspad) daarom op dat er vanuit of naar de Suzanne Tassierstraat niet achterwaarts mag in-of uitgereden worden naar of vanuit de logistieke zone.

Het openbaar domein mag niet gehinderd worden door wachtende of parkerende logistieke voertuigen. Gezien het beperkte aantal grote vrachtwagens (gemiddeld om de 2 à 3 dagen

een zwaardere vrachtwagen) lijkt er voldoende ruimte op eigen terrein om alle wachtende en parkerende vrachtwagens/bestelwagens op te vangen.

Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie

Er wordt in het dossier aangegeven dat de verkeersgeneratie van het project relatief beperkt is en er geen capaciteitsproblemen worden verwacht voor verkeersstromen. Rekening houdende met de meest kritische momenten (59 inkomende verplaatsingen in ochtendspits en 37 uitgaande verplaatsingen in avondspits) en de piekverkeersstroom uit het Mobiliteitsplan Eiland Zwijnaarde voor deze zone 4 Kennisbedrijvigheid kunnen we hiermee akkoord gaan.

We vragen dat de leveringen zoveel mogelijk buiten de spitsmomenten gebeuren zodat de bereikbaarheid van Eiland Zwijnaarde tijdens deze piekmomenten zoveel mogelijk gegarandeerd blijft, ook bij volle ontwikkeling.

Aansluiting op het openbaar domein

- Het uitzicht vanuit de logistieke toegang dient gevrijwaard te worden waarbij er geen constructies of groenelementen het zicht op het tweerichtingsfietspad en de wegenis mogen belemmeren.

- Gezien het aanzienlijk aantal logistieke bewegingen en er dient gekruist te worden met een tweerichtingsfietspad, vragen we hiervoor voldoende aandacht bij het uitrijden. Dit kan vb. via signalisatie of bebording (vb. M10-bord, i.e. fietsers in twee rijrichtingen) op eigen terrein.

Flankerende maatregelen

- Voor de fietsers worden er 7 douches voorzien en een ruimte met 64 lockers. Dit is positief.

- Gezien het belang van een duurzame modal split voor dit project, wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de gebruikers van deze site om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Een stappenplan hiervoor is beschikbaar op de website van stad Gent.

GROEN

Vanuit groenoogpunt is er principieel geen bezwaar tegen het optrekken van een gebouw op dit perceel binnen het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde. De voorgevellijn ligt enkele meters dichter bij de straatzijde dan bij de naastgelegen gebouwen. Omdat er ook een brandweerweg is voorzien naast de voorgevel (op 4 m afstand) ontbreekt de ruimte om voor het gebouw hoogstammige bomen te voorzien. Dat zie je ook op het Groenplan, waar aan de voorzijde enkel aan de rechterzijde net naast deze hoek van het gebouw een hoogstammige boom (haagbeuk) wordt voorzien. Eigenlijk is dit niet conform het Beeldkwaliteitsplan van de site.

Waar vroeger zelfs een dubbele bomenrij was voorzien aan beide kanten van de wegenis, was de dubbele rij al wat afgezwakt, tot een enkele rij en verspreid bomen aan de voorzijde van elke individuele ontwikkeling (ipv een rij). Bij dit bouwdoossier wordt er dus één boompje aangeplant (naast de lagere struiken). Op zijn minst dient er ook aan de linker kant vooraan nog een extra hoogstammige boom te worden voorzien.

OPRITTEN

Enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum. De draaicirkels voor de brandweer van de noordelijke brandweertoegang zijn aan te passen. De bochtstralen komende van de zuidelijke kant kunnen naar boven geschoven worden en samenvallen met de andere bochtstralen. De extra verharding die voorzien wordt onder de oprit is dus overbodig en te schrappen. Zie bijzondere voorwaarde."

Dit advies van het college van burgemeester en schepenen kan integraal bijgetreden worden. De voorwaarden dienen nageleefd te worden.

De adviezen van de FOD Binnenlandse Zaken Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken Astrid en de FOD Mobiliteit en Vervoer (DGLV mobiliteit en vervoer) zijn. De voorwaarden opgelegd in de adviezen dienen nageleefd te worden.

De brandweer formuleerde op 23 juni 2026 een ongunstig advies, gezien het project niet voldeed aan de minimale eisen inzake brandveiligheid (zie bespreking brandveiligheid). Met het wijzigingsverzoek van 8 september 2026 diende de aanvrager aangepaste plannen in om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de brandweer. Ook werd intussen een federale afwijking bekomen voor het atrium. De brandweer formuleerde op 10 september 2026 een voorwaardelijk gunstig advies (zie bespreking brandveiligheid).

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.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Natuurtoets

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

ANB heeft geen advies uitgebracht voor dit dossier.

→ vegetaties, bodembedekking en kleine landschapselementen:

De bouwplaats wordt op de biologische waarderingskaart (versie 2025) aangeduid als 'opgehoogd terrein' + 'ruderaal ruigte of pioniersvegetatie' + 'industrie'. Dit is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. In de dichte omgeving van de site (straal 100 m) bevinden zich geen biologisch (zeer) waardevolle elementen.

Iets verder ten oosten en ten zuiden worden de Tijarm en oevervegetatie wel aangeduid als biologisch (zeer) waardevol. Ook op de Natura 2000 Habitatkaart werd dit gebied aangeduid, hoofdzakelijk met code 1130 'Estuaria'.

→ beschermde gebieden:

Het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied (SBZ-H), een onderdeel van het SBZ-H 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek', bevindt zich op ca. 3 km ten zuiden van het project. Binnen een straal van 10 km rondom de projectzone is er geen Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) gelegen.

Wat betreft de afbakening van de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), is het VEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' gesitueerd op ca. 500 m ten zuiden van het gebouw.

Volgende wetgeving is van toepassing met betrekking tot deze gebieden:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van verscherpte natuurtoets);
- artikel 36ter natuurdecreet (in kader van passende beoordeling).

Er dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ, in het licht van de vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen. Tevens dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van onvermijdbare en onherstelbare schade ter hoogte van natuurwaarden binnen de gebieden van het VEN. Er werden geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets toegevoegd aan het dossier.

Direct ruimtebeslag/ecotoopverlies

Gelet op de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Eutrofiëring en verzuring via lucht

Het voorliggende project veroorzaakt stikstofemissies. De emissies tijdens de aanlegfase zijn toe te schrijven aan werfmachines en werfverkeer, de emissies tijdens de exploitatiefase aan wegverkeer.

→ Impact ter hoogte van SBZ-H:

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Het beoordelingskader voor mobiliteit is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Er werd een stikstofnota toegevoegd aan het dossier waarin gebruik werd gemaakt van de VITO-tabellen. Op basis van de gegevens in de nota kan worden gesteld dat de drempelwaarde van 1 % niet overschreden zal worden. 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.

→ Impact ter hoogte van VEN:

Gelet op de tijdelijke aard van de aanlegfase en de grootteorde van de te verwachten emissies tijdens de exploitatiefase, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de daaruit voortvloeiende stikstofdepositie de vooropgestelde dalende trend, zoals beoogd door beslist beleid en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), niet in het gedrang zal brengen.

Bijgevolg kan worden uitgesloten dat de stikstofemissies ten gevolge van de aanvraag aanleiding zouden geven tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN.

Conclusie natuurtoets

Uit bovenstaande kan besloten worden dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op de opslag van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen) en op een lozing op het rioleringsstelsel. Op basis van de bespreking van de milieuhygiënische aspecten (zie hiervoor) blijkt dat, gelet op de aangebrachte gegevens en op voorwaarde dat de inrichting correct wordt uitgevoerd en geëxploiteerd, de impact op het watersysteem verwaarloosbaar is.

De aanvraag is volgens de watertoetskaarten niet gelegen in:

- fluviaal overstromingsgevoelig gebied;
- pluviaal overstromingsgevoelig gebied;
- overstromingsgebieden vanuit de zee.

De aanvraag is gelegen binnen het afstroomgebied van de Tijarm, met als waterloopbeheerder De Vlaamse Waterweg. Deze instantie liet weten niet bevoegd te zijn om in voorliggende aanvraag advies te formuleren.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van het college van burgemeester en schepenen:

"Verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen/of kan afwateren naar de niet verharde omgeving (natuurlijke infiltratie).

De 477,5 m² (729 m² - 251,5 m²) betonnen verharding logistiek platform voor laden en lossen wordt (via KWS/olie-afscheider) op de RW riolering aangesloten.

Hemelwaterput

Het hemelwater van de dakoppervlaktes wordt opgevangen in een hemelwaterput voor hergebruik (toiletten, dienstkranen)

Groendak

Conform artikel 3.8 van het ABR wordt een afwijking gevraagd voor de aanleg van een groendak.

De afwijking kan aanvaard worden, op voorwaarde dat de dakoppervlaktes maximaal ingezet worden voor het plaatsen van PV-panelen.

Infiltratievoorziening

De hemelwaterriolering brengt het hemelwater naar de collectieve waterbergingsplassen en vervolgens, via overloop, naar de tijrm van de Schelde (cfr. nota hemelwaterbehandeling Eilandje Zwijnaarde, Arcadis, 31 maart 2020.

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

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater."

Dit advies kan integraal worden bijgetreden. de voorwaarden opgelegd in het advies moeten worden nageleefd.

Farys formuleerde op 14 juli 2026 een voorwaardelijk gunstig advies. De voorwaarden opgenomen in het advies dienen te worden nageleefd.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de bepalingen 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.

Voorliggende aanvraag doorstaat de watertoets.

Mobiliteit

Het project voorziet een kennisintensief GMP- en acceleratorgebouw binnen de Science Campus van Tech Lane (Eiland Zwijnaarde). De programmatie omvat ca. 20.658 m² bvo, waarvan ca. 16.077 m² voor labo's/kantoren/productie, een geraamde tewerkstelling van ca. 563 werknemers (maximaal 445 gelijktijdig aanwezig).

Bij de aanvraag werd een MOBER gevoegd, uitgevoerd door Traject. De MOBER besluit dat de verkeersgeneratie van het project op zich is eerder beperkt en naar capaciteit van het wegennet geen probleem vormt. In relatie met de volledige ontwikkeling van Eiland Zwijnaarde is het echter ook hier aangewezen om volop in te zetten op gebruik van de vervoersalternatieven. De studie benadrukt daarom nogmaals het grote belang van een

kwaliteitsvol aanbod daarvan en een verdere opschaling van de vervoersalternatieven op Eiland Zwijnaarde.

Een bespreking van de mobiliteit door het college van burgemeester en schepenen werd opgenomen onder de 'goede ruimtelijke ordening'.

Het college van burgemeester en schepenen formuleerde volgende voorwaarden en/of aandachtspunten met betrekking tot de mobiliteit: “..

- *Er zal slechts één oprit – de Zuidelijke - met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan (overbreedte brandweer in grasdallen). (De Noordelijke oprit werd reeds aangelegd).*

Enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum.

De draaicirkels voor de brandweer van de noordelijke brandweertoeegang zijn aan te passen. De bochtstralen komende van de zuidelijke kant kunnen naar boven geschoven worden en samenvallen met de andere bochtstralen. De extra verharding die voorzien wordt onder de oprit is dus overbodig en te schrappen, cfr onderstaande afbeelding;

...

- *Het uitzicht vanuit de logistieke toegang dient gevrijwaard te worden waarbij er geen constructies of groenelementen het zicht op het tweerichtingsfietspad en de wegenis mogen belemmeren.*
- *Omwille van de onduidelijkheid over het al dan niet keren op de site voor zwaardere vrachtwagens, leggen we in kader van de verkeersveiligheid (zeker omwille van kruising met het tweerichtingsfietspad) op dat er vanuit of naar de Suzanne Tassierstraat niet achterwaarts mag in-of uitgereden worden naar of vanuit de logistieke zone.*
- *Gezien het aanzienlijk aantal logistieke bewegingen en er dient gekruist te worden met een tweerichtingsfietspad, vragen we hiervoor voldoende aandacht bij het uitrijden. Dit kan vb. via signalisatie of bebording (vb. M10-bord, i.e. fietsers in twee rijrichtingen) op eigen terrein.*
- *We vragen dat de leveringen zoveel mogelijk buiten de spitsmomenten gebeuren zodat de bereikbaarheid van Eiland Zwijnaarde tijdens deze piekmomenten zoveel mogelijk gegarandeerd blijft, ook bij volle ontwikkeling.*
- *Gezien het belang van een duurzame modal split voor dit project, wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de gebruikers van deze site om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Een stappenplan hiervoor is beschikbaar op de website van stad Gent.”*

Het Departement MOW formuleerde volgend voorwaardelijk gunstig advies:

“Eindoordeel: gunstig met voorwaarden:

- **Modal shift 50/50**
 - *Er zijn te weinig garanties dat 70 % duurzaam vervoer haalbaar is. Verlaag daarom de verkeersgeneratie.*
 - *Maak parkeren betalend voor werknemers, verplicht glijdende werktijden en spreiding shiftwissels; monitor modal split per huurder en rapporteer jaarlijks aan de mobiliteitscentrale (i.c. de parkmanager door VZW Eiland Zwijnaarde).*
- **Fietsinfrastructuur**
 - *Pas ontwerp voor fietshelling aan, zodat dit veilig is.*
- **Parkeerbeleid**
 - *Voer een streng parkeer- en prijsbeleid.”*

Hierbij wordt door MOW opgemerkt dat de mobiliteitseffecten niet integraal beoordeeld worden. Er blijft onzekerheid bestaan over de robuustheid van de aannames omdat een

volledige verkeersgeneratie en toedelingsanalyse en een capaciteitstoets op kruispunten ontbreekt.

In het advies wordt ook de vraag gesteld of de modal shift aannames realistisch zijn. De adviesinstantie stelt dat er op dit moment te weinig garanties zijn dat een modal shift van 30 % auto/70 % duurzaam realistisch is: *“We verwachten in deze mobiliteitsnota dan ook meer en duidelijke maatregelen op vlak van mobiliteit zodat dit wel past binnen de normen die vooropgesteld zijn voor de hele site. Dit betekent onder meer:*

- *Lagere verkeersgeneratie*
- *Verlagen van het aantal werknemers per m² BVO*
- *Push-maatregelen zodat werknemers effectief gebruik maken van duurzame modi.*

Het departement formuleert nog opmerkingen omtrent de veiligheid van de fietsparking en stelt zich vragen bij de haalbaarheid van de modal split en de impact ervan op de benodigde autoparkeerplaatsen.

De in het advies geformuleerde opmerkingen dienen door de aanvrager verder te worden uitgeklaard en verduidelijkt. Daar waar nodig de aanvraag hieraan aan te passen.

Ter zitting van de povc verduidelijkt de vertegenwoordiging van de aanvrager dat overleg heeft plaatsgevonden met het Departement Mobiliteit en Openbare Werken. Een afzonderlijke MOBER wordt niet noodzakelijk geacht, maar er wordt nog onderzocht welke bijkomende mobiliteitsmaatregelen kunnen worden genomen om tegemoet te komen aan de opmerkingen van MOW. Daarbij wordt onder meer gedacht aan een shuttledienst en een betalend parkeerbeleid. Op 8 september 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. De adviesnota werd aangevuld. Er zullen maatregelen nodig zijn om de modal shift te realiseren. Nu detailmaatregelen beschrijven heeft volgens de aanvrager echter geen zin, dit moet op maat gebeuren van de eindklant. Daarom wordt, ook op suggestie van de stad Gent, verwezen naar de opmaak van een bedrijfsvervoerplan. Er worden wel enkele suggesties van maatregelen gedaan (financieel aantrekkelijk maken van alternatieven, parkeren beperken en betalend maken,...).

De door de aanvrager voorgestelde aanpak, waarbij de concrete mobiliteitsmaatregelen verder uitgewerkt worden in functie van de noden van de uiteindelijke gebruikers, kan worden gevolgd en stemt overeen met het advies uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent. De opmaak van een bedrijfsvervoerplan vormt hiertoe een aangewezen instrument. Gelet op de noodzaak om de modal shift te realiseren, wordt de verdere uitwerking van passende mobiliteitsmaatregelen als een belangrijk aandachtspunt bij de uitvoering van de vergunning beschouwd. De bovenstaande maatregelen worden dan ook als aandachtspunten bij de vergunning opgenomen.

Brandveiligheid

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

De Hulpverleningszone Centrum formuleerde op 23 juni 2026 volgend ongunstig advies (referentie: 067963-009/MN/2026). Het project voldeed niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Door de aangepaste plannen in PIV2 kon de brandweerzone op 10 september 2026 voorwaardelijk gunstig adviseren (referentie: 067963-012/MN/2026).

De brandweerzone merkt op dat de brandweerweg ‘onnodige’ bochten bevat en bestaat uit verschillende verhardingen, wat tot verwarring kan leiden. De exploitant motiveert dat de weg in overleg met de stad Gent en de brandweer werd bepaald. Om tegemoet te komen aan de opmerking over de verschillende verhardingen, wordt duidelijke signalisatie aangebracht (o.a. paaltjes) die de volledige brandweerweg markeert.

Rekening houdend met de toelichting van de exploitant dat het tracé van de brandweerweg in overleg met de stad Gent en de brandweerzone werd bepaald, worden de opmerkingen van de brandweerzone inzake de bochten en de verschillende verhardingen als aandachtspunten bij de uitvoering van de vergunning meegenomen. Bij de verdere uitvoering dient zoveel als mogelijk tegemoet te worden gekomen aan deze aandachtspunten, met bijzondere aandacht voor de herkenbaarheid en eenduidige afbakening van de brandweerweg. De voorgestelde signalisatie kan hiertoe bijdragen. De verdere uitvoering van de brandweerweg gebeurt in overleg met de brandweerzone.

Verder wordt een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie opgelegd. Deze instantie formuleerde reeds op 23 juni 2026 een voorwaardelijk gunstig advies, waarbij gesteld wordt dat in het volledige gebouw ASTRID indoordekking moet aanwezig zijn. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

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 Plus Ultra Gent, Marnixlaan 23 te 1000 Brussel, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0646/P, 0631/S, 0627/N, 0646/S, 0631/R, 0645, 0644/T en 0644/M, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een inrichting voor research en development van farmaceutische producten, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°b) (2)

Het lozen van 5.160 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering.

3.4.1°a) (3)

Het lozen van 1,99 m³/uur - 26 m³/dag - 3.541 m³/jaar bedrijfsafvalwater op de openbare riolering.

13.1. (1)

Een inrichting voor het industrieel bereiden of het formuleren van farmaceutische stoffen.

13.2.1°b) (3)

Een inrichting voor het conditioneren en het verpakken van farmaceutische stoffen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 17,5 kW.

16.3.2°b) (2)

Verschillende koelinstallaties en warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 2.288,2 kW.

17.1.2.1.2° (2)

De opslag van maximaal 2.501 liter gasen van groep 4 in verplaatsbare recipiënten.

17.1.2.2.3° (1)

De opslag van maximaal 60.000 liter vloeibare stikstof in een vaste tank.

17.4. (3)

De opslag van 5.000 liter diverse gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in kleine recipiënten.

24.3. (2)

Diverse laboratoria waar afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt, met een totale oppervlakte van 6.437 m².

39.1.1° (3)

Diverse stoomgeneratoren met een individuele inhoud van 25 liter tot en met 500 liter (in totaal: 1.300 liter).

39.1.2° (2)

Een stoomgenerator met een individuele inhoud van 3.900 liter.

39.2.1° (3)

Diverse stoomvaten met een individuele inhoud van 300 liter tot en met 5.000 liter (in totaal: 11.050 liter).

51.1.2° (1)

Inrichting voor activiteiten met genetisch gemodificeerde organismen, van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 6.608 m².

51.2.1° (1)

Inrichting voor activiteiten met pathogene organismen, van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 10.989 m².

§3. Aan de NV Plus Ultra Gent, Marnixlaan 23 te 1000 Brussel, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0645, 0644/T, 0644/M, 0646/P, 0631/S, 0627/N, 0646/S en 0631/R, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen (SH)**:

- Terreinaanleg, nl. aansluiting op nieuwbouw;
- Industrie en bedrijvigheid: Nieuwbouw Plus Ultra Gent.
- Infrastructuur: Aanleg van verhardingen rondom de nieuwbouw.

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 2, §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:

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/>

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Opslag van acetonitrile

In afwijking van artikel 5.17.4.1.3 §4 van VLAREM II is de opslag van max. 50 liter acetonitrile toegelaten.

2. Lozing afvalwater

- a) De sectorale lozingsnormen voor labo (21) en voor farmacie (12) zijn niet van toepassing.
- b) Het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.
- c) Het bedrijf dient binnen drie maanden na opstart en bij elke relevante wijziging of uitbreiding met impact op de lozing van afvalwater analyses te laten uitvoeren door een erkend laboratorium op het betrokken afvalwater voor minstens de heffingsparameters, inclusief de zware metalen. Afhankelijk van de aard van de activiteit dienen bijkomend de parameters van sector 21 bij labo-activiteiten en/of sector 12 bij farmaceutische activiteiten te worden geanalyseerd. De analyseresultaten dienen per e-mail aan de VMM te worden bezorgd via vergunningen.ge@vmm.be.

3. Opslag van afvalstoffen

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De voorwaarden opgenomen in het advies van 23 juli 2026 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent moeten nageleefd worden:

1. Gebruikers:

Enkel bedrijven die passen binnen de randvoorwaarden van vestiging op het bedrijventerrein Zwijnaarde I (Eiland Zwijnaarde) mogen zich hier vestigen. Autonome kantoren zijn niet toegelaten.

2. Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

a) Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De aanwezige wachtaansluitingen dienen gebruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

b) Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

3. Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de

openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

4. Openbaar/privé:

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

5. Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....). De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

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

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

6. Farys:

Het advies van Farys moet strikt worden nageleefd.

7. Oprit:

Er zal slechts één oprit – de Zuidelijke - met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan (overbreedte brandweer in grasdallen). (De Noordelijke oprit werd reeds aangelegd).

Enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum.

De draaicirkels voor de brandweer van de noordelijke brandweertoegang zijn aan te passen. De bochtstralen komende van de zuidelijke kant kunnen naar boven geschoven worden en samenvallen met de andere bochtstralen. De extra verharding die voorzien wordt onder de oprit is dus overbodig en te schrappen, cfr onderstaande afbeelding;



8. Groendak:

De dakoppervlaktes moeten maximaal voorzien worden van PV-panelen.

9. Boom:

Aan de linker kant vooraan het gebouw ter hoogte van de hoek, moet nog een extra hoogstammige boom worden voorzien zoals ook al voorzien aan de rechter kant.

- Bij de uitvoering van de vergunning moet rekening gehouden worden met de voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juni 2026.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de FOD Binnenlandse Zaken – Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken Astrid Veiligheidscommissie van 23 juni 2026 moeten nageleefd worden:
 - o Gezien de grote oppervlakte van het volledige gebouw, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en vervoer DGLV-Airfields van 23 juni 2026 moeten nageleefd worden:
 - o Er dient geen bebakening voorzien te worden.
 - o De bouwheer dient Defensie tenminste 30 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden, schriftelijk op de hoogte te brengen van hun begindatum via het ondervermelde adres (DGMR). De bekendmaking dient naar onderhavig advies te verwijzen met vermelding van het dossiernummer OBST/2026/352, de juiste positie in Lambert 72-coördinaten en de totale hoogte van de obstakels. Om elk tijdverlies uit te sluiten dienen de gevraagde gegevens naar het volledig hieronder vermelde adres te worden overgezonden. Bovendien wordt er gevraagd aan de verantwoordelijke voor het project tijdig de relevante informatie (plaatsen van kranen, ...) via e-mail op te sturen aan aim@mil.be.
 - o De aanvrager dient het Directoraat-generaal Luchtvaart schriftelijk op de hoogte te brengen van het gevolg dat aan zijn advies werd gegeven.
 - o Wij vestigen er uw aandacht op dat, als de werken zouden uitgevoerd worden zonder rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen, het Directoraat-generaal Luchtvaart in dat geval alle verantwoordelijkheid afwijst in geval van eventuele problemen in verband met luchtvaartgebonden activiteiten.
 - o Het Directoraat-generaal Luchtvaart houdt zich tevens het recht voor om deze voorschriften te laten naleven met alle juridische middelen die hem ter beschikking staan.

Artikel 4.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

1. De voorwaarden opgelegd in het besluit van het departement Omgeving, afgeleverd overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk 1.5 van VLAREM II, moeten te allen tijde worden nageleefd.
2. De preventiemaatregelen, vermeld in artikel 5.24.0.2 van VLAREM II, moeten worden nageleefd.
3. Voor de opslag van het gevarengoed moeten de minimale scheidingsafstanden conform bijlage 5.17.1 VLAREM II worden gerespecteerd.
4. 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 10 september 2026, met referentie 067963-012/MN/2026, nageleefd worden. Bij de verdere uitvoering dient zoveel als mogelijk tegemoet te worden gekomen aan deze aandachtspunten, met

bijzondere aandacht voor de herkenbaarheid en eenduidige afbakening van de brandweerweg. De voorgestelde signalisatie kan hiertoe bijdragen. De verdere uitvoering van de brandweerweg gebeurt in overleg met de brandweerzone.

5. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

6. In het advies van het college van burgemeester en schepenen van 23 juli 2026 wordt gewezen op volgende aandachtspunten.

- Hemelwater:

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

- Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

- Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

- **Bermen:**

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

- **Mobiliteit:**

- Het uitzicht vanuit de logistieke toegang dient gevrijwaard te worden waarbij er geen constructies of groenelementen het zicht op het tweerichtingsfietspad en de wegnis mogen belemmeren.
- Omwille van de onduidelijkheid over het al dan niet keren op de site voor zwaardere vrachtwagens, leggen we in kader van de verkeersveiligheid (zeker omwille van kruising met het tweerichtingsfietspad) op dat er vanuit of naar de Suzanne Tassierstraat niet achterwaarts mag in-of uitgereden worden naar of vanuit de logistieke zone.
- Gezien het aanzienlijk aantal logistieke bewegingen en er dient gekruist te worden met een tweerichtingsfietspad, vragen we hiervoor voldoende aandacht bij het uitrijden. Dit kan vb. via signalisatie of bebording (vb. M10-bord, i.e. fietsers in twee rijrichtingen) op eigen terrein.
- We vragen dat de leveringen zoveel mogelijk buiten de spitsmomenten gebeuren zodat de bereikbaarheid van Eiland Zwijnaarde tijdens deze piekmomenten zoveel mogelijk gegarandeerd blijft, ook bij volle ontwikkeling.
- Gezien het belang van een duurzame modal split voor dit project, wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de gebruikers van deze site om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Een stappenplan hiervoor is beschikbaar op de website van stad Gent.

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