provincie Oost-Vlaanderen

Deputatie

Besluit

Zitting van 22 oktober 2026
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2025137336_CORRECTIE

---

24 **2026_DEP_06881** **Correctiebesluit – BV Argenx - NV ALINSO – Gent - Goedkeuring**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 22 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

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

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

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 02 februari 2026 ingediend door BV Argenx, Industriepark-Zwijnaarde 7 te 9052 Zwijnaarde (Gent) voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en NV ALINSO, Nederzwijnaarde 2 te 9052 Zwijnaarde (Gent) voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2025137336.

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

Bijkomende informatie gevraagd op 23 februari 2026 en 13 april 2026 en ontvangen op 26 maart 2026 en 14 april 2026.

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 16 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Het voorliggende besluit vervangt het deputatiebesluit van 17 september 2026 waarmee de vergunning verleend werd.
In dit deputatiebesluit werd m.b.t. de groenbuffer per vergissing een last opgenomen terwijl dit een voorwaarde betrof.

Met deze gecorrigeerde beslissing wordt volgende voorwaarde:

> "De groenbuffer moet effectief aangeplant worden volgens de dimensies van het toepasselijke GRUP. De nadere fasering voor de aanleg van de groenbuffer kan in onderling overleg met het college van burgemeester en schepenen gebeuren. De groenaanplant dient ten laatste te gebeuren voor de ingebruikname van het gebouw."

effectief als voorwaarde vermeld en niet langer als last.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Nederzwijnaarde 2, 9052 Gent, Scheldelindeweg 5, 9052 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20251114-0016 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0391/B/2.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0391/B/, 20379/M, 0520/F en 0675/A.

Context

Vergunningstoestand

Geen, het betreft een nieuwe inrichting (IIOA) en de bouw van nieuwe constructies (SH).

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

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

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant het bouwen en exploiteren van een nieuw biotechnologisch bedrijf.

Argenx is een wereldwijd immunologisch bedrijf dat zich inzet voor het verbeteren van het leven van mensen die lijden aan ernstige auto-immuunziekten. Door samen te werken met toonaangevende academische onderzoekers via zijn Immunology Innovation Program (IIP), wil het bedrijf doorbraken in de immunologie vertalen in een portfolio van wereldklasse van nieuwe op antilichamen gebaseerde geneesmiddelen.

Het bedrijf ontwikkelt en produceert therapeutische antilichamen voor gebruik in de mens. In de site in Gent gebeurt de ontdekking, karakterisatie en productie op kleine schaal van deze antilichamen alvorens de geselecteerde molecules op grotere schaal en meer gereguleerd worden geproduceerd door een externe partner. Concreet worden anti-bodies tegen een bepaald doeleiwit geïdentificeerd via “phage display”, waarna enkele 10-tallen kandidaten op kleine schaal worden geproduceerd. Die kandidaten ondergaan een hele reeks in vitro en in vivo karakterisatie stappen, met als doel het meest effectieve en stabiele molecule te identificeren. De bovenstaande activiteiten worden uitgevoerd in de daarvoor ingerichte lokalen waarbij geavanceerde apparatuur wordt ingezet zoals incubatoren, centrifuges, diverse meet- en analyse apparaten. De hulp- en grondstoffen die hierbij worden gebruikt zijn verschillende chemicaliën, CO_2, vloeibare stikstof, biologische serum samples, enz. Een kritische stap in een productieproces is de kwaliteitscontrole (QC). Het productieproces van therapeutische antilichamen is een heel kritische procedure. Het vereist gevalideerde processen, en strenge en gedetailleerde procedures om te garanderen dat het eindproduct altijd aan alle gestelde kwaliteitseisen voldoet. Het leveren van hoogwaardige kwaliteit is van groot belang in de biofarmaceutische industrie. Bij elk onderdeel van het productieproces wordt door de kwaliteitsafdeling gecontroleerd of de kwaliteit van de geproduceerde antilichamen precies overeenkomt met de kwaliteitseisen die vooraf werden gedefinieerd. (…) Na identificatie van het “lead” molecule wordt dit geproduceerd door een externe partner, die de productie kan uitvoeren op grote schaal en volgens de kwaliteitsnormen die noodzakelijk zijn voor gebruik in de mens

Het nieuwe gebouw zal bestaan uit:

- een magazijn (opslag verbruiksgoederen, biologisch materiaal, ...);
- laboratoria voor R&D en (pre)productie (labo's worden ingericht voor risicoactiviteiten niveau 2);
- ondersteunende ruimtes zoals technische ruimtes, schrijfruimte en vergaderzalen.

Volgende IIOA's zijn relevant:

- laboratoria met afvalwater;
- ingeperkt gebruik van GGO's en pathogene organismen, maximaal risico niveau 2;
- koelkasten en diepvriezers voor de opslag van (biologische) materialen;

- warmtepompen voor koeling/verwarming van lokalen;
- een noodgenerator (met ingebouwde tank van 2.000 l);
- motoren sprinkler (ingebouwde tank < 2.000 l);
- compressed air;
- opslag van inerte gassen (CO_2, N_2) in verplaatsbare recipiënten;
- opslag van vloeibare stikstof in een vaste tank;
- opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen;
- autoclaven;
- lozen van huishoudelijk afvalwater (sanitair voor 440 medewerkers aanwezig op site);

De omgevingsvergunning gevraagd voor een termijn van onbepaalde duur.

Wijzigingen aanvraag

Projectinhoud PIV3 dd. 25 juni 2026

Naar aanleiding van het overleg met de Provinciale dienst Omgevingsvergunning en de stad Gent, op 19 juni 2026, werd een gewijzigde projectinhoud PIV3 ingediend. Hierin werden volgende elementen aangepast:

- de MOBER;
- de ontsluiting van het naburig bedrijf Ghent Dredging;
- de kaderovereenkomst omtrent de ontsluitingsweg;
- de aanmerkingen van de Hulpverleningszone Centrum Gent;
- het voorzien van ASTRID-dekking.

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

De wijzigingen kunnen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich meebrengen en werden bijgevolg onderworpen aan een openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde. Conform artikel 32 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn hiermee van rechtswege eenmalig met 60 dagen verlengd.

Projectinhoud PIV4 dd. 06 augustus 2026

Naar aanleiding van het ongunstige advies van de Hulpverleningszone Centrum van 28 juli 2026 werd een gewijzigde projectinhoud PIV4 ingediend. In deze PIV werden de vereiste aanpassingen aangebracht zoals afgesproken bij het onderling overleg.

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

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, er dient bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Er werd enkel opnieuw advies gevraagd aan de Hulpverleningszone Centrum.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV4)

Voorliggend dossier betreft het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een biotechnologisch bedrijf, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°a) (3)
het lozen van maximaal 4.400 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in centraal gebied.

3.4.1°b) (2)
het lozen van maximaal 0,55 m³/uur, 5,5 m³/dag en 1.200 m³/jaar bedrijfsafvalwater in de openbare riolering.

12.1.1.1°a) (3)
een noodgenerator met een geïnstalleerd totaal schijnbaar elektrisch vermogen van 1.500 kVA met minder dan 500 bedrijfsuren per kalenderjaar (slechts 50 % in rekening te brengen = 750 kVA).

16.3.2°b) (2)
diverse koelkasten en diepvriezers voor bewaren producten, alsook warmtepompen voor koelen lokalen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 798,85 kW.

17.1.1.1° (3)
de maximale opslag 2.000 liter diverse gassen in gasflessen.

17.1.2.2.1° (3)
de maximale opslag van 3 m³ vloeibare stikstof in een bovengrondse vaste houder.

17.4. (3)
de maximale opslag 1.000 liter diverse chemicaliën in kleine verpakkingen.

24.3. (2)
20 laboratoria met een totale oppervlakte van 6.967 m².

31.1.1°a) (3)
een noodgenerator met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen 1.500 kW met minder dan 500 bedrijfsuren per jaar (slechts 50 % in rekening te brengen= 750 kW) en een sprinklerinstallatie met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 264 kW met minder dan 500 bedrijfsuren per jaar (slechts 50 % in rekening te brengen = 132 kW).

Totaal rubriek: 882 kW.

39.1.1° (3)
5 autoclaven met een individuele inhoud van elk 160 liter.

51.1.2° (1)
labo's met ingeperkt gebruik voor activiteiten met genetisch gemodificeerde organismen van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 6.967 m².

51.2.1° (1)
labo’s met ingeperkt gebruik voor activiteiten met pathogene organismen van maximaal risiconiveau 2 met een oppervlakte van 6.967 m².

Bijstellingen (cfr. PIV4)

De exploitant vraagt bijzondere lozingsvoorwaarden voor de parameters totaal P, anionische oppervlakte-actieve stoffen en niet-ionogene en kationische oppervlakte-actieve stoffen

Er wordt een afwijking gevraagd van artikel 5.17.4.1.3 §4 van VLAREM II voor de opslag van acetonitril.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV4)

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:
- Bouwen of herbouwen: Scheldelinde
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: tuinmuur
- Verwijderen van bestaande gebouwen: 2 bluswatertanks

- Verwijderen van bestaande gebouwen: kantoorgebouw
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: inkompaviljoen
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: deel van een hal
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: opslaggebouwtje
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: overdekte opslagruimte
- Nieuwbouw of aanleggen: nieuwe riolering
- Slopen of verwijderen van een complex: oud pomplokaal WZI
- Slopen of verwijderen: te slopen verharding
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: heraanleg verharding
- Nieuwbouw of aanleggen: nieuwe verharding
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: te rooien bomen
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: reliëfwijziging.

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 PIV2

Het openbaar onderzoek liep van 24 april 2026 tot en met 23 mei 2026.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Vermeende PFAS verontreiniging in de bodem
- Rechtsonzekerheid voor het bedrijf Ghent Dredging gezien het ontbreken van een ontsluiting
- Strijdigheid met de bufferzone-voorschriften van het GRUP door het voorzien van infrastructuur binnen deze zone
- Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, het aangrenzende woongebied wordt herleid tot toegangsweg voor industrieverkeer
- Onvoldoende onderzoek naar impact op aangrenzend woongebied, waaronder geluidsimpact, trillingshinder, visuele hinder, privacy-hinder
- Geen redelijke termijn voor het openbaar onderzoek, 30 dagen is te kort
- Geen aanplakking voor het openbaar onderzoek langs de Nieuwescheldestraat
- Niet in overeenstemming met de ligging in parkgebied volgens het gewestplan, de omvorming naar regionaal bedrijventerrein via het GRUP is niet op een wettige manier tot stand gekomen
- Strijdigheid met GRUP
- Ontbreken project MER en ontoereikende project-MER-screening
- Onvoldoende voorbereidend onderzoek naar de natuurwaarden binnen het projectgebied, omwille van het nabijgelegen VEN-gebied; strijdigheid met de natuurtoets
- Geen harmonie met vereisten van goede ruimtelijke ordening en duurzame ontwikkeling

- Nadelige gevolgen voor het watersysteem van de vallei van de Bovenschelde en voor de milieu- en natuurkwaliteit van de Zeeschelde

Adviezen over PIV2

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 28 mei 2026

Het college van burgemeester en schepenen verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Ontsluiting

De vergunninghouder moet, in functie van het garanderen van een gescheiden ontsluiting tussen het woon- en werkverkeer van de volledige bedrijfssite, een permanente en onvoorwaardelijke ontsluitingsroute van en naar de site van Ghent Dredging (gekend als kadastraal perceel 44082B0391/02D000) voorzien over het terrein van de Alinso-site, en dit vanaf het kruispunt ter hoogte van Nederzwijnaarde tot aan (zuidelijke aansluiting met) de Scheldelindeweg. Deze ontsluitingsroute moet geschikt zijn voor zwaar vrachtverkeer, inclusief trekkers met oplegger, en moet dus rekening houden met de vereiste draaicirkels en manoeuvreerruimte. Een onvoorwaardelijke ontsluitingsroute betekent dat de vergunninghouder geen voorwaarden mag opleggen die het gebruik van de ontsluitingsweg bemoeilijken.

De ontsluitingsroute mag gefaseerd worden aangelegd, waarbij tijdelijk gebruik kan worden gemaakt van bestaande verhardingen, inclusief de bestaande parking en – in afwachting van de heraanleg van het kruispunt door de Stad Gent – de bestaande verharding in de groenbuffer, en waarbij in een latere fase een definitieve ontsluitingsroute op eigen bedding doorheen de site wordt gerealiseerd.

Met het oog op de toekomstige herinrichting van Nederzwijnaarde als woonstraat moet de oprit van Ghent Dredging worden verbonden met het te behouden deel van de parking zoals voorzien in de omgevingsaanleg van deze aanvraag. De verbinding ter hoogte van Nederzwijnaarde en de grens van de groenbuffer zal aangelegd worden als een openbare weg. In functie hiervan wordt een strook grond van 12 meter breed, gemeten vanaf de grens met het openbaar domein tot aan de grens van de groenbuffer, kosteloos overgedragen aan de Stad Gent, overeenkomstig het bijgevoegde principeplan. Zie verder bij de lasten.

In afwachting van de definitieve aanleg van de openbare weg in de over te dragen zone door de Stad Gent, moet in de eerste fase de ontsluitingsroute van Ghent Dredging door de vergunninghouder gegarandeerd worden over de bestaande verhardingen op zijn terrein, en dit uiterlijk vóór de eerste steenlegging van de nieuwbouw.

Ter hoogte van de kruising met het jaagpad moet steeds voldoende zichtbaarheid worden gegarandeerd. Beplanting, constructies of andere elementen mogen het zicht niet belemmeren. Op het fiets- en wandelpad moet een duidelijke dubbele pijlmarkering worden aangebracht.

Slagbomen of andere toegangsvoorzieningen moeten zodanig worden geplaatst dat wachtrijen op het openbaar domein worden vermeden. Om een veilige en vlotte toegang te garanderen, dient de positie van de slagbomen aan de nieuwe zuidelijke toegang aangepast te worden. Voor het inrijdende verkeer en het uitrijdend verkeer dient de slagboom telkens opgeschoven te worden tot aan de respectievelijke aansluiting met de bestaande parking.

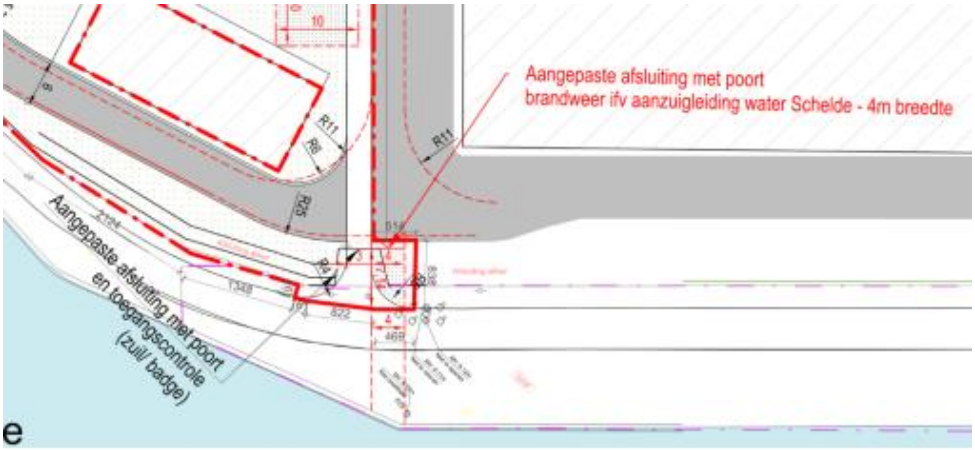
Opritten ter hoogte van het openbaar domein

- De oprit in de Scheldelindeweg ter hoogte van de parking moet voorzien zijn op vrachtwagens van Gent Dredging en moet verbreed worden tot 12 m breedte, zodat

een vlotte en veilige in- en uitrijbeweging met vrachtverkeer mogelijk is. Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met een zo recht mogelijke oprijbeweging voor vrachtverkeer

- Naast deze oprit en de reeds vergunde oprit aan de Polytoren worden nog 2 bijkomende opritten van elk maximaal 12m breed thv de logistieke in- en uitgang voorzien.
- Deze 3 nieuwe opritten worden aangelegd door de stad op kosten van de bouwheer.

De ontsluiting ter hoogte van het jaagpad is enkel te voorzien in functie van de brandweer, ander gemotoriseerd verkeer mag hier niet langs ontsluiten.



Groenbuffer

De aanleg van de bufferstrook, zoals voorzien in het RUP is verplicht. De bufferstrook wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen. De realisatie van de buffer gebeurt ten laatste in het eerstvolgend plantseizoen na de start van de vergunde werken.

De strook die kosteloos overgedragen moet worden aan de Stad Gent mag niet beplant worden.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Er mag geen enkele verbinding voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van voertuigen voor de hulpdiensten, gemaakt worden tussen de inrit naar de autoparking in het gebouw Scheldelinde en de interne rotonde voor logistieke ontsluiting Scheldelinde/Argenx. Om de doorgang te verhinderen moeten overrijdbare paaltjes geplaatst worden.

Autoparkeerplaatsen op de volledige Alinso-site

Het totaal aantal autoparkeerplaatsen op de volledige Alinso-site mag, na realisatie van het Scheldelinde/ArgenX-project, niet meer bedragen dan 715 parkeerplaatsen.

Ter naleving van dit parkeerplafond en in functie van de verplichte aanleg van de groenbuffer moeten de autoparkeerplaatsen die gelegen zijn binnen deze groenbuffer worden opgeheven, zodat het totale aantal parkeerplaatsen op siteniveau deze bovengrens niet overschrijdt. Deze schrapping gebeurt binnen de maaiveldparking op parking A, meer bepaald binnen de in het gewestelijk RUP vastgelegde groenbuffer, waar parkeren niet kan worden behouden.

De parkeerplaatsen die binnen de groenbuffer worden opgeheven, maken deel uit van de minstens 78 autoparkeerplaatsen die moeten worden geschrapt om te voldoen aan het vastgelegde parkeerplafond.

De opgeheven parkeerplaatsen mogen niet opnieuw in gebruik worden genomen en moeten effectief worden verwijderd of heringericht als groenzone, in overeenstemming met de bestemming van het buffergebied.

Bijkomende technische voorwaarden:

Groendak

Bij de groendaken die aangesloten worden op een hemelwaterput moet, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

- De 12 fietsenstallingen voor bezoekers moeten aan de buitenzijde van het gebouw, net aan de ingang van de fietsenstalling voorzien worden. Er is voldoende ruimte aan beide kanten van het interne fietspad. Hiervoor is een verharding van in totaal minstens 6 m (12 x 50 cm breedte gebruik makend van een hoog-laag-systeem) op 4 m (2m lengte + 2 m manoeuvreerruimte) nodig.
- Minstens 10 % van het totaal aantal plaatsen voor werknemers dient buitenmaats te zijn.
- Het gangpad in de fietsenstalling moet minstens 3 m breed zijn.
- De fietsen moeten gestald worden met een hoog-laag-systeem.

Riolering

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.

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”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt 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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

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 = inwoner equivalent)
* +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).

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

Het College van Burgemeester en Schepenen verzoekt de deputatie om volgende lasten en waarborgen op te leggen aan de aanvrager:

LASTEN

LAST 1 – kosteloze grondafstand voor de aanleg van de ontsluitingsweg

Het gedeelte van de ontsluitingsweg, die binnen de groenbuffer zoals vastgelegd in het gewestelijk RUP valt, moet kosteloos overgedragen worden aan de Stad Gent. Het principeplan van de kosteloze grondafstand is hieronder toegevoegd en is tevens opgeladen als bijlage bij dit advies.

Een definitief landmeterplan met coördinaten wordt op een later moment opgemaakt. Uiterlijk één jaar na de start van de vergunde werken draag je de grond kosteloos over aan de Stad Gent. De Stad Gent staat nadien in voor de aanleg van de openbare weg vanaf het kruispunt Nederzwijnaarde/Nieuwescheldestraat tot aan de grens van de groenbuffer.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht *(zie hoger)* zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie *(= voorafgaande perceelsidentificatie)* ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de aangevraagde werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie ‘Borgtocht gevraagd door een openbare instantie’. Kies je voor deze optie, vermeld

dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025137336**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:
"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:
1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;
2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."

Het College van Burgemeester en Schepenen verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Toegang tot de site
In de wijzigingslus is er aan beide noordelijke toegangen van de Alinso-site een schuifpoort toegevoegd op het plan. Er werd hiervoor in het dossier geen verdere info over teruggevonden.
Om hinder en onveilige situaties op de Scheldelindeweg door inrijdend verkeer te vermijden, dient de schuifpoort aan de inrit '1a' tijdens de reguliere werk- en levertijden steeds geopend te zijn.

Signalisatie op de site

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- Via markering en/of bebording dient heel duidelijk het circulatieschema vanaf de zuidelijke toegang Scheldelindeweg gesignaleerd te worden zoals voorzien op het omgevingsplan, namelijk uitrijdend verkeer via de meest noordelijke parkeerrijweg en inrijdend verkeer via de tweede meest noordelijke parkeerrijweg.
- Via markering en bebording dient heel duidelijk het circulatieschema gesignaleerd te worden voor de noordelijke toegang zoals voorzien op het omgevingsplan.
- Ter hoogte van de bestaande noordelijk gelegen grootste ronde opslagtank bedraagt de breedte van de rijweg volgens het plan slechts 6,15 m met vlak ernaast de opslagtank zonder schrikafstand. Het gaat daar ook om een puntversmalling. We vragen dat deze versmalde wegbreedte gesignaleerd wordt (via bvb bebording) en dat indien nodig het inrijdend verkeer voor de site voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer.
- Het is aanbevolen om voetgangerslooplijnmarkering aan te brengen op parking A.

Toegangen voor fietsers

- Voor de oostelijke toegang voor fietsers en voetgangers (aan het jaagpad):
    - Het is belangrijk dat er voldoende zichtbaarheid is vanuit de toegang op het jaagpad en omgekeerd om conflicten te vermijden. Bij het voorzien van de afsluiting/groenelementen dient hiermee rekening gehouden te worden.
    - We vragen om haaientanden te voorzien voor uitrijdende fietsers ter hoogte van het jaagpad.

- I.k.v. de poort met toegangscontrole (zuil/badge) vragen we dat deze langs de zijkant(en) open gaat en dus niet voor- of achterwaarts zodat zoveel mogelijk ruimte kan gevrijwaard worden voor opstelruimte van fietsers (en voetgangers). Ook bezoekers dienen via het toegangscontrolesysteem toegang te kunnen krijgen tot de site, via bvb. een code vooraf of dergelijke.

Fietsenstalling

- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen worden voorzien.

Flankerende maatregelen vanuit mobiliteit:

- We verwachten dat de opgenomen maatregelen in de Mober strikt worden uitgevoerd gezien de ambitieuze modal split. I.k.v. het aangepast en aangescherpt parkeerbeleid (met o.a. nummerplaatherkenning per bedrijf gekoppeld aan toegangsrechten en financiële meerkost bij extra inrijders) vragen we dat er dat er een duidelijke "parkeerboekhouding" wordt opgemaakt en bijgehouden. Zo kan er naar de toekomst toe telkens een duidelijk beeld zijn van het aantal autoparkeerplaatsen op de ganse Alinso-site en het aantal toegangsrechten per bedrijf. We raden ook aan om de sturende prijszetting zo te implementeren dat ook de gebruiker (werknemer/bezoeker) dit voelt.
- We vragen daarnaast voor ArgenX om (verder) werk te maken van een globaal bedrijfsvervoerplan. Op die manier kan er op maat ingespeeld worden op de (toekomstige) werknemers en kunnen alle maatregelen gekaderd binnen een doordachte en duurzame globale mobiliteitsaanpak. Een stappenplan voor de opmaak van een dergelijk bedrijfsvervoerplan is beschikbaar op de website van stad Gent, zie https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/mobiliteit-voorbedrijven/woon-werkverkeer-op-maat-van-je-bedrijf . We raden ook ten sterkste aan om een dergelijke aanpak toe te passen voor de andere bestaande bedrijven op de Alinso-site in kader van een duurzame lange termijn bereikbaarheid van de site.

Archeologie

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 18/12/2025 met referentienummer 35251 zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving

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 Stadskantoor 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).

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zullen deze 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, Stadskantoor 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 openbaar domein t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Waterlopen

In geen geval mogen er DWA leidingen aansluiten op de Schelde.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 20 april 2026

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

GEEN ADVIES op 09 juli 2026

Vlaamse Milieumaatschappij Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

GUNSTIG op 02 juni 2026

ADVIES WATER

- voor het lozen van 4.400 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater op riool.

- voor het lozen van 0,55 m³/uur – 5,5 m³/dag – 1.200 m³/jaar bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene en sectorale (21b) voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool.

  Volgende bijzondere voorwaarden zijn bijkomend van toepassing:
  - Anionische detergenten: 6 mg/l
  - Kationische en non-ionische detergenten: 10 mg/l
  - Ptot: 20 mg/l

  De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

  De detergenten die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.

  Het biologisch gecontamineerd afvalwater dient afzonderlijk opgevangen en extern verwerkt te worden.

  Binnen de 6 maanden na opstart van de lozing van het bedrijfsafvalwater dient het bedrijf analyseresultaten (op de heffingsparameters, inclusief zware metalen, de sectorale voorwaarden en de bijzondere lozingsnormen) van het bedrijfsafvalwater over te maken aan de VMM-Kern Advisering Afvalwater (vergunningen.ge@vmm.be) en andere adviesverlenende instanties.

  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.

Departement Zorg Departement Zorg afdeling preventief gezondheidsbeleid

STILZWIJGEND GUNSTIG

Agentschap Natuur & bos (ANB)

GEEN ADVIES op 19 mei 2026

De aanvraag betreft enkel handelingen binnen het industriegebied. Er wordt geen schade verwacht binnen het parkgebied. Het ANB geeft geen advies.

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 22 juli 2026

Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)

ONGUNSTIG op 30 juni 2026, vermits:

Het project is mobiliteitskundig te zwaar voor een regionaal bedrijventerrein, wordt doorgerekend met te optimistische aannames, vraagt correctere kencijfers, strengere

toetsing en een expliciet maatregelenpakket om de ambities rond modal shift en verkeersimpact geloofwaardig te maken.

De voornaamste bezwaren zijn:

- Het project heeft een niet-conforme functie volgens het RUP;
- Voor een regionaal bedrijventerrein is de werknemersdichtheid veel te hoog;
- Basisgegevens ontbreken in de MOBER (aantal werknemers en bezoekers van de site);
- Er is een onderschatting van de cijfers door uit te gaan van een niet volledig draaiende site;
- Er is met een te optimistische modal-split gerekend;
- Er is een onvoldoende beoordeling van de impact op de R4.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent Gewestwegen

GUNSTIG op 06 mei 2026

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in het advies omschreven aandachtspunten.

Fluxys Belgium NV

ONGUNSTIG op 04 mei 2026

Onze onderneming beschikt over in dienst zijnde installaties die langsheen de Nieuwescheldestraat lopen.

Bovendien heeft Fluxys een knooppunt met een aftakking richting Alinso waarvan de eigendomsgrens stopt nabij de omheining van de site. Voor meer info met betrekking tot het leidingdeel voorbij de eigendomsgrens dient men zich te wenden tot de eigenaar van de site.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van diverse gebouwen en de oprichting van een nieuwe logistieke site op de terreinen van Alinso aan Nederzwijnaarde 2 te Gent.

Wij stellen vast dat onze installaties verkeerd staan ingetekend op plan "BA_SCHELDELINDE_I_N_001_Rioleringsplan volledige site.pdf". Fluxys geeft een negatief advies en vraagt onderstaande:

- Gelieve Fluxys correct in te tekenen op plan "BA_SCHELDELINDE_I_N_001_Rioleringsplan volledige site.pdf".
- Gelieve Fluxys correct in te tekenen op plan "BA_Zwijnaarde omgeving Alinso_I_N.pdf".
- Gelieve te confirmeren dat er geen "afwatering" wordt voorzien richting de Bovenschelde.

GUNSTIG op 12 mei 2026

Fluxys bezit in dienst zijnde installaties die langsheen de Nieuwescheldestraat lopen.

Bovendien heeft Fluxys een knooppunt met een aftakking richting Alinso waarvan de eigendomsgrens stopt nabij de omheining van de site. Voor meer info met betrekking tot het leidingdeel voorbij de eigendomsgrens dient men zich te wenden tot de eigenaar van de site.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van diverse gebouwen en de oprichting van een nieuwe logistieke site op de terreinen van Alinso aan Nederzwijnaarde 2 te Gent.

Naar aanleiding van het negatief advies van Fluxys met referentie TPW-OL-2026437653, heeft Fluxys aangepaste plannen mogen ontvangen.

Bijgevolg kan Fluxys een gunstig advies geven indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden als de veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.

Hulpverleningszone Centrum

ONGUNSTIG op 12 mei 2026

Het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

INDOORDEKKING VEREIST op 28 april 2026

Gezien de grote oppervlakte van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. Uitzondering voor de parkeergedeelten die een open karakter genieten door middel van "kabelnet RVS".

De Vlaamse Waterweg

GUNSTIG op 05 juni 2026

Aangevuld met de in het advies vermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Provinciale geluidsdeskundige

GUNSTIG op 23 juni 2026

Niettegenstaande de normstelling verkeerdelijk werd toegepast, kan met de bekomen rekenresultaten van de technische installaties op het dak conformiteit worden aangetoond met de VLAREM II-grens-waarden. Immers wordt voldaan aan de strengst mogelijke grenswaarden voor een nieuwe klasse 1-inrichting van 45 dB(A) voor de dag- en van 40 dB(A) voor de avond- en nachtperiode.

Gezien de ontsluiting van de site via de nieuwe Scheldelindeweg en het vrachtverkeer de site moet aanrijden via de nieuwe noordelijke toegang, weg van de dichtste bewoning, wordt de bewoning in Nederzwijnaarde en de Nieuwescheldestraat niet (meer) blootgesteld aan passerend vrachtverkeer. Gezien het beperkte vrachtverkeer van 10 leveringen gespreid doorheen de dag, wordt dit vracht-verkeer als incidenteel geluid beoordeeld met soepelere grenswaarden waar ruim wordt aan voldaan. Ook eventuele piekgeluiden bij laad- en losverrichtingen ter hoogte van de poorten in de zuidoostelijke zijde van het gebouw voldoen aan de geldende VLAREM II-grenswaarden voor impulsachtig geluid. Gezien de aard van de activiteiten zijn er geen andere bronnen van geluidsoverdracht te verwachten. De overige technische installaties staan inpandig opgesteld.

Er wordt voorgesteld de locatie en de bronvermogens van de technische installaties zoals toegepast in de akoestische studie op te nemen als bijzondere voorwaarde in de vergunning, zo ook de 3m hoge dakrand die deze technische installaties zal afschermen.

Openbaar onderzoek PIV3

Het openbaar onderzoek liep van 03 juli 2026 tot en met 01 augustus 2026.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 4 bezwaren ingediend.

In het eerste bezwaar wordt de overeenstemming van het project met de bestemming volgens de ruimtelijke plannen erkend. Wel wordt de bezorgdheid geuit over het teveel aan gemotoriseerd verkeer op o.a. de R4 en het ontbreken van een ontsluiting voor Ghent Dredging naar de Scheldelindeweg.

Een tweede bezwaar herneemt eerder gemelde bezorgdheden inzake PFAS-concentratie op het beoogde terrein. Daarnaast wordt verwezen naar het ongunstig advies van het departement MOW met als belangrijkste element de te hoge verkeersgeneratie voor het gebied.

Het derde bezwaar betreft een herhaling van de bezorgheden vermeld tijdens het openbaar onderzoek van PIV2.

Het vierde bezwaar wordt de bezorgdheid benadrukt omtrent meerdere elementen inzake de aanwezigheid van vleermuizen zowel in de Soortentoets van ABO (tussentijds rapport 22/01/2026) als in het advies van het Departement Mobiliteit (30/06/2026).

Adviezen over PIV3/4

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 03 augustus 2026

Het college van burgemeester en schepenen verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

<u>Ontsluiting</u>

De vergunninghouder moet, in functie van het garanderen van een gescheiden ontsluiting tussen het woon- en werkverkeer van de volledige bedrijfssite, een permanente en onvoorwaardelijke ontsluitingsroute van en naar de site van Ghent Dredging (gekend als kadastraal perceel 44082B0391/02D000) voorzien over het terrein van de Alinso-site, en dit vanaf het kruispunt ter hoogte van Nederzwijnaarde tot aan (zuidelijke aansluiting met) de Scheldelindeweg. Deze ontsluitingsroute moet geschikt zijn voor zwaar vrachtverkeer, inclusief trekkers met oplegger, en moet dus rekening houden met de vereiste draaicirkels en manoeuvreerruimte. Een onvoorwaardelijke ontsluitingsroute betekent dat de vergunninghouder geen voorwaarden mag opleggen die het gebruik van de ontsluitingsweg bemoeilijken.

De ontsluitingsroute mag gefaseerd worden aangelegd, waarbij tijdelijk gebruik kan worden gemaakt van bestaande verhardingen, inclusief de bestaande parking en – in afwachting van de heraanleg van het kruispunt door de Stad Gent – de bestaande verharding in de groenbuffer, en waarbij in een latere fase een definitieve ontsluitingsroute op eigen bedding doorheen de site wordt gerealiseerd.

Met het oog op de toekomstige herinrichting van Nederzwijnaarde als woonstraat moet de oprit van Ghent Dredging worden verbonden met het te behouden deel van de parking zoals voorzien in de omgevingsaanleg van deze aanvraag. De verbinding ter hoogte van Nederzwijnaarde en de grens van de groenbuffer zal aangelegd worden als een openbare weg. In functie hiervan wordt een strook grond van 12 meter breed, gemeten vanaf de grens met het openbaar domein tot aan de grens van de groenbuffer, kosteloos overgedragen aan de Stad Gent, overeenkomstig het bijgevoegde principeplan. Zie verder bij de lasten.

In afwachting van de definitieve aanleg van de openbare weg in de over te dragen zone door de Stad Gent, moet in de eerste fase de ontsluitingsroute van Ghent Dredging door de vergunninghouder gegarandeerd worden over de bestaande verhardingen op zijn terrein, en dit uiterlijk vóór de eerste steenlegging van de nieuwbouw.
Een definitieve en gebruiksklare ontsluiting verwachten we in ieder geval uiterlijk op het moment van de voorlopige oplevering van het nieuwe gebouw van het Scheldelinde-project.

Ter hoogte van de kruising met het jaagpad moet steeds voldoende zichtbaarheid worden gegarandeerd. Beplanting, constructies of andere elementen mogen het zicht niet belemmeren. Op het fiets- en wandelpad moet een duidelijke dubbele pijlmarkering worden aangebracht.

Slagbomen of andere toegangsvoorzieningen moeten zodanig worden geplaatst dat wachtrijen op het openbaar domein worden vermeden. Om een veilige en vlotte toegang te garanderen, dient de positie van de slagbomen aan de nieuwe zuidelijke toegang aangepast te worden. Voor het inrijdende verkeer en het uitrijdend verkeer dient de slagboom telkens opgeschoven te worden tot aan de respectievelijke aansluiting met de bestaande parking.

<u>Opritten ter hoogte van het openbaar domein</u>

- De oprit in de Scheldelindeweg ter hoogte van de parking moet voorzien zijn op vrachtwagens van Gent Dredging en moet verbreed worden tot 12 m breedte, zodat een vlotte en veilige in- en uitrijbeweging met vrachtverkeer mogelijk is. Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met een zo recht mogelijke oprijbeweging voor vrachtverkeer.
- Naast deze oprit en de reeds vergunde oprit aan de Polytoren worden nog 2 bijkomende opritten van elk maximaal 12m breed thv de logistieke in- en uitgang voorzien.
- Deze 3 nieuwe opritten worden aangelegd door de stad op kosten van de bouwheer.

Dit werd niet op alle inplantingsplannen aangepast, op plan “BA_SCHELDELINDE_I_N_000_Inplantingsplan.pdf” staat nog een oprit van 14m.

De inkleuring op de inplantingsplannen van deze 3 nieuwe opritten loopt voorbij de eigendomsgrenzen, deze zullen op het openbaar domein aangelegd door de stad op kosten van de bouwheer.

De ontsluiting ter hoogte van het jaagpad is enkel te voorzien in functie van de brandweer, ander gemotoriseerd verkeer mag hier niet langs ontsluiten.

<u>Groenbuffer</u>

De aanleg van de bufferstrook, zoals voorzien in het RUP is verplicht. De bufferstrook wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen. De realisatie van de buffer gebeurt ten laatste in het eerstvolgend plantseizoen na de start van de vergunde werken.

De strook die kosteloos overgedragen moet worden aan de Stad Gent mag niet beplant worden

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Er mag geen enkele verbinding voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van voertuigen voor de hulpdiensten, gemaakt worden tussen de inrit naar de autoparking in het gebouw Scheldelinde en de interne rotonde voor logistieke ontsluiting Scheldelinde/Argenx. Om de doorgang te verhinderen moeten overrijdbare paaltjes geplaatst worden.

Autoparkeerplaatsen op de volledige Alinso-site

Het totaal aantal autoparkeerplaatsen op de volledige Alinso-site mag, na realisatie van het Scheldelinde/ArgenX-project, niet meer bedragen dan 715 parkeerplaatsen.

In functie van de verplichte aanleg van de groenbuffer moeten de autoparkeerplaatsen die gelegen zijn binnen deze groenbuffer worden opgeheven. Deze schrapping gebeurt binnen de maaiveldparking op parking A, meer bepaald binnen de in het gewestelijk RUP vastgelegde groenbuffer, waar parkeren niet kan worden behouden. Deze plaatsen moeten dan elders op de Alinso-site voorzien worden zodat minstens aan de parkeerbehoefte van 670 plaatsen wordt voldaan. De bestaande autoparkeerplaatsen in zone 3 (nl. 67) en in zone 4 (nl. 51) kunnen bvb. hiervoor ingezet worden zodat hieraan wordt voldaan.

Ook de 6 meest oostelijk ingetekende parkeerplaatsen op parking A (deels in de bufferzone gelegen) dienen gesupprimeerd te worden in kader van de beperkte zichtbaarheden en het bijhorende grote risico op conflicten met het ontsluitende (vracht)verkeer van het zuidoostelijk perceel. Bovendien liggen deze plaatsen ook deels op de ontsluitingsroute van dit perceel.

Gezien de aanzienlijke aanpassingen hierrond op de ganse Alinso-site, dient in de toekomstige situatie duidelijk visueel zichtbaar te zijn (via borden, markering en/of aanleg) waar wel en niet meer mag geparkeerd worden.

Bijkomende technische voorwaarden:

Groendak

Bij de groendaken die aangesloten worden op een hemelwaterput moet, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

- De 12 fietsenstallingen voor bezoekers moeten aan de buitenzijde van het gebouw, net aan de ingang van de fietsenstalling voorzien worden. Er is voldoende ruimte aan beide kanten van het interne fietspad. Hiervoor is een verharding van in totaal minstens 6 m (12 x 50 cm breedte gebruik makend van een hoog-laag-systeem) op 4 m (2m lengte + 2 m manoeuvreerruimte) nodig.
- Minstens 10 % van het totaal aantal plaatsen voor werknemers dient buitenmaats te zijn.
- Het gangpad in de fietsenstalling moet minstens 3 m breed zijn.
- De fietsen moeten gestald worden met een hoog-laag-systeem.

Riolering

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.

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”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt 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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

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).

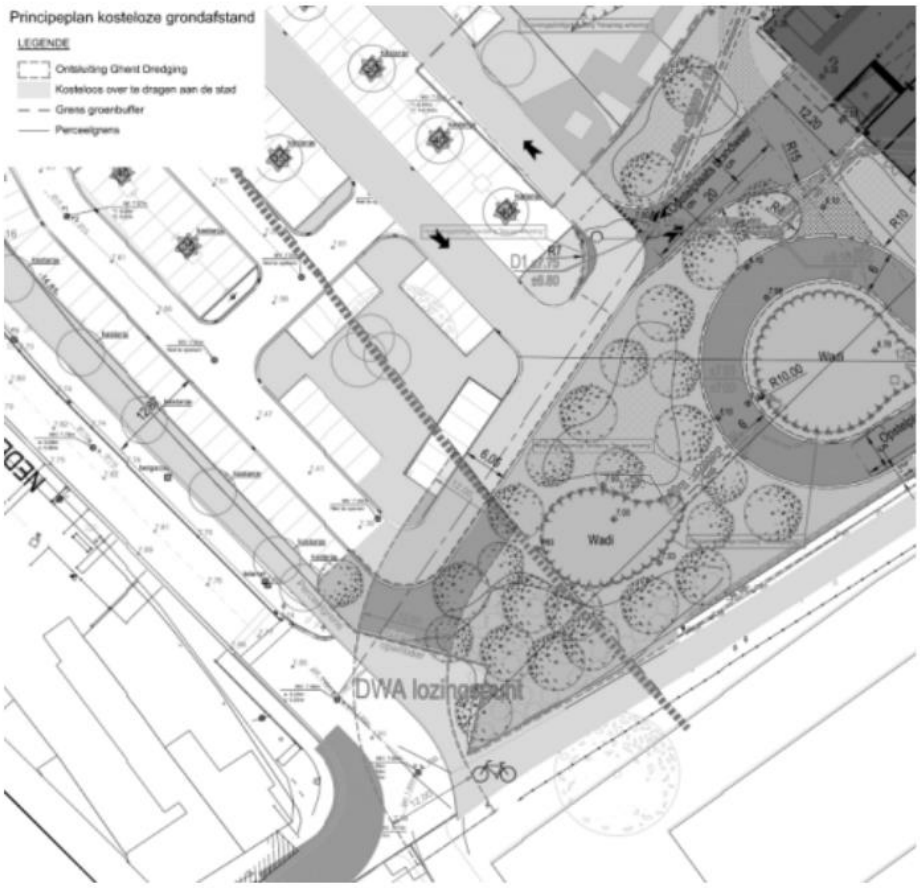
Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

<u>LASTEN</u>

<u>LAST 1 – kosteloze grondafstand voor de aanleg van de ontsluitingsweg</u>

Het gedeelte van de ontsluitingsweg, die binnen de groenbuffer zoals vastgelegd in het gewestelijk RUP valt, moet kosteloos overgedragen worden aan de Stad Gent. Het principeplan van de kosteloze grondafstand is hieronder toegevoegd en is tevens opgeladen als bijlage bij dit advies.



Een definitief landmeterplan met coördinaten wordt op een later moment opgemaakt. Uiterlijk één jaar na de start van de vergunde werken draag je de grond kosteloos over aan de Stad Gent. De Stad Gent staat nadien in voor de aanleg van de openbare weg vanaf het kruispunt

Nederzwijnaarde/Nieuwescheldestraat tot aan de grens van de groenbuffer. De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (zie hoger) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen vóór je met de aangevraagde werken start. Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2025137336) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."

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

Toegang tot de site

In de wijzigingslus is er aan beide noordelijke toegangen van de Alinso-site een schuifpoort toegevoegd op het plan. Er werd hiervoor in het dossier geen verdere info over teruggevonden. Om hinder en onveilige situaties op de Scheldelindeweg door inrijdend verkeer te vermijden, dient de schuifpoort aan de inrit '1a' tijdens de reguliere werk-en levertijden steeds geopend te zijn.

Signalisatie op de site

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- Via markering en/of bebording dient heel duidelijk het circulatieschema vanaf de zuidelijke toegang Scheldelindeweg gesignaleerd te worden zoals voorzien op het omgevingsplan, namelijk uitrijdend verkeer via de meest noordelijke parkeerrijweg en inrijdend verkeer via de tweede meest noordelijke parkeerrijweg.
- Via markering en bebording dient heel duidelijk het circulatieschema gesignaleerd te worden voor de noordelijke toegang zoals voorzien op het omgevingsplan.
- Ter hoogte van de bestaande noordelijk gelegen grootste ronde opslagtank bedraagt de breedte van de rijweg volgens het plan slecht 6,15 m met vlak ernaast de opslagtank zonder schrikafstand. Het gaat daar ook om een puntversmalling. We vragen dat deze versmalde wegbreedte gesignaleerd wordt (via bvb bebording) en dat indien nodig het inrijdend verkeer voor de site voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer.
- Het is aanbevolen om voetgangerslooplijnmarkering aan te brengen op parking A.

Toegangen voor fietsers

- Voor de oostelijke toegang voor fietsers en voetgangers (aan het jaagpad):
  - Het is belangrijk dat er voldoende zichtbaarheid is vanuit de toegang op het jaagpad en omgekeerd om conflicten te vermijden. Bij het voorzien van de afsluiting/groenelementen dient hiermee rekening gehouden te worden.
  - We vragen om haaientanden te voorzien voor uitrijdende fietsers ter hoogte van het jaagpad.
  - I.k.v. de poort met toegangscontrole (zuil/badge) vragen we dat deze langs de zijkant(en) open gaat en dus niet voor- of achterwaarts zodat zoveel mogelijk ruimte kan gevrijwaard worden voor opstelruimte van fietsers (en voetgangers). Ook bezoekers dienen via het toegangscontrolesysteem toegang te kunnen krijgen tot de site, via bvb. een code vooraf of dergelijke.

Fietsenstalling

- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen worden voorzien.

Flankerende maatregelen vanuit mobiliteit:

- We verwachten dat de opgenomen maatregelen in de Mober strikt worden uitgevoerd gezien de ambitieuze modal split. I.k.v. het aangepast en aangescherpt parkeerbeleid (met o.a. nummerplaatherkenning per bedrijf gekoppeld aan toegangsrechten en financiële meerkost bij extra inrijders) vragen we dat er dat er een duidelijke "parkeerboekhouding" wordt opgemaakt en bijgehouden. Zo kan er naar de toekomst toe telkens een duidelijk beeld zijn van het aantal autoparkeerplaatsen op de ganse Alinso-site en het aantal toegangsrechten per bedrijf. We raden ook aan om de sturende prijszetting zo te implementeren dat ook de gebruiker (werknemer/bezoeker) dit voelt.
- We vragen daarnaast voor ArgenX om (verder) werk te maken van een globaal bedrijfsvervoerplan. Op die manier kan er op maat ingespeeld worden op de (toekomstige) werknemers en kunnen alle maatregelen gekaderd binnen een doordachte en duurzame globale mobiliteitsaanpak. Een stappenplan voor de opmaak van een dergelijk bedrijfsvervoerplan is beschikbaar op de website van stad Gent, zie https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/mobiliteit-voorbedrijven/woon-werkverkeer-op-maat-van-je-bedrijf. We raden ook ten sterkste aan om een dergelijke

aanpak toe te passen voor de andere bestaande bedrijven op de Alinso-site in kader van een duurzame lange termijn bereikbaarheid van de site.

Archeologie

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 18/12/2025 met referentienummer 35251 zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving

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 Stadskantoor 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).

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming. Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zullen deze 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, Stadskantoor 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 openbaar domein t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Waterlopen

In geen geval mogen er DWA leidingen aansluiten op de Schelde.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 29 juni 2026

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 03 augustus 2026

Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)

ONGUNSTIG op 27 juli 2026

De mobiliteitsimpact mag niet uitsluitend op projectniveau worden beoordeeld, maar moet eveneens worden bekeken in het licht van de reeds geplande en gerealiseerde ontwikkelingen binnen de Zuidelijke Mozaïek. Juist omdat op andere strategische ontwikkelingslocaties strikte voorwaarden worden opgelegd inzake parkeerbeperking, werknemersdichtheid en modal shift, dient ook voor dit project voldoende aangetoond te worden dat de vooropgestelde mobiliteitsdoelstellingen daadwerkelijk haalbaar zijn en niet louter gebaseerd zijn op optimistische aannames.

Hoewel de aangepaste MOBER bijkomende informatie bevat ten opzichte van de vorige adviesronde, blijven volgens DMOW fundamentele onduidelijkheden bestaan over de aard van de ontwikkeling, de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften van het GRUP en de werkelijke mobiliteitsimpact van het project.

De voornaamste bezwaren zijn:

- Onvoldoende aangetoond dat de productieactiviteit de hoofdfunctie vormt en dat kantoor-, onderzoeks-, vergader- en ondersteunende functies ondergeschikt blijven conform de voorschriften van het GRUP.
- De uitzonderlijk hoge werknemersdichtheid en de omvang van de ondersteunende functies doen vragen rijzen over de werkelijke functie en verkeersgeneratie van het project.
- De mobiliteitsberekeningen vertrekken van een te optimistische modal split en houden onvoldoende rekening met de uitgangssituatie zoals beschreven in het Richtlijnenboek 2025 voor grootstedelijk gebied randgemeenten.
- Voor de bestaande activiteiten op de Alinso-site ontbreken nog steeds essentiële basisgegevens waardoor de huidige en toekomstige verkeers- en parkeerimpact niet volledig controleerbaar zijn.
- De omvangrijke inpandige taxi- en kiss-and-ridevoorziening is onvoldoende gemotiveerd en roept vragen op over de toekomstige aanwending van deze ruimte.
- De verenigbaarheid met de voorschriften inzake bufferzone wordt onvoldoende aangetoond.
- De impact op de Scheldelindeweg, de R4 en de aansluitende verkeersknooppunten wordt onvoldoende robuust onderbouwd voor een worstcasescenario.

DMOW kan het dossier pas gunstig beoordelen nadat bovenstaande onduidelijkheden zijn weggewerkt en bijkomende onderbouwingen aantonen dat het project zowel ruimtelijk als mobiliteitskundig verenigbaar is met de geldende voorschriften en beleidsdoelstellingen.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent Gewestwegen

GUNSTIG op 14 juli 2026

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

Farys

GUNSTIG op 16 juli 2026

In deze wijzigingslus zijn geen antwoorden geformuleerd op de bemerkingen van Farys, waardoor alle voorwaarden van toepassing blijven.

Volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- bedrijfsafvalwater: Indien er bedrijfsafvalwater wordt geloosd mag het geloosde afvalwater geen schade toebrengen aan de riolering in beheer van de Stad
- De volledige site dient te worden voorzien van een volledig gescheiden stelsel. Dit dient verduidelijkt te worden in nog over te maken plannen
- De aansluiting op de openbare riolering dient verduidelijkt te worden zowel in bestaande toestand als in geplande toestand. Nieuwe aansluiting zijn niet toegelaten voor de site. De bestaande aansluitingen dienen gebruikt te worden.

Fluxys Belgium NV

GUNSTIG op 29 juni 2026

Naar aanleiding van het negatief advies van Fluxys met referentie TPW-OL-2026437653, heeft Fluxys aangepaste plannen mogen ontvangen.

Bijgevolg kan Fluxys een gunstig advies geven indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden als de veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.

Hulpverleningszone Centrum

ONGUNSTIG op 28 juli 2026 <u>over PIV3</u>

Het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

GUNSTIG op 11 augustus 2026 <u>over PIV4</u>

mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- bereikbaarheid en inplanting van het (industrie)gebouw;
- evacuatie: 45°-regel moet in elk compartiment toegepast worden;
- technische lokalen: de plenums moeten voldoen aan de eisen in art. 5.1.1;
- parkings: centrale controle- en bedieningspost;
- een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.
- m.b.t. deel B:
    - hydranten;
    - vereist bluswater.
- m.b.t. deel C: Richtlijn gevaarlijke goederen dient opgevolgd te worden.

Indien er in een latere fase tussenvloeren worden voorzien in het industriegedeelte is een nieuw advies van de brandweer vereist daar dit impact kan hebben op het brandveiligheidsprincipe van het gebouw. 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.

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

INDOORDEKKING VEREIST op 28 juni 2026

De beslissing van 28 april 2026 blijft behouden.

De Vlaamse Waterweg

GUNSTIG op 08 juli 2026

Het voorgaande advies in eerste aanleg van 05/06/2026 wordt hierbij hernomen. Voor advies m.b.t. het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv, het watertoetsadvies en de beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem wordt dan ook verwezen naar dit voorgaand advies. Hieronder worden de opgestelde voorwaarden nog eens herhaald.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- Naast de compensatie voor een ophoging in overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans vallen de aangevraagde handelingen in de westelijke hoek van de projectzone Scheldelinde binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans in huidig en toekomstig klimaat. In dergelijke gebieden gelden bovendien volgende voorwaarden:
    - Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen);
    - Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH (zie advies van de VMM);
    - Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.
- Wat betreft de aanleg van een fietstoegang en opstelplaats voor de brandweer op het openbaar domein in beheer bij De Vlaamse Waterweg nv: hiervoor dient vóór de start van de werken een Vergunning inname openbaar domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (Privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken | De Vlaamse Waterweg).
- Er zouden nog 5 lozingspunten en 1 captatiepunt aanwezig zijn vanop de percelen tot aan de Boven-Schelde. Met het oog op het niet langer werkzaam zijn van deze lozings-/captatiepunten dienen de nodige afspraken gemaakt te worden met De Vlaamse Waterweg nv.
- In functie van het jaagpad wordt als voorwaarde opgelegd dat de bouwheer op een later moment een bijkomende toegang tot de site moet kunnen voorzien voor fietsverkeer. Het huidige gebruik van het jaagpad laat fietsverkeer toe. Dit impliceert evenwel niet dat het jaagpad de functie vervult van een fietspad of fietsautostrade. Zolang er zich geen aanpalend bedrijf vestigt dat een aantoonbare tonnagepotentie voor overslag via de waterweg kan voorleggen, en zolang er bijgevolg geen overslagactiviteiten plaatsvinden aan de aanpalende kades, kan het bestaande gebruik door fietsers behouden blijven. Van zodra dergelijke overslagpotentie zich wél manifesteert en het gebruik van de kade mogelijk of effectief wordt, dient te worden voorzien in een alternatieve, veilige en autonome toegang voor fietsverkeer naar de betrokken percelen, los van het jaagpad. De aanvrager dient hier reeds in de huidige planningsfase rekening mee te houden door voldoende ruimte vrij te houden voor deze mogelijke toekomstige fietstoegang.

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG op 27 augustus 2026 over PIV4

voor een termijn van onbepaalde duur, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:
- het betreft de exploitatie van een nieuw biotechnologisch bedrijf;
- het bedrijf is zone-eigen gelegen en verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving;
- tijdens het openbaar onderzoek van PIV2 en PIV3 werden telkens 4 bezwaren ingediend; de bezwaren m.b.t. de IIOA zijn ongegrond of worden ondervangen door de voorgestelde milieuvoorwaarden;
- er worden bijzondere voorwaarden opgelegd m.b.t. lichthinder en geluid;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

GUNSTIG over PIV4

Volgende overwegingen leiden tot dit advies: de aanvraag is in overeenstemming met het GRUP, mits het opleggen van voorwaarden wordt de aanvraag in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg bevonden, ook op vlak van mobiliteit.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag GUNSTIG geadviseerd

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.
Hij wijst erop dat nog een ongunstig advies voorligt van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

De provinciale deskundige ruimte merkt op dat dit advies niet bindend is.

De provinciale deskundige milieu stelt dat de locatie voor de aangevraagde activiteiten op zich zeker aanvaardbaar is, te meer daar het een gebouw betreft met voornamelijk laboratoriumactiviteiten. De impact ervan op de omgeving is derhalve gering.

De vertegenwoordiging van de stad Gent benadrukt dat het project in overeenstemming moet worden gebracht met de bepalingen van het RUP. Hierbij zijn in het bijzonder de geïntegreerde ontwikkeling en ontsluiting van de volledige site van belang. Ook de in het mobiliteitsplan van de stad vooropgestelde principes moeten verder worden uitgewerkt. Daarnaast wijst de stad op het belang van de groenbuffer. Deze buffer is noodzakelijk om de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de nabijgelegen woningen af te schermen alsook om het project in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het RUP.
De stad kan zich vinden in het voorstel zoals opgenomen in het ontwerpadvies van de POVC.

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

Met betrekking tot de ontsluiting van Ghent Dredging vraagt de vertegenwoordiging van de exploitant of de voorziene grondafstand kan worden vervangen door het vestigen van een eeuwigdurende kosteloze erfdienstbaarheid. De exploitant stelt dat hij zelf geen private weg kan aanleggen binnen de bufferzone en is bereid om desgevallend kosteloos een erfdienstbaarheid toe te staan, zodat de stad Gent de ontsluitingsweg kan aanleggen.

Wat de natuuraspecten betreft, wordt meegedeeld dat de gevraagde afwijking in het kader van het Soortenbesluit inmiddels werd goedgekeurd.

Met betrekking tot de groenbuffer erkent de vertegenwoordiging van de exploitant dat deze uitdrukkelijk is opgenomen in het RUP. Er wordt evenwel gevraagd om de realisatie ervan gefaseerd te mogen uitvoeren. Volgens de exploitant voorziet fase 2 van het masterplan in een dergelijke gefaseerde ontwikkeling en zouden bestaande gebouwen binnen de bufferzone tijdelijk behouden kunnen blijven zolang de betrokken fase van het masterplan nog niet is gerealiseerd.

Daarnaast wordt verwezen naar een kaderovereenkomst met de stad Gent betreffende de 30 m-zone langs de autosnelweg. Ook de gemeenschappelijke parking is volgens de exploitant met deze ontwikkeling verbonden. De exploitant benadrukt dat het de bedoeling is om de groenbuffer op termijn volledig te realiseren, maar dat dit om die redenen niet onmiddellijk over de volledige lengte mogelijk zou zijn. Op een gedeelte van de site wordt de buffer reeds aangelegd. Er wordt daarom uitdrukkelijk gevraagd of een gefaseerde realisatie kan worden toegestaan.

De voorzitter vat samen dat de exploitant enerzijds een gefaseerde aanleg van de groenbuffer vraagt en anderzijds voorstelt om voor de ontsluitingsweg geen grond af te staan, maar een erfdienstbaarheid te vestigen.

De vertegenwoordiging van de stad Gent stelt dat een erfdienstbaarheid voor een dergelijke ontsluitingsweg tot op heden bij geen enkel project werd aanvaard. De stad wenst de controle over de aanleg en het beheer van de ontsluitingsweg te behouden en houdt daarom vast aan de voorziene kosteloze grondafstand.
Wat de groenbuffer betreft, merkt de stad op dat de aangehaalde kaderovereenkomst betrekking heeft op de bestaande gebouwen binnen de 30 m-zone, maar niet op de parking. Indien de parkeerplaatsen binnen de buffer zouden worden behouden, blijft bovendien slechts een zeer beperkte strook over die later nog als groenbuffer kan worden ingericht. De effectieve bufferzone dreigt daardoor minimaal te worden.
De stad wijst erop dat het GRUP duidelijk bepaalt dat de groenbuffer moet worden gerealiseerd en dat de beplanting uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na de start van de vergunde werken moet gebeuren.

De provinciale deskundige ruimte beaamt dit en stelt dat het voor het bedrijf mogelijk is om aan deze verplichting te voldoen.

De provinciale deskundige milieu wijst erop dat aan de inmiddels verleende afwijking in het kader van het Soortenbesluit voorwaarden zijn verbonden en dat deze voorwaarden eveneens in de vergunning moeten worden opgenomen.

Ten slotte merkt de vertegenwoordiging van de stad Gent op dat door het bedrijf wordt gesteld dat de ontsluiting voldoet aan de vereiste draaicirkels, terwijl dit volgens de stad niet het geval is. In het dossier wordt vastgesteld dat nog opmerkingen bestaan over de vereiste breedte en draaicirkels van de ontsluiting naar Ghent Dredging. Dit aandachtspunt werd reeds opgenomen in het advies van de stad en moet nog verder worden bekeken.

De povc adviseert **GUNSTIG** op 01 september 2026.

De omgevingsvergunning kan worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur, vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

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.

Overeenkomstig het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, valt het project onder categorie 10b) van bijlage II.

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 op 16 april 2026):

Kenmerken van het project

De aanvraag betreft de realisatie en exploitatie van een nieuwe biotechnologische site in het kader van het project Scheldelinde. Het project omvat de bouw van een nieuw alzijdig gebouwcomplex met logistieke opslagfuncties, onderzoeks- en (pre)productielaboratoria en ondersteunende functies zoals technische ruimtes, kantoor- en vergaderruimtes. De laboratoria worden ingericht voor risicoactiviteiten van niveau 2. De site omvat onder meer installaties voor de opslag van biologisch materiaal, het gebruik van autoclaven, warmtepompen voor koeling en verwarming, een noodgenerator met ingebouwde dieseltank van 2.000 liter, sprinklerinstallaties, persluchtinstallaties en de opslag van inerte gassen en gevaarlijke stoffen in beperkte hoeveelheden. Biologisch gecontamineerd afvalwater wordt afzonderlijk opgevangen en afgevoerd en niet geloosd. Huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitair gebruik door circa 440 medewerkers wordt geloosd.

Locatie en omgeving

Het project is gelegen op het grondgebied van de stad Gent en situeert zich volgens het geldende gewestplan in industriegebied. De omgeving wordt gekenmerkt door bedrijvigheid en infrastructuur eigen aan een industrieel en economisch ontwikkeld gebied. Het dichtstbijzijnde Vlaams Ecologisch Netwerk, De Vallei van de Bovenschelde Noord, bevindt zich op ongeveer 422 meter van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied, Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek, ligt op circa 3,6 kilometer afstand. De afwatering van het projectgebied gebeurt richting de Bovenschelde, die wordt beheerd door De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied, overstromingsgevoelig gebied of drinkwaterbeschermingszone.

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:

Mobiliteit
Tijdens de werf- en exploitatiefase genereert het project bijkomende vervoersbewegingen. Op basis van de mobiliteitsstudie wordt geconcludeerd dat de toename van het verkeer beheersbaar is en geen aanzienlijke negatieve effecten veroorzaakt op de omliggende verkeersinfrastructuur.

Bron: EFFECT_OMGEVING

Bodem
Mogelijke effecten op de bodem houden verband met de werfactiviteiten. Door het toepassen van gangbare werfmaatregelen en bodembeschermende voorzieningen worden significante bodemverontreinigingen voorkomen.

Bron: EFFECT_OMGEVING

Watersysteem
Het project voorziet maatregelen ter voorkoming van verontreiniging van hemel- en afvalwater. Biologisch gecontamineerd afvalwater wordt niet geloosd. De effecten op het watersysteem worden als niet aanzienlijk beoordeeld.

Bron: EFFECT_OMGEVING

Luchtkwaliteit
Tijdens de werf- en exploitatiefase ontstaan emissies door verkeer en installaties. Uit de beschikbare studies blijkt dat deze emissies beperkt zijn en geen overschrijding van relevante grenswaarden veroorzaken.

Bron: EFFECT_OMGEVING

Geluid en trillingen
Geluidsemissies zijn voornamelijk tijdelijk tijdens de werffase. Tijdens exploitatie blijven de geluidsniveaus binnen de geldende normen dankzij de voorziene technische maatregelen.

Bron: EFFECT_OMGEVING en akoestische nota

Biodiversiteit en stikstof
Uit de stikstofdepositiemodellering blijkt dat de impactscore ruim onder de toepasselijke drempelwaarden blijft. Het project veroorzaakt geen betekenisvolle aantasting van nabijgelegen VEN- of habitatrichtlijngebieden.

Bron: stikstofmodel en ecologische studies

Biodiversiteit (aanvullend)
Naast de stikstofbeoordeling werden ook andere potentiële effecten op biodiversiteit onderzocht. Gezien de afstand tot beschermde natuurgebieden en de beperkte aard van de ingrepen worden geen bijkomende negatieve effecten verwacht.

Bron: EFFECT_OMGEVING_SV en ecologische studies

Landschap, erfgoed en archeologie
De aanvraag heeft betrekking op een nieuwe inrichting in een industriegebied. Uit de effectbeoordeling blijkt dat het project geen significante negatieve effecten veroorzaakt op landschap, erfgoed of archeologie. De ingrepen sluiten aan bij het bestaande industriële karakter van de omgeving en er zijn geen beschermde erfgoedwaarden of archeologische sites binnen het projectgebied vastgesteld.

Bron: EFFECT_OMGEVING_SV

Gezondheid
Mogelijke effecten op de gezondheid houden verband met blootstelling aan geluid, luchtverontreiniging en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Door de naleving van de geldende regelgeving, de beperkte emissies en de voorziene technische en organisatorische maatregelen worden geen aanzienlijke gezondheidsrisico's verwacht voor werknemers of omwonenden.
Bron: EFFECT_OMGEVING_SV

Klimaat
Het project veroorzaakt een beperkt energie- en waterverbruik. Door het gebruik van warmtepompen en het ontbreken van structurele verbrandingsprocessen blijven de broeikasgasemissies beperkt. Het effect op het klimaat wordt als niet aanzienlijk beoordeeld.

Bron: EFFECT_OMGEVING_SV

Risico op zware ongevallen of rampen
De exploitatie omvat de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen in beperkte hoeveelheden. Door het toepassen van veiligheidsvoorzieningen, noodprocedures en de geldende VLAREM-voorschriften wordt het risico op zware ongevallen of rampen als laag en niet aanzienlijk ingeschat.

Bron: EFFECT_OMGEVING_SV

Ruimtelijke aspecten
Het project past binnen de geldende planologische bestemming als industriegebied. Er zijn geen significante negatieve effecten op de ruimtelijke structuur of het ruimtegebruik in de omgeving vastgesteld.

Bron: EFFECT_OMGEVING_SV

Cumulatieve effecten
Er zijn geen relevante cumulatieve effecten met andere projecten vastgesteld. De effecten van het project zijn lokaal en beperkt van omvang.

Bron: EFFECT_OMGEVING_SV

Overige effecten
Er werden geen andere relevante milieueffecten geïdentificeerd die niet reeds in de voorgaande addenda zijn besproken.

Bron: EFFECT_OMGEVING_SV

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 O&V-verklaring wordt bevestigd.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De aanvraag heeft betrekking op het Alinso Business park in Zwijnaarde, dat zich bevindt in de oksel van de E17 en de E40. De toegang tot de site gebeurt via de gemeenteweg Nederzwijnaarde en de nieuw gerealiseerde Scheldelindeweg.

Op de site bevinden zich verschillende bedrijfsgebouwen en loodsen waarin verschillende bedrijven gehuisvest zijn. Daarnaast is er de Polytoren met kantoren en werk- en atelierruimten.

De dichtste woningen bevinden zich t.h.v. Nederzwijnaarde en de Nieuwescheldestraat. De aanvraag omvat ook het opheffen van de bestaande hoofdtoegang aan Nederzwijnaarde in het zuiden van de site en het verwijderen van de bestaande interne toegangsweg richting het noorden. De site sluit nu rechtstreeks aan op de nieuwe ontsluitingsweg Scheldelindeweg, die via een rotonde aansluiting geeft op de R4.

De bedrijfssite bevindt zich op 3.573 m van het dichtstbij gelegen SBZ-H ‘Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek’ en op 329 m van het dichtstbij gelegen VEN-gebied ‘De Vallei van de Bovenschelde Noord’.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Afval wordt gescheiden ingezameld. Volgende stromen zijn meest relevant:

- Algemeen
  - PMD
  - restafval
  - swill
  - papier en karton
- Labo's:
  - chemisch afval: strikt gescheiden ingezameld naargelang eigenschappen en samenstelling (o.a. basen, zuren, solventen, ...). Zal gestockeerd worden in gesloten vaten, boven lekopvang in afwachting van ophaling.
  - biologisch afval: ingezameld als RMA in speciaal hiervoor voorziene recipiënten (gele bakken)
  - biologisch gecontamineerd afvalwater: opgevangen in speciaal hiervoor voorziene afsluitbare recipiënten, zal afgevoerd worden als RMA

De ophaling zal gebeuren door erkende IHM, voor verdere verwerking.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan Gent ligt het bedrijf in een centraal gebied. De ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent. Het betreft een gemengd stelsel.

Het geloosde afvalwater bestaat uit 2 stromen:

- huishoudelijk afvalwater: sanitair werknemers en de kitchenettes
- bedrijfsafvalwater: afkomstig van de labo's (biologisch gecontamineerd afvalwater wordt niet geloosd, maar opgevangen en afgevoerd)

Beide stromen worden samen geloosd in de riolering. Voordat ze samenkomen wordt een controleput voorzien, zodat een afzonderlijke staalname mogelijk is.

Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 4.400 m³/jaar huishoudelijk afvalwater. Het is afkomstig van de sanitaire installaties. Het wordt geloosd op de openbare riolering.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

Bedrijfsafvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 0,55 m³/uur – 5,5 m³/dag – 1.200 m³/jaar bedrijfsafvalwater. Het is afkomstig van de labo-activiteiten. Het wordt via een controleput geloosd op de openbare riolering.

Er zal, volgens de aanvraag, voldaan worden aan de sectorale voorwaarden van VLAREM II, art. 5.24.0.2:

De exploitant treft de volgende preventiemaatregelen:

- 1° 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;
- 2° de exploitant houdt een register bij van:
  - a) de aard en de hoeveelheden aangekochte chemische producten;
  - b) de aard en de wijze van afvoer van de gevaarlijke afvalstromen.

Bijkomend zal biologisch gecontamineerd afvalwater afzonderlijk opgevangen worden, zodat het kan worden opgehaald door een erkende IHM voor verdere verwerking (geen lozing).

Uit de analyseresultaten van de huidige site, blijkt dat er voor de parameters anionische detergenten, kationische en non-ionische detergenten en Ptotaal een overschrijding van de normen vast. Aangezien deze parameters niet zijn opgenomen in de sectorale normen worden lozingsnormen aangevraagd.

Het bedrijf heeft analyseresultaten van een gelijkaardige site bij het dossier gevoegd. Het bedrijf vraagt op basis van de analyseresultaten volgende lozingsnormen aan:

- de sectorale lozingsnormen 21 b) laboratoria van bijlage 5.3.2. van VLAREM II
- bijkomende bijzondere lozingsnormen:
  - Anionische detergenten: 6 mg/l
    Motivatie: dit stemt overeen met de recentelijk hoogste gemeten waarde, met een beperkte marge inbegrepen.

- Kationische en non-ionische detergenten: 10 mg/l
  Motivatie: de meest recente analyseresultaten tonen maximale waarden van ca. 6 mg/l, maar één historische uitschieter van 33,55 mg/l werd vastgesteld. Om die reden wordt een beperkte marge ingebouwd bovenop de recente maximale waarde.
- P-totaal: 20 mg/l
  Motivatie: recente resultaten tonen een maximale waarde van 16 mg/l. Gezien de sterke fluctuaties wordt een marge tot 20 mg/l gevraagd.

Deze marges houden tevens rekening met het efficiënter watergebruik waar argenx wilt op inzetten in de toekomst. Dit door aankoop van waterzuinige toestellen en sensibilisering rond verantwoord waterverbruik.

De VMM gaat akkoord met de aangevraagde normen.

Bij de aankoop van detergenten zal gecontroleerd worden of deze voldoen aan de detergentenverordening.

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.
Uit het dossier blijkt dat de controle-inrichting van het bedrijfsafvalwater van het bedrijf voorzien wordt net buiten het gebouw.

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

Met betrekking tot hemelwater geldt het principe van maximaal hergebruik en infiltratie. Enkel wanneer de beste beschikbare technieken geen van deze verwerkingswijzen toelaten, kan hemelwater overeenkomstig de geldende regelgeving worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Hemelwater is, mits de nodige randvoorzieningen bij opvang en buffering, geschikt voor laagwaardige toepassingen op het bedrijf.

Met voorliggende aanvraag wordt volgende opvang en buffering van hemelwater voorzien (cfr. waternota bij SH):

- 165 m³ afkomstig van 1.843 m² wegenis en 1.843 m² groene daken met een overloop naar de zuidwestelijke WADI met een oppervlakte van 438 m² en een volume van 247 m³;
- 477 m³ afkomstig van 4.976 m² gewone daken met een overloop naar de noordwestelijke WADI met een oppervlakte van 566 m² en een volume van 157 m³.

Er wordt een gebruik van 600 m³/jaar vooropgesteld voor sanitaire toepassingen.

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

Bodem- en grondwater

Aanlegfase

Volgens het bodemdecreet dient accidentele bodemverontreiniging als nieuw te worden beschouwd en dient de aannemer bij het optreden van calamiteiten onmiddellijk in te grijpen en de nodige maatregelen te treffen om bodemen grondwaterverontreiniging uit te sluiten.

Ter voorbereiding van de werken werd een verkennend bodemonderzoek opgemaakt (VBO, Tauw 22/04/2024). Dit vormt al een voorbereiding op het technisch verslag dat zal worden opgemaakt in kader van het grondverzet voor de realisatie van dit project. Conclusies van dit VBO zijn:

- Aan de toplaag van zone C (= locatie vroeger labo Domo) dient een code 411 te worden toegekend op basis van de verhoogde gehaltes aan zware metalen alsook gezien het aantreffen van VOCl in staal 1005. Er werd geen uitloogtest uitgevoerd gezien eerder opgemaakte technische verslagen met schudproeven telkens het bodemkundig gebruik toekennen
- De overige toplagen wel voldoen aan waarde vrij hergebruik en zo code 211 krijgen
- De diepere lagen eveneens voldoen aan waarde vrij hergebruik en zo code 211 krijgen
- PFAS: voor de uitgevoerde grondstalen lagen alle resultaten onder de detectielimiet.

De resultaten van dit VBO werden uitgewerkt en verfijnd in een definitief technisch verslag, voor de uitvoering van de grondverzetwerken.

Voorliggend project voorziet geen ondergrondse verdiepingen. Uit het verkennend vooronderzoek, uitgevoerd door Tauw blijkt dat de grondwaterstand varieert van 0,69 m-mv tot 1,75 m-mv. Een bemaling zal dan ook niet noodzakelijk zijn voor de realisatie van het gebouw en de funderingen.

Gevaarlijke producten

De voorziene opslag aan gevaarlijke stoffen is beperkt tot maximaal 1 m³ diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen, gekoppeld aan de laboactiviteiten. De opslag zal gebeuren in specifiek hiervoor voorziene chemiekasten met voldoende lekopvang.

De noodgenerator en de motor van de sprinklerinstallaties zijn uitgerust met een ingebouwde dubbelwandige tank. De lokalen voor deze installaties worden voorzien van een vloeistofdichte vloer.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

De gebouwen worden ontworpen en gerealiseerd om te voldoen aan BREEAM. Om dit duurzaamheidscertificaat te halen, is klimaatmitigatie een belangrijk onderdeel. De BREEAM International New Construction Version 6 legt onder meer volgende topic vast:

- Thermisch comfort: door middel van een dynamische gebouwsimulatie optimaliseren we de HVAC-technieken in het gebouw en rekenen we ook de verwachte klimaatverandering door, zodat het gebouw ook voorzien is op toekomstige extreme weerepisodes.
- Energieperformantie: optimaliseren van de energie-efficiënte met onder andere als doel de CO_2-uitstoot te verlagen. Klimaatmitigatie.
- Low carbon design. Via ecologische en economische berekeningen bepalen wat de beste hernieuwbare energiebronnen zijn voor een bepaald project. Ook het toepassen van passieve gebouwtechnieken en architectuur. Zonnepanelen worden voorzien.
- Energie-efficiënte apparatuur (meten, licht, koelinstallaties, liften, kleine apparaten)

- Flexibel en vraagsturend. Batterijen of laadpaalsystemen slim sturen om het net te ontlasten en zo minder energie te verspillen.
- LCA gebouwniveau: een levenscyclusanalyse op gebouwniveau bepaalde de klimaat en milieuimpact van de gekozen materialen. Kan ook dienen als ontwerptool om verschillende materialen ecologisch met elkaar te vergelijken.
- Designing for durability and resilience: het gebouw is zo ontworpen dat het robuust is.
- Klimaatadaptatiestudie op gebouwniveau: maatregelen erkennen en aanmoedigen die worden genomen om de gevolgen van extreme weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering gedurende de levensduur van het gebouw te beperken.

Geluid

Aanlegfase

Het is onvermijdelijk dat er tijdens de aanlegfase een toename van de geluidsniveaus zal optreden. De geluidshinder tijdens de werffase is echter tijdelijk. Bovendien zal het geluid dat overdag veroorzaakt wordt door de werf enigszins gemaskeerd worden door het wegverkeer waardoor de hinder beperkt zal zijn. ’s Nachts wordt er in principe niet gewerkt waardoor er geen slaapverstoring zal optreden. De hinder door het geluid tijdens de aanlegfase wordt niet aanzienlijk geacht.

De aanleg van de funderingen is beperkt in de tijd, er zal gebruikt gemaakt worden van een trilling vrije grondverdringende schroefpalen, en dit zal gebeuren onder toezicht van een stabiliteitsingenieur. Er worden bijgevolg geen trillingen verwacht tijdens de aanlegfase.

Exploitatiefase

Geluidproductie door gemotoriseerd verkeer

In de handleiding “stadsontwikkelingsprojecten” van de dienst MER wordt gesteld dat een uitgebreider geluidsonderzoek nodig is (evt. een modellering) om aan te tonen dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn wanneer aan de onderstaande 3 criteria is voldaan:

- verandering in vervoersbewegingen bedraagt meer dan 25 % (komt overeen met 1 dB);
- er wonen mensen in de buurt van de wegen waarop de verhoging van de verkeersintensiteit zich voordoet;
- het geluidsniveau ter hoogte van de woningen is al relatief hoog (> 60 dB(A) Lden).

Uit de metingen uitgevoerd door M-gineers (voor opmaak van de akoestische nota) volgende waarde vastgesteld:

• 59 dB (totale meting met weekend erbij).

Bovendien zal de aanwezigheid van een groot aantal laadpalen op de projectsite bijdragen aan het gebruik van elektrische voertuigen die minder geluidsuitstoot hebben. Er wordt in de aanvraag geconcludeerd dat er geen waarneembare geluidstoename zal zijn (< 1 dB).

Een uitgebreider onderzoek is bijgevolg niet nodig. Er kan besloten worden dat er geen aanzienlijke geluidseffecten te verwachten zijn.

Geluidproductie door installaties

De technieken (HVAC) worden geplaatst op verdieping +3, +4 en +5 op een technisch dak met verhoogde dakwand (3m). Dit heeft niet alleen een positieve impact op het uitzicht, maar tegelijk werken deze wanden ook geluidsdempend naar de omgeving toe. De warmtepompen voor de logistieke hal en de extended corridor worden eveneens intern in speciaal hiervoor voorziene technische lokalen geplaatst.

In de akoestische nota (M-gineers, 10/12/2025) wordt de geluidsdruk berekend op volgende posities: 4 m van de perceelsgrens en aan de ramen/terrassen van de buren. Hieruit blijkt

dat de geluidswaarden conform bijlage 4.5.4 en artikel 4.5.5.1 van VLAREM II aan de tuinen/perceelgrenzen steeds worden gerespecteerd. Bovendien ligt de resulterende geluidsdruk van de installaties onder het achtergrondgeluid dat wordt veroorzaakt door de E17.

Voor het tijdelijke geluid van de laad- en loszone wordt een geluidvermogen van circa 90 dB verwacht bij de passage van vrachtwagens met medische gassen. Aan de perceelgrenzen en nabijgelegen gebouwen zal de resulterende geluidsdruk hierdoor niet storender zijn dan de piekniveaus van het gemeten achtergrondgeluid ten gevolge van E17.

Advies provinciale geluidsdeskundige

Op vraag van de exploitant stelde Mgineers een akoestische nota (ref. 25-00237 d.d. 25 oktober 2025) op waarin het akoestisch comfort van het geplande kantoor en labogebouw wordt beschreven en waarbij wordt ingegaan op de geluidsbelasting en maatregelen nodig om het akoestische comfort te waarborgen, zowel binnen als in de omliggende omgeving conform de geldende normen.

In de ingediende versie van de technische nota wordt geëvalueerd of de geldende Vlarem geluidsnormen worden nageleefd, rekening houdend met:

- De impact van nieuwe geluidsbronnen, zoals de technische installaties op de daken;
- De transformator in de plint en;
- De laad -en loszone.

In deze versie wordt niets vermeld over akoestisch comfort in de ruimtes van het labo zelf, wat op zich ook niet vereist is om het milieukundig luik te beoordelen.

Er wordt evenwel uitgegaan van de verkeerde normstelling. Men vertrekt correct van de richtwaarden voor een gebied op minder dan 500m van een industriegebied, zijnde dus 50 dB(A) voor de dag- en 45 dB(A) voor de avond- en nachtperiode. Vervolgens redeneert men:

"*Voor nieuwe inrichtingen kunnen deze richtwaarden worden verstrengd met 5 dB. Voor hinderlijke inrichtingen van klasse 1 en 2 hangt de maximale geluidafstraling af van het reeds aanwezige achtergrondgeluid. Aangezien LA,95 ter plekke hoger ligt dan de bovenstaande richtwaarden, is dit hier niet nodig en worden bovenstaande waarde gevolgd*".

Men past dus de richtwaarden van 50 dB(A) voor de dag- en 45 dB(A) voor de avond- en nachtperiode toe als grenswaarden voor het L_{sp} van de inrichting in open lucht, wat conform bijlage 4.5.6. van VLAREM II niet correct is. Voor een nieuwe inrichting klasse 1 is het L_{A95}-niveau van het oorspronkelijk omgevingsgeluid (OOG) inderdaad bepalend voor de grenswaarden, echter niet op deze wijze. Zoals beschreven in §7.1. moet het L_{sp} van een nieuwe klasse 1-inrichting in open lucht voldoen aan de richtwaarde (RW) verminderd met 5 dB of, in geval het L_{A95}-niveau van het OOG gelijk is aan of meer bedraagt dan deze richtwaarde, aan de richtwaarde én het L_{A95}-niveau verminderd met 5 dB (tabel 3).

Er werden 24u geluidsmetingen uitgevoerd op het terrein van de projectsite ter bepaling van het heersende OOG, wat volgende resultaten opleverde:

	Lday(7-19)	LEvening(19-23)	Lnight(23-7)
LAeq	55	55	52
LAF,1%	60	59	56
LAF,95%	52	53	49

De correcte bepaling van de grenswaarde (GW) voor het L_{sp} van de inrichting op basis van de gerapporteerde L_{A95}-niveaus in deze tabel is:

- Dag: 52 dB(A) L_{A95} > RW van 50 dB(A), dus GW = 47 dB(A)
- Avond: 53 dB(A) L_{A95} > RW van 45 dB(A), dus GW = 45 dB(A)
- Nacht: 49 dB(A) L_{A95} > RW van 45 dB(A), dus GW = 44 dB(A).

Voor de dag- en nachtperiode geldt dus een strengere grenswaarde dan toegepast door Mingeers.

Hierbij dient echter opgemerkt dat voor de avond- en nachtperiode de beoordelingsperioden voor de bepaling van het L_{den}-niveau conform de Europese richtlijn omgevingslawaai werden toegepast, zijnde 19u-23u voor de avond- en 23u-7u voor de nachtperiode, wat niet conform VLAREM II is. Volgens VLAREM II is de avondperiode de periode tussen 19u en 22u (en niet 23u) en de nachtperiode de periode tussen 22u en 7u. De gerapporteerde L_{A95}-niveaus voor de avond- en nachtperiode moeten dus conform bijlage 4.5.1. van VLAREM II, opnieuw berekend worden om tot een correcte normstelling te komen.

Bij de berekening van het L_{sp} gaat men uit van volgende technieken in open lucht:

- Gebouw 1: 3 warmtepompen op dak (+5) THAETU 4370 (L_{wA} 94 dB)
- Gebouw 2: 2 warmtepompen op dak (+4) THAEQU 4370 (L_{wA} 86 dB)
- Gebouw3: 1 warmtepomp (+3) THAEBY 2170 (LwA 88 dB) en 1 luchtgroep op dak (+3) Swegon GOLD F RX (L_{wA} 60 dB)

De dakrand is 3 meter hoog waardoor de technische installaties worden afgeschermd van de omgeving. Ook de transformator wordt in gebouw 1 ondergebracht, maar richting het industriegebied, zodat er geen geluidsoverlast naar de omgeving ontstaat.

Men berekent het L_{sp} van de technische installaties op het dak van de inrichting ter hoogte van de beoordelingspunten op 4m hoogte. Men besluit dat de geluidswaarden conform VLAREM II ter hoogte van de dichtste woningen gerespecteerd worden.

Zoals voordien besproken, werd de normstelling in de akoestische nota verkeerdelijk toegepast. Met een L_{sp} van 31, 34 en 35 dB(A) ter hoogte van de dichtste woningen in Nederzwijnaarde en de Nieuwescheldestraat wordt evenwel voldaan aan de potentieel meest strenge grenswaarden voor een nieuwe klasse 1-inrichting van 45 dB(A) voor de dag- en 40 dB(A) voor de avond- en nachtperiode (RW - 5 dB).

Men heeft geen rekening gehouden met de kans op het optreden van tonaliteit, wat met dit type technische installaties niet uit te sluiten is. In geval van tonaliteit op basis van de tertsbandanalyse, wordt het L_{sp} vermeerderd met 5 dB alvorens dit te toetsen aan de Vlarem grenswaarden. Dit zou resulteren in een maximaal L_{sp} van 40 dB(A), waarmee voldaan wordt aan de meest strenge geldende Vlarem-grenswaarde voor de nachtperiode.

Men besluit dat voor het tijdelijke geluid van de laad- en loszone een geluidvermogen van circa 90 dB(A) wordt verwacht bij de passage van vrachtwagens met medische gassen en dat aan de perceelsgrenzen en nabijgelegen gebouwen de resulterende geluidsdruk hierdoor niet storender zal zijn dan de piekniveaus van het gemeten achtergrondgeluid ten gevolge van E17. Men verwijst hiervoor naar het gemeten L_{A1}-niveau van 60 dB(A) afkomstig van het omgevingslawaai bepaald door de E17.

Het vrachtverkeer dient de Alinso-site aan te rijden via de noordelijke toegang via de nieuwe Schelde-lindeweg (figuur 6). Het vrachtverkeer richting Argenx zal zich dus verplaatsen vanaf deze noordelijke toegang langs de reeds bestaande gebouwen op de site en via de rotonde op de Argenx site naar de poorten in het Argenx gebouw. Het vrachtverkeer zal dus ten aanzien van de dichtste bewoning voor het overgrote deel van het traject op de site worden afgeschermd door de gebouwen op de site. Een vrachtwagen rijdende op de rotonde zal zich op circa 110m tot de dichtste woning bevinden. Met een bronvermogen van 90 dB(A) voor een rijdende vrachtwagen, kan ter hoogte van de dichtste woning een geluidsniveau berekend worden van 42 dB(A). Uitgaande van 9 bestel- en één kleinere vrachtwagen gespreid doorheen de dag, kan het vrachtverkeer als incidenteel geluid (tabel 4) beoordeeld worden en geldt een grenswaarde van 55 dB(A) voor de dag- en van 50 dB(A) voor de avond- en nachtperiode, waaraan ruim wordt voldaan.

De laad- en losverrichtingen kunnen ook gepaard met geluidspieken. De poorten in zuidoostelijke zijde van het gebouw worden door het gebouw afgeschermd ten aanzien van

de dichtste bewoning. Poort 1 wordt eerder beperkt afgeschermd t.o.v. de woning op de hoek van Nederzwijnaarde met de Nieuwescheldestraat, welke zich op zo'n 150m tot deze poort situeert. Met een typisch bron-vermogen van 105 dB(A) voor piekgeluiden bij laden en lossen, kan ter hoogte van deze woning een geluidsniveau van 53-54 dB(A) berekend worden. Piekgeluiden bij laden en lossen zijn impulsachtig van aard, waardoor er soepelere grenswaarden gelden van 65 dB(A) voor de dag- en 55 dB(A) voor de avond- en nachtperiode, waaraan dus wordt voldaan.

Rekening houdend met het bovenstaande, wordt een gunstig advies geluid geformuleerd. Er wordt voorgesteld de locatie en de bronvermogens van de technische installaties zoals toegepast in de akoestische studie op te nemen als bijzondere voorwaarde in de vergunning, zo ook de 3m hoge dakrand die deze technische installaties zal afschermen.

Lucht

Aanlegfase

Stofhinder

De aanlegfase kan stofhinder veroorzaken voor de omgeving. De beperking van stofemissies afkomstig van de werf is dus van groot belang. Vanaf 1 januari 2017 moet de uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in openlucht voldoen aan de nieuwe voorziene regelgeving VLAREM II Hoofdstuk 6.12: Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken.

De bijkomende aanbevelingen die genomen kunnen worden om de impact van de aanlegfase op de luchtkwaliteit te beperken zijn:

- het aanpassen van de snelheid van het werfverkeer en het beperken van werfverkeer langs wegen met veel bewoning;
- frequente reiniging van wegen en werfwegen en plaatselijk verharden van terreinen en/of van werfwegen die langdurig worden gebruikt, waardoor een betere reiniging mogelijk is;
- bevochtigen van wegen en werfwegen bij droog en winderig weer. Hiervoor dient bij voorkeur geen drink- of grondwater te worden gebruikt;
- gebruik van wielwasinstallaties bij verlaten van de werfzones;
- indien grondwerken bij droog en winderig weer worden uitgevoerd kunnen sprinklers of afdekking met dekzeilen verwaaiing voorkomen. Hiervoor dient bij voorkeur geen drink- of grondwater te worden gebruikt;
- bij keuze van locatie, de hoogte en ligging van tijdelijke stockageplaatsen van afgegraven bodem moet men rekening houden met overheersende windrichting, eventuele nabijgelegen bewoning, en de aanwezigheid van bestaande groenschermen, om stofverspreiding of de impact ervan te beperken;
- bij inzetten van de nieuwste types werfmachines met de laagste emissieniveaus kan de impact beperkt worden. Hierbij kan verwezen worden naar de op Europees niveau goedgekeurde emissiedoelstellingen voor deze machines.

Verkeersemissies

De emissies van werfmachines en werfverkeer zijn beperkt ten opzichte van de huidige emissieniveaus in de omgeving van het projectgebied. Bovendien zijn deze emissies slechts tijdelijk van aard. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit tijdens de aanlegfase verwacht.

Exploitatiefase

Stookinstallaties

Voor de verwarming van de gebouwen wordt gebruik gemaakt van warmtepompen. Een deel van de energiebehoefte hiervoor zal worden afgedekt door eigen zonnepanelen.

Er wordt wel gebruik gemaakt van een noodgenerator en een dieselmotor voor de sprinklerinstallaties. Het aantal bedrijfsuren van beide motoren zal minder bedragen dan 500 op jaarbasis.

Emissies gemotoriseerd verkeer

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat het project per etmaal 548 voertuigbewegingen (pae) genereert. De luchtkwaliteit ter hoogte van het project is echter relatief goed. Bijkomend worden op de site > 100 laadpunten voor wagens voorzien, zodat gebruik van elektrische voertuigen zonder uitstoot naar de lucht gestimuleerd wordt.

Volgens de handleiding “stadsontwikkelingsprojecten” van de dienst MER kan aldus geconcludeerd worden dat de effecten voor wat betreft luchtemissies niet aanzienlijk zijn.

Koelinstallaties

De koelinstallaties en warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3 van VLAREM II.

Veiligheid

Opslag van gevaarlijke gassen

De aanvraag omvat de opslag van 1 m³ gassen in gasflessen in een gesloten opslagplaats en van 3 m³ N_2 in een vaste bovengrondse houder in open lucht.

De opslag van beide dient te voldoen aan de bepalingen van respectievelijk subafdeling 5.17.3.2. en subafdeling 5.17.3.3.1 van VLAREM II.

Uit het uitvoeringsplan blijkt dat voor de N_2-tank de nodige ruimte is voorzien om aan de afstandsregels te voldoen.

Bioveiligheid bij labo’s met gebruik van ggo’s of pathogene organismen

Een bioveiligheidscoördinator is aangesteld (Febris Biorisk Consult BV).

Een toelating ingeperkt gebruik zal worden aangevraagd bij de bevoegde instanties. Hierin zullen de verschillende inperkingsmaatregelen die van toepassing zijn worden opgenomen.

Het bedrijf beschikt op hun huidige locatie reeds over een biosafety manual. Deze kan aangepast worden voor de nieuwe site. Bijkomend wordt er voor de personeelsleden een jaarlijkse opleiding bioveiligheid voorzien (gegeven door de bioveiligheidscoördinator).

Er dient voldaan te worden aan de bepalingen van hoofdstuk 5.51 van VLAREM II.

Bespreking bijstellingen

De exploitant vraagt bijzondere lozingsvoorwaarden voor de parameters totaal P, anionische oppervlakte-actieve stoffen en niet-ionogene en kationische oppervlakte-actieve stoffen. Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking van de lozing van het bedrijfsafvalwater in de milieuhygiënische bespreking van de IIOA.

Er wordt een afwijking gevraagd van artikel 5.17.4.1.3 §4 van VLAREM II voor de opslag van maximaal 20 liter acetonitril in diverse kleine recipiënten.

Motivering

Het chemisch product acetonitril wordt uitsluitend gebruikt als analytisch oplosmiddel in HPLC-apparatuur. Het gebruik is beperkt tot laboratoriumactiviteiten voor analytische doeleinden en vindt plaats binnen daartoe voorziene technische installaties.

Het betreft een opslag van 20 liter in verschillende verplaatsbare recipiënten. De opslag is voorzien in de media kitchen (labo op 2de verdieping).

De producten zullen in een speciale, hiervoor geschikte brandwerende veiligheidskast opgeslagen worden, die volgens EN 14470-1 zijn getest en goedgekeurd. Geschikte absorptiemiddelen en spill kits voor incidentbeheer worden voorzien.

Het gebruik is beperkt tot gesloten analytische systemen (HPLC), met volledig voorkomen van emissies naar lucht en water.

Afvalstromen met acetonitril worden afgevoerd als gevaarlijk chemisch afval en niet geloosd in de riolering.

De opslag zal gebeuren 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.

Beoordeling

De gevraagde beperkte opslag van maximaal 20 liter kan toegestaan worden i.f.v. het gebruik bij HPLC-apparatuur en mits de opslag er van in brandwerende veiligheidskasten gebeurt die voldoen aan de norm EN 14470-1.

Bespreking planologische aspecten van de IIOA

De voorliggende aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

Het project is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, zoals goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005. Het perceel is gelegen in deelgebied “Domo” in een gebied voor gemengd regionaal bedrijventerrein (artikel 1).

Een deel van het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Thematisch RUP Groen” zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2021. Het terrein is gelegen binnen deelgebied DOMO, met bestemming “zone voor bos”.

Uit de juridische toets bij de motivering m.b.t. de SH blijkt dat het project verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van beide RUP’s.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving wordt, naast de planologische aspecten, ook rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten.

Uit de voorgaande beoordeling blijkt dat het project geen onaanvaardbare risico’s of hinder voor mens en milieu veroorzaakt die niet via de toepassing van algemene, sectorale of bijzondere milieuvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, zoals goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005. Het perceel is gelegen in deelgebied “Domo” in

een gebied voor gemengd regionaal bedrijventerrein (artikel 1). Langs de gemeenteweg Nederzwijnaarde is een overdruk “bufferstrook” aanwezig.

Een deel van het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Thematisch RUP Groen” zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2021. Het terrein is gelegen binnen deelgebied DOMO, met bestemming “zone voor bos”.

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

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

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Nederzwijnaarde.

Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop. De Boven-Schelde is vlakbij gelegen, gescheiden van het aanvraagperceel door het jaagpad Nieuwescheldestraat.

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

Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park. Een deel van het terrein is bebost.

Beschrijving omgeving en aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het Alinso Business park in Zwijnaarde, dat zich bevindt in de oksel van de E17 en de E40. De toegang tot de site gebeurt via de gemeenteweg Nederzwijnaarde en de nieuw gerealiseerde Scheldelindeweg. Op de site bevinden zich verschillende bedrijfsgebouwen en loodsen waarin verschillende bedrijven gehuisvest zijn. Daarnaast is er de Polytoren met kantoren en werk- en atelierruimten. Tenslotte bevindt zich op het eigendom een parkeergebouw.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het zuidelijk gelegen deel van de site, waar zich het voormalige bedrijf DOMO bevond en op de zone in het noordoosten, tussen de bestaande bedrijfsgebouwen en de E40. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 25.760m².

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw in de zuidelijke hoek. Hiertoe worden alle bestaande gebouwen en verharding gesloopt, op één gebouwtje na. De footprint van de nieuwbouw bedraagt ca. 7942m². De totale hoogte zal 29,60m bedragen.
Op het gelijkvloers en de eerste 2 verdiepingen komen autoparkeerplaatsen, een kiss & ride zone, een fietsenstalling, sanitair, labo’s, technische lokalen en lokalen voor opslag.
De overige verdiepingen herbergen labo’s met bijhorende kantoor- en vergaderruimte, keukenruimte en sanitair. Het ontwerp voorziet hier in 3 bouwvolumes van elk 24m breed telkens op 24m van elkaar ingeplant. Tussen de volumes worden daktuinen ingericht.

De ontsluiting gebeurt via de nieuwe Scheldelindeweg, waar een aftakking wordt voorzien naar de bestaande parking. Vanaf de bestaande parking kan het gebouw worden bereikt voor personenwagens.
Vrachtverkeer dient via de interne logistieke weg langs de Scheldeoever te rijden.

In het noordelijke deel wordt een nieuwe in- en uitrit voor vrachtverkeer met bijhorende wachtzones voorzien.

De omgevingsaanleg bestaat naast toegangswegen uit wadi’s en tussenin groenaanleg. Ook in het noordelijke deel worden er naast de verharding groen en wadi’s aangelegd.

De aanvraag omvat ook het opheffen van de bestaande hoofdtoegang aan Nederzwijnaarde in het zuiden van de site en het verwijderen van de bestaande interne toegangsweg richting het noorden. De site sluit nu rechtstreeks aan op de nieuwe ontsluitingsweg Scheldelindeweg, die via een rotonde aansluiting geeft op de R4.

Aan de westzijde van het nieuwe gebouw ligt het private Scheldelindepark. De bestaande scheidingsmuur tussen het park en het nieuwe bedrijfsgebouw wordt verwijderd. In het bos wordt een wandelpad aangelegd.

De zuidwestelijke hoek van de site, die vandaag als toegangszone wordt gebruikt en grenst aan het openbaar domein, wordt heringericht als een groene buffer.

De aanvraag voorziet tevens in de ontsluiting van het aangrenzende bedrijf Ghent Dredging.

De toekomstige gebruiker van het gebouw is Argenx, een immunologisch bedrijf dat activiteiten zal uitvoeren in speciaal uitgeruste laboratoria, productieruimtes met R&D-toepassingen, technische ondersteunende ruimtes en kantoren.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2025J312 en 2025L145.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota wordt akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:
'De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/35251 moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013'.

Rioleringstoets

Het projectgebied is gelegen in een centraal gebied.

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater voorzien.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Juridische toets

a) <u>Toetsing aan het gewestelijk RUP</u>

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het grafisch deelplan DOMO. Het perceel is gelegen in een gemengd regionaal bedrijventerrein waar volgende voorschriften gelden:

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:
- productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;

- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- dienstverlenende bedrijven (diensten aan bedrijven);
- watergebonden industrie (productieactiviteiten).

Volgende activiteiten zijn toegelaten:
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, in zoverre de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de overheidsinstantie bevoegd voor veiligheidsrapportering.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:
- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- agrarische productie.

De ontsluiting van het gebied gebeurt via een te realiseren aansluitingsweg op de westelijke Schelde-oever naar het knooppunt 23 van de primaire weg R4-zuid. Het bedrijventerrein Heerweg-Noord wordt op de te realiseren aansluitingsweg op de westelijke Schelde-oever aangesloten via de Nieuwescheldestraat. De Nieuwescheldestraat wordt hiertoe verbreed en rechtgetrokken.

De huidige ontsluiting van de bedrijven gevestigd in deze zone en op het bedrijventerrein 'Heerweg-Noord' kunnen tijdelijk behouden blijven tot op het ogenblik dat de nieuwe ontsluitingsweg op de westelijke Schelde-oever en de aanpassingen aan de Nieuwescheldestraat zijn gerealiseerd.

Zolang geen volwaardig fietsverbinding gerealiseerd is tussen de binnenstad en de vallei van de Beneden-Schelde op de oostelijke oever kunnen geen werken vergund worden die het functioneren van het bestaande fietspad op de westelijke Schelde-oever bemoeilijken of in het gedrang brengen. Het fietsverkeer langs de Schelde wordt ten allen tijde gescheiden van het economisch en/of gemotoriseerd verkeer door het voorzien van een afzonderlijk fietspad. Het inrichten van kades en laad-en losinfrastructuur is toegestaan voor zover het fietsverkeer er niet door gehinderd wordt.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:
  - bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
  - parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
  - bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.
  - impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet er maximaal rekening gehouden worden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het bestaande kasteelpark.

De bufferstrook wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen. De realisatie van de buffer gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de start van het bebouwen van het bedrijventerrein. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang het bedrijventerrein en de bijbehorende bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. Van de totale bedrijfsruimte is 53 % bestemd voor de productie. Van de overige kantooroppervlakte bestaat een aanzienlijk deel uit schrijfruimtes die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de labo- en productieruimtes en wordt bijna de helft van de kantooroppervlakte volgens VLAREM als labo beschouwd. Het aandeel kantooroppervlakte in de strikte zin van het woord bedraagt slechts 1716m². De kantoor- en onderzoeksruimtes zijn functioneel ook verbonden met de productieactiviteiten én tevens toegelaten volgens het RUP.

Het RUP bepaalt dat:
"De bufferstrook wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen. De realisatie van de buffer gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de start van het bebouwen van het bedrijventerrein. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang het bedrijventerrein en de bijbehorende bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd."

De aanvrager werpt op dat het deel van de parking binnen de bufferzone geen deel uitmaakt van de aanvraag, aangezien er geen stedenbouwkundige handelingen zijn voorzien.

Ter zitting van de POVC werd door de exploitant gevraagd om de realisatie van de buffer gefaseerd te mogen uitvoeren. Volgens de exploitant voorziet fase 2 van het masterplan in een dergelijke gefaseerde ontwikkeling en kunnen bestaande gebouwen binnen de bufferzone tijdelijk behouden blijven zolang de betrokken fase van het masterplan nog niet is gerealiseerd.

Echter, het RUP-voorschrift is hier duidelijk: het voorliggende project is met zekerheid te beschouwen als een 'start' van 'bebouwing op het bedrijventerrein' waardoor volgens het voorschrift de buffer moet worden aangelegd. De aanleg van een volwaardige buffer tussen het bedrijventerrein en de woonomgeving is een bindende voorwaarde van het GRUP.

De commissie ging hier echter niet mee akkoord, omdat het GRUP de aanleg van de buffer koppelt aan de start van de bebouwing en een gefaseerde aanleg ertoe zou kunnen leiden dat de vereiste volwaardige buffer ten opzichte van de woonomgeving niet tijdig en niet over de volledige noodzakelijke breedte wordt gerealiseerd.

De aanleg van de groenbuffer langs Nederzwijnaarde is van belang om mogelijke negatieve effecten zoals visuele impact, geluids- en lichtimpact te beperken en de ruimtelijke overgang tussen wonen en bedrijvigheid te garanderen.

Ook het masterplan voor de Alinso-site onderstreept het belang van deze groenbuffer.

Er wordt akkoord gegaan met de door de stad opgelegde voorwaarde met betrekking tot de realisatie van deze buffer. Het aanleggen van deze groenbuffer heeft gevolgen voor de aldaar aanwezige parkeerplaatsen (zie verder onder punt mobiliteit).

De deputatie is van oordeel dat de groenbuffer effectief moet aangeplant worden volgens de dimensies van het toepasselijke GRUP. De nadere fasering voor de aanleg van de groenbuffer kan in onderling overleg met het college van burgemeester en schepenen gebeuren. De groenaanplant dient ten laatste te gebeuren voor de ingebruikname van het gebouw.

b) <u>Toetsing aan het RUP Groen</u>

De voorschriften van het thematisch RUP Groen, deelgebied 500 – Zwijnaarde – Domo luiden als volgt:

Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'zone voor bos' is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke voorschriften.

De aanleg van een deel van een interne bedrijfsweg binnen de zone voor bos is uitzonderlijk toegelaten, op voorwaarde dat dit in teken staat van het beschermen van waardevolle bomen buiten de zone voor bos. De verharde zone binnen de contour van het RUP Groen moet hierbij tot het absolute minimum beperkt blijven. Het is niet toegelaten om het volledige tracé van de interne bedrijfsweg binnen de zone voor bos te voorzien.

…

De algemene stedenbouwkundige voorschriften leggen voor de zone voor bos volgende op:

Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van bos. Natuur is toegelaten als nevenfunctie. Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaat steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd beheerplan

Enkel de noodzakelijke constructies in functie van bosbeheer en in functie van educatief en recreatief medegebruik zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.

Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. Afsluitingen zijn beperkt tot een paal en draadconstructie, zijn voldoende open en hebben een maximale hoogte van 2m.

Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden die kaderen binnen een fietsroutenetwerk. De breedte van de fietspaden dient beperkt te blijven tot 3m.

De gevraagde stedenbouwkundige handelingen vallen buiten de op plan aangeduide groene zone B "zone voor bos". Enkel zal er vanuit het project een aantakking worden gemaakt voor voetgangers op de bestaande voetgangersweg tussen parking en de rest van de site. Een klein deel van dit wandelpad -met lengte 2,70m en breedte 2,50m- valt binnen de contour van het RUP. Volgens de beschrijvende nota wordt de aantakking onverhard uitgevoerd waardoor het voldoet aan de voorschriften van het RUP.

c) <u>Toetsing aan Algemeen Bouwreglement</u>

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

Wegenis

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

Goede ruimtelijke ordening

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

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een productie- en onderzoeksfaciliteit.

Qua volumetrie en schaal past de gevraagde nieuwbouw binnen de industriële site en sluit aan bij wat reeds op de site aanwezig is. Het gebouw is ook volledig in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

Architecturaal wordt een leesbaar geheel gecreëerd door te vertrekken vanuit een structureel raster dat als dragend kader fungeert. Er wordt gekozen voor een heldere, rationele, eenvoudige vormgeving. Flexibiliteit vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt, en laat toe in te spelen op veranderende noden. Dit maakt het gebouw duurzaam en toekomstgericht. Team Stadsbouwmeester bracht een gunstig advies uit over de gehanteerde architectuur.

Er wordt geconcludeerd dat de aanvraag ruimtelijk inpasbaar is binnen de Alinso-site en de plaatselijke ruimtelijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht.

Natuurtoets

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

De bouwplaats wordt op de biologische waarderingskaart (versie 2025) niet aangeduid als biologisch waardevol (enkel het bestaande bos werd gekarteerd, de aanvraag heeft hier evenwel geen betrekking op). Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone.

De bedrijfssite bevindt zich op 3.573 m van het dichtstbij gelegen SBZ-H ‘Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek’ en op 329 m van het dichtstbij gelegen VEN-gebied ‘De Vallei van de Bovenschelde Noord’.

Volgende wetgeving is van toepassing met betrekking tot deze gebieden:

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

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroepen: ‘ruimtebeslag/ecotoopverlies’, ‘eutrofiëring en verzuring via lucht’ (stikstofdepositie), ‘verontreiniging via oppervlaktewater’, ‘verstoring (rustverstoring en/of lichthinder)’. Dit wordt hieronder besproken.

Direct ruimtebeslag/ecotoopverlies

Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats nauw aansluitend en binnen een gevormde bedrijfssite en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Er zullen voor de realisatie van het project 37 bomen gerooid worden, er is echter ook rekening gehouden met het behoud van enkele waardevolle bomen zoals de rij eiken ten noorden van het gebouw. Het groenontwerp voorziet in de aanplant van 49 bomen/heester.

Verontreiniging via oppervlaktewater

Het project omvat de lozing van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater via de openbare riolering via de RWZI van Gent. Redelijkerwijs wordt aangenomen, gezien het beperkte debiet, dat deze lozing geen impact zal hebben op het watersysteem.

Eutrofiëring en verzuring via lucht

Het voorliggende project veroorzaakt stikstofemissies tijdens zowel de aanleg- als de exploitatiefase. Deze emissies zijn respectievelijk toe te schrijven aan werfverkeer (aanlegfase) en aan transport en stationaire bronnen (exploitatiefase).

Een stikstof modellering (ABO, januari 2026) werd opgemaakt, dit zowel van de depositie tijdens de werffase, als tijdens de exploitatiefase.

In dit rapport is de stikstofdepositie onderzocht ter hoogte van de speciale beschermingszones en ter hoogte van het nabijgelegen VEN.

- Eutrofiëring:
  - SBZ: de impactscore van het project, blijft zowel tijdens de werffase als tijdens de exploitatiefase, onder de 1 % grenswaarde liggen zodat het project niet zal leiden tot een betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone.
  - VEN: deze depositie leidt niet tot een overschrijding van de KDW ter hoogte van habitats waarbij de achtergronddepositie nu al kleiner is dan de KDW. Ter hoogte van 1 beoordelingspunt zorgt het project wel voor een beperkte verdere overschrijding van de kritische depositiewaarde van 0,079 % ter hoogte van habitat 6510 glanshaverhooiland. De veroorzaakte depositie ter hoogte van dit punt (maximaal 0,015 kg N/ha.j) is beperkt, zodoende dat de neerwaartse trend in het gebied niet gehypothekeerd wordt.
    Bijgevolg wordt aangenomen dat eventuele schade als gevolg van deze tijdelijke, beperkte depositie herstelbaar is (VEN-besluit art. 4, §1, derde lid en §3).
  - Er wordt bijgevolg geconcludeerd dat het project noch een betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone zal veroorzaken als gevolg van eutrofiërende depositie, noch dat het project onvermijdbare en onherstelbare schade zal veroorzaken aan VEN-gebied.
- Verzuring:
  - SBZ: Ter hoogte van de habitatrichtlijngebieden is de impactscore van het project, zowel tijdens de werffase als tijdens de exploitatiefase, steeds kleiner dan de 1 % grenswaarde.
  - VEN: Ter hoogte van de VEN-gebieden veroorzaakt het project een bijkomende depositie. Deze depositie leidt niet tot een overschrijding van de KDW ter hoogte van habitats waarbij de achtergronddepositie nu al kleiner is dan de KDW. Ter hoogte van beoordelingspunt 1 zorgt het project wel voor een beperkte verdere overschrijding van de kritische depositiewaarde van 0,080 % ter hoogte van habitat 6510 glanshaverhooiland. De veroorzaakte depositie ter hoogte van dit punt (maximaal 1,091 Zeq/ha.j) is ook beperkt, zodoende dat de neerwaartse trend in het gebied niet gehypothekeerd wordt. Bijgevolg wordt aangenomen dat eventuele schade als gevolg van deze tijdelijke, beperkte depositie herstelbaar is (VEN-besluit art. 4, §1, derde lid en §3).

- Er wordt bijgevolg geconcludeerd dat het project noch een betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone zal veroorzaken als gevolg van verzurende depositie, noch dat het project onvermijdbare en onherstelbare schade zal veroorzaken aan VEN-gebied.

Verstoring

→Verlichting

De aanwezigheid van vleermuizen werd vastgesteld i.h.k.v. de soortentoets.

In opdracht van Alinso werd door ABO nv een tussentijds rapport in het kader van de soortentoets (nader onderzoek) opgesteld. Dit rapport werd op 20 augustus 2026 via mail overgemaakt. In dit rapport wordt volgende milderende maatregelen voorgesteld m.b.t. de verlichting:

> *"De verlichting op de site dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Er dient onderzocht te worden of er alternatieven mogelijk zijn, zoals bijvoorbeeld reflecterende strips. Tussen 22u en 6u dient de verlichting uit te staan. Eventueel kan met een bewegingssensor gewerkt worden. Het aan- en uitschakelen van de verlichting dient geleidelijk te gebeuren (fade in/fade out: toe- en afname lichtintensiteit met 2 %/s) om schrikgedrag te vermijden.*
>
> *De noodzakelijk verlichting dient steeds naar beneden gericht te zijn en zo laag mogelijk geplaatst te worden. De vegetatie dient zo min mogelijk verlicht te zijn en strooilicht dient vermeden te worden door het voorzien van aangepaste armaturen. De invliegopeningen van vleermuisverblijfplaatsen mogen niet verlicht worden. Er wordt ook aangeraden om zoveel mogelijk te kiezen voor lage intensiteiten (maximaal 1 lux) en een warm kleurenspectrum (maximaal 2.700 K met smalbandige led's)."*

Soortentoets

In opdracht van Alinso werd door ABO nv een tussentijds rapport in het kader van de soortentoets (nader onderzoek) opgesteld. Dit rapport werd op 20 augustus 2026 via mail overgemaakt.

Het project heeft betrekking op het slopen van een bureel, kantoorgebouw, opslagschuur, bluswatertanks en aanbouw van opslagruimte, het uitbreken van bestaande verharding, en de realisatie van een nieuw alzijdig gebouwcomplex dat logistieke opslagfuncties, (onderzoeks-)laboratoria, ondersteunende schrijfruimtes en bijhorende parkeervoorzieningen verenigt op een deelsite van de Alinso-site in Zwijnaarde langs de Schelde met aanleg van nieuwe toegangen tot de site.

Er werd een quickscan opgemaakt (door ABO d.d. 27/01/2026; ref. 42233 R01) waaruit blijkt dat het project mogelijk kan leiden tot het doden/vangen/betekenisvol verstoren van eventueel aanwezige beschermde soorten en/of hun nesten/verblijfplaatsen.

In het kader hiervan werd een nader onderzoek uitgevoerd om de aanwezigheid van de beschermde soorten ter hoogte van het projectgebied te bevestigen of uit te sluiten.

In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

<u>Afbraak gebouwen</u>

Op basis van de twee uitgevoerde onderzoeken in de paarperiode en drie onderzoeken in de kraamperiode kan er besloten worden dat er zomerverblijfplaatsen en een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig is in het DOMO-gebouw.

Het DOMO-gebouw zal gesloopt worden in kader van het project. Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat het project zal leiden tot handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen van het Soortenbesluit in art. 10 en 14 met betrekking tot het verwijderen

van verblijfplaatsen en het significant verstoren van beschermde soorten (gewone dwergvleermuis). Er dient hiervoor een afwijking bekomen te worden vooraleer de werken uitgevoerd mogen worden.

Er werden reeds tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten geplaatst aan het gebouw ten noorden, op ca. 70 m van de huidige paarverblijfplaats in het DOMO-gebouw.

In de nieuwbouw zullen permanente verblijfplaatsen worden voorzien conform de richtlijnen zoals beschreven in paragraaf 4.2. van het rapport.

Zonder maatregelen is er daarnaast ook een risico op het doden en vangen van gewone dwergvleermuizen. Dit kan vermeden worden door de afbraak van het DOMO-gebouw uit te voeren in de winterperiode (november – maart) of in de actieve periode mits het tijdig natuurvrij maken van het gebouw door alle invliegopeningen af te dekken en minstens om de paar meter exclusion flaps te voorzien (werken onder begeleiding van een vleermuisexpert).

Kap berken

Op basis van drie terreinbezoeken werden geen broedende vogels waargenomen in de spechtengaten in de berken. De kap van de bomen dient echter toch buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om te voorkomen dat mogelijks nieuw gevestigde broedvogels in de boomholtes worden verstoord. De kapwerkzaamheden moeten daarom voorzien worden in de periode van oktober tot en met maart.

Voorafgaand aan de kap dienen de aanwezige boomholtes te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van beschermde soorten.

Volgende milderende maatregelen zijn opgenomen in het rapport:

TIJDELIJK ALTERNATIEVE VERBLIJFPLAATSEN

De opdrachtgever heeft op aanraden van ANB beroep gedaan op Regionaal Landschap Schelde-Durme en studiebureau N8 om hen bij te staan met het plaatsen van nestkasten voor gewone dwergvleermuis. Er werden vier kraamvleermuiskasten geplaatst op 19/03/2026

PERMANENTE NIEUWE VERBLIJFPLAATSEN

In het nieuwe gebouw dient een nieuwe permanente verblijfplaats voorzien te worden, dit kan bv. door een spouw toegankelijk te maken of een inbouwverblijfplaats te plaatsen. Deze verblijfplaatsen hebben geen onderhoud nodig.

Hierbij moet er rekening houden met volgende eigenschappen3:

- Toegangsopening: 12 - 20 mm hoog, 5 cm - 2 m breed, met onder de opening een ruw oppervlak als landingsplaats (bv. gegroefd plankje van 20 – 30 cm);
- Best verschillende oriëntaties en verschillende hoogtes vanaf ca. 4 m, waaronder ook op de hoogte van de vorige verblijfplaats;
- Geen gevelplanten of andere zaken in de nabijheid van de toegangsopening zodat knaagdieren/katten deze kunnen bereiken;
- Geen verlichting op de invliegopening;
- Vrije aanvliegroute: vermijd bomen, palen of andere obstakels op een afstand van 5 m van de toegangsopening.

Voor inbouwkasten dient er ook rekening gehouden te worden met de volgende aanbevelingen:

- Verblijfplaats minstens enkele m² groot en meerdere lagen (lamellensysteem) om klimaatgradiënt te creëren. Voor de permanente vervanging van een paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis zijn de minimale interne afmetingen: breedte 15 cm, hoogte 80 cm en diepte minstens 1,8 cm per laag in een spouwmuur. Naast het creëren van een

klimaatgradiënt zijn buffering en temperatuurstabiliteit belangrijke aspecten. Deze stabiliteit kan gerealiseerd worden door materiaal te gebruiken met een grote warmtecapaciteit;

- Verblijfplaats bij voorkeur uit houtbeton. Hout, steen of beton kan ook als materiaal. Geen behandeld, geverfd of harsdragend hout. Geen producten zoals PUR nabij de verblijfplaats;
- Geen gebruik van dampremmende folie of textiel in de verblijfplaats;
- Bij gebruik van isolatieplaten in de spouw is het belangrijk om deze platen op te ruwen of om hieraan stevig duurzaam kunststof gaas met een maaswijdte van 3 tot 10 millimeter te bevestigen. Als glaswol (of iets dergelijks) als isolatie wordt gebruikt, is het nodig dunne ruwe platen tegen het isolatiemateriaal aan te brengen. Denk daarbij aan bijvoorbeeld houtwolcement.
- Bodem van de verblijfplaats schuin af laten lopen om ophoping van uitwerpselen te vermijden.

VERLICHTING

Deze werden hierboven reeds vermeld onder het aspect verstoring.

PERIODE WERKEN

De periode van de sloopwerken kan gebeuren na de actieve periode, dus vanaf de tweede helft van oktober.

Er kan ook geopteerd worden om het gebouw natuurvrij te maken in de actieve periode, nadat een afwijking van het Soortenbesluit wordt verkregen, door alle mogelijke invliegopeningen af te dekken waarbij er om de paar meter een exclusion flap voorzien wordt (éénrichtingsuitgang). Dit werk wordt door een aannemer gedaan onder begeleiding van een vleermuisexpert. Dit kan enkel uitgevoerd worden als er minstens drie maanden op voorhand al tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen werden geïnstalleerd.

De kapwerken van de bomen dienen te worden uitgevoerd in de periode oktober-maart.

Bij de kap van de berken dienen de spechtenholen te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van beschermde soorten.

***

De afwijking van het Soortenbesluit werd aangevraagd op 20/8/2026, via het e-loket van het Agentschap Natuur en Bos. De behandeltermijn van de aanvraag voor de afwijking bedraagt 20 werkdagen.

De beslissing over de afwijking van het Soortenbesluit werd op 27 augustus 2026 opgeladen op het Omgevingsloket. Uit deze beslissing blijkt dat de vereiste afwijking inmiddels werd bekomen. Aan Alinso, Nederzwijnaarde 2, 9052 Gent (Zwijnaarde), wordt vergunning verleend voor het opzettelijk en betekenisvol verstoren van specimens van gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus), voor zover dit ondanks naleving van de voorwaarden niet volledig kan worden vermeden, voor het vangen en vervoeren van toevallig aangetroffen specimens van gewone dwergvleermuis, uitsluitend voor hun onmiddellijke bescherming, en voor het vernielen, beschadigen of wegnemen van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in het DOMO-gebouw door de sloop ervan. De vergunning kan worden gebruikt door de begunstigde of door derden die daartoe schriftelijk werden aangesteld. Die personen moeten altijd in het bezit zijn van een kopie van de vergunning bij het gebruik van de afwijking. Bijgevolg staat dit element niet langer in de weg aan een gunstige beoordeling van de stedenbouwkundige handelingen. De voorwaarden uit deze afwijking blijven onverkort van toepassing en moeten samen met de milderende maatregelen uit de soortentoets worden nageleefd.

Conclusie natuurtoets

Uit bovenstaande kan besloten worden dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat mits de milderende maatregelen worden toegepast zoals beschreven i.k.v. de Soortentoets. Aangezien de vereiste afwijking van het Soortenbesluit op 27 augustus 2026 werd verleend door het Agentschap voor Natuur en Bos, staat dit niet langer aan een gunstige beoordeling in de weg. De voorwaarden uit de afwijking blijven onverkort van toepassing.

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.

Gezien de ligging in overstromingsgebied of in een risicozone voor overstromingen is het noodzakelijk dat de exploitant noodprocedures voorziet waarin duidelijk wordt beschreven welke handelingen door wie dienen te gebeuren indien zich terug een overstroming zou voordoen. Deze noodprocedures worden ter beschikking gehouden van de toezichthoudende overheid.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van de waterbeheerder:

> *'…*
> *De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn*
>
> *• Naast de compensatie voor een ophoging in overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans vallen de aangevraagde handelingen in de westelijke hoek van de projectzone Scheldelinde binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans in huidig en toekomstig klimaat. In dergelijke gebieden gelden bovendien volgende voorwaarden:*
> *o Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen);*
> *o Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH (zie advies van de VMM);*
> *o Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.*
>
> *• Wat betreft de aanleg van een fietstoegang en opstelplaats voor de brandweer op het openbaar domein in beheer bij De Vlaamse Waterweg nv: hiervoor dient vóór de start van de werken een Vergunning inname openbaar domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (Privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken | De Vlaamse Waterweg).*
>
> *• Er zouden nog 5 lozingspunten en 1 captatiepunt aanwezig zijn vanop de percelen tot aan de Boven-Schelde. Met het oog op het niet langer werkzaam zijn van deze lozings-/captatiepunten dienen de nodige afspraken gemaakt te worden met De Vlaamse Waterweg nv.*
>
> *• In functie van het jaagpad wordt als voorwaarde opgelegd dat de bouwheer op een later moment een bijkomende toegang tot de site moet kunnen voorzien voor fietsverkeer. Het huidige gebruik van het jaagpad laat fietsverkeer toe. Dit impliceert evenwel niet dat het jaagpad de functie vervult van een fietspad of fietsautostrade. Zolang er zich geen aanpalend bedrijf vestigt dat een aantoonbare tonnagepotentie voor overslag via de waterweg kan voorleggen, en zolang er bijgevolg geen overslagactiviteiten plaatsvinden aan de aanpalende kades, kan het bestaande gebruik door fietsers behouden blijven. Van zodra dergelijke overslagpotentie zich wél manifesteert en het gebruik van de kade mogelijk of effectief wordt, dient te worden voorzien in een alternatieve, veilige en*

autonome toegang voor fietsverkeer naar de betrokken percelen, los van het jaagpad. De aanvrager dient hier reeds in de huidige planningsfase rekening mee te houden door voldoende ruimte vrij te houden voor deze mogelijke toekomstige fietstoegang.

Het project omvat de sloop van verschillende constructies en verhardingen. De bouw van een nieuw alzijdig gebouwcomplex dat logistieke opslagfuncties, (onderzoeks-) laboratoria, ondersteunende schrijffuncties voorziet met aanleg van nieuwe toegangen en parkeervoorzieningen.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Boven-Schelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).
Het projectgebied ligt op meer dan 9 m van de Boven-Schelde.
Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Het projectgebied is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied met een grote, middelgrote en kleine kans op overstroming in huidig en toekomstig klimaat
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Het projectgebied is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied met een grote, middelgrote en kleine kans op overstroming in huidig en toekomstig klimaat
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is interferentie met het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv daarom dient de aanvrager rekening te houden met bovenvermelde voorwaarden. Er wordt hier nogmaals naar verwezen.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het project splitst zich op in drie deelzones: project Toegang Noord, project Scheldelindelaan noordelijke toegangsweg tot parking en project Scheldelindelaan weginfrastructuur + gebouw. Voor een gedetailleerd overzicht van de berekening van de nodige buffervolume/infiltratievolume en de aan te leggen voorzieningen wordt verwezen naar de Hydraulische nota toegevoegd aan de aanvraag. Een beknopter overzicht wordt getracht hieronder weer te geven.

In onderstaande tabel kan een overzicht gevonden worden van de verharde en halfverharde oppervlakte. Verharde oppervlaktes die rechtstreeks afwateren naar een naastgelegen groenzone met een oppervlakte groter dan 25 % van de verharde oppervlakte, vallen niet onder de GSVH 2023 en zijn niet opgenomen in onderstaande tabel.

*Tabel 2: Overzicht verharde oppervlakte. *: aftrek van 30 m² omwille van de voorziening van hemelwaterput. **: oppervlakte delen door 2 omwille van de voorziening van een groendak met een volume van 50 l/m².*

Deelproject	Oppervlakte	Aangesloten op	Verharde oppervlakte (m²)	Waterdoorlatende verharding (m²)	In te rekenen oppervlakte (m²)
Toegang Noord	Infra	Infiltratiebekkens	1562	1522	1562
Scheldelinde	Dak gebouw	Infiltratiebekken noordwest	4796		4766*
	Groendak gebouw	Infiltratiebekken zuidwest	3570		1785**
	Infra	Infiltratiebekken zuidwest	1843	493	1843

Het project heeft een horizontale dakoppervlakte van 4.766 m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 412 m³. Met dit hemelwater wordt hergebruik voorzien voor toiletspoeling. Het hergebruik in de sanitaire installaties wordt geschat op dag-verbruik van 15,14m³/dag of 5.524m³/jaar. Er wordt nog een 2de regenwaterput voorzien van 158m³ die het hemelwater opvangt komende van de groendaken. Deze hemelwaterput zal instaan voor de irrigatie van de intensieve groendaken.
De hemelwaterputten zijn aangesloten op verschillende infiltratiezones die hieronder in een tabel worden weergegeven. Elke infiltratievoorziening is ruim gedimensioneerd waarbij volgens een Sirioberekening het hemelwater voor 100 % zal infiltreren er wordt om die redenen geen noodoverloop voorzien. De infiltratie voorziening worden op een diepte van 110 cm aangelegd, hiervoor werden infiltratieproeven en grondwaterpeilingen uitgevoerd. Er werd een goede infiltratiecapaciteit vastgesteld en een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 6,10 m TAW of 1,5 m onder het maaiveld.

Tabel 3: Overzicht infiltratiebekkens.

	Afwaterende oppervlakte (m³)	Nodig infiltratie-volume (m³)	Nodig infiltratie-oppervlakte (m²)	Voorzien infiltratie-volume (m³)	Voorzien infiltratie-oppervlakte (m²)
Infiltratiebekken Toegang Noord	1562	52	125	100	500
Infiltratiebekken NW	4766	157	381	157	566
Infiltratiebekken ZW	3628	120	290	247	438

Een deel van de groenzone van het project ligt binnen de T100-overstromingscontour (huidig klimaat). Omwille van ophoging dient er een overstromingsvolume van 2 m³ gecompenseerd te worden. Dit wordt gerealiseerd in de infiltratiebekkens, waar nog voldoende volume is.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

<u>i. gewijzigd overstromingsregime</u>

Het projectgebied is gelegen in overstromingsgevoelig gebied maar de aangevraagde handelingen situeren zich slechts beperkt tot het fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans op overstroming. Meer specifiek ligt de westelijke hoek van de projectzone Scheldelinde deels binnen de fluviale T100-overstromingscontour. In functie van de aanleg van de groenzone is er lokaal een ophoging met een overstromingsvolume van 2 m³. Deze wordt gecompenseerd in de reliëfverlaging voor de infiltratievoorzieningen.

De overige contouren van het overstromingsgevoelig gebied in de westelijke hoek van de projectzone Scheldelinde zijn gebieden met een kleine kans in huidig en toekomstig klimaat.

In dergelijke gebieden gelden bovendien volgende voorwaarden:
• Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen);
• Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH (zie advies van de VMM);
• Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.

Met de aanvraag van het project en de genomen maatregelen worden geen effecten verwacht die het overstromingsregime van het terrein zouden kunnen wijzigen.

<u>ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater</u>

Bij de aanvraag wordt een nota toegevoegd voor de verantwoording van het plaatsen van een kleiner volume hemelwaterput (voor toiletspoeling) ten opzichte van de GSV-hemelwater. Er wordt een volume voorzien van 412 m³ in plaats van de benodigde 477

m³. Er kan akkoord gegaan worden met een hemelwaterput van 412 m³, daar deze in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik. De overloop van de hemelwaterputten zijn aangesloten op infiltratievoorzieningen die voldoende groot gedimensioneerd in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. Het benodigde buffervolume en infiltratieoppervlak bedraagt respectievelijk 328.878 liter en 797,28 m² waarbij er een buffervolume en infiltratieoppervlak van 504.000 liter en 1.504 m² wordt voorzien in het project. Met Sirio werd berekend dat er 100 % infiltratie zal zijn waardoor er geen noodoverlopen worden voorzien.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Boven-Schelde niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel."

De aanvraag is tevens in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. De lager gelegen platte daken worden uitgevoerd als groendak met een buffervolume van 50l/m². de hoger gelegen, niet zichtbare daken worden aangesloten op de hemelwaterputten.

Er wordt onder voormelde voorwaarden 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.

Mobiliteit

Bij de aanvraag werd een MOBER gevoegd.

De site wordt via de nieuwe ontsluitingsweg Scheldelindeweg rechtstreeks ontsloten op de R4 buitenring met verknoping met de E40 waardoor zwaar logistiek verkeer niet langer door de woonstraten (waaronder Nederzwijnaarde) moet rijden. Uit de MOBER blijkt dat de hoogste verzadegingsgraad van de rotonde 51 % bedraagt en dus ruim onder 80 % blijft. Maw, de verkeersafwikkeling zal vlot verlopen, de verliestijden zijn beperkt.
Er worden 3 toegangen voorzien vanop de site naar de Scheldelindeweg.

De nieuwe bedrijfssite zal maximaal 440 werknemers tegelijk tewerk stellen, waarvan de piekmomenten zich situeren tussen 7u30 en 9u 's ochtends en tussen 17u en 18u30 's

avonds. Gezien de internationale context dient rekening gehouden te worden met een tijdsinterval tussen 6u en 22u.
Daarnaast zijn er gemiddeld 25 bezoekers per dag te verwachten. Het merendeel van de bezoekers zijn buitenlanders die doorgaans niet over een eigen vervoermiddel beschikken en met de taxi komen.
Tenslotte bedraagt het aantal leveringen 10 per dag waarvan 9 bestelwagens en 1 kleine vrachtwagen.
Het aantal autoparkeerplaatsen bedraagt na realisatie van het project circa 715 terwijl de parkeerbehoefte circa 670 autoparkeerplaatsen bedraagt.
Voor fietsers worden 240 inpandige fietsparkeerplaatsen voorzien.

Er wordt hierbij uitgegaan van een modal split van 50/50. De bereikbaarheid van de site met openbaar vervoer en met de fiets is eerder beperkt. Het is wenselijk de alternatieve bereikbaarheid te verbeteren opdat een verdere verduurzaming haalbaar wordt.
De toegang tot de site voor fietsers situeert zich langs de Schelde, via het jaagpad dat deel uitmaakt van het BFF. Op die manier wordt fietsverkeer maximaal gescheiden van gemotoriseerd verkeer. De fietsenstallingen worden inpandig en beveiligd voorzien.

Het college van burgemeester en schepenen van Gent geeft volgende motivering met betrekking tot parkeren:
*"**Parkeren – fiets (Schedelinde-project)***
O.b.v. de kencijfers 2025 RLB Mober met 33 % modal split fiets zou de fietsparkeerbehoefte 145 fietsparkeerplaatsen bedragen. Echter, in de voorbesprekingen hebben we telkens gevraagd om minstens voor 50 % van het maximaal aantal aanwezige werknemers fietsparkeerplaatsen te voorzien gezien de ligging in de zone Zuidelijke Mozaïek en de bijhorende aandacht rond bereikbaarheid. Dit betekent minstens 220 fietsparkeerplaatsen voor de werknemers.

In de aanvraag worden 240 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 228 voor werknemers en 12 voor bezoekers. Dit komt overeen met de modal split voor de fiets van 52 % voor werknemers en wordt als conform de gemaakte afspraken beschouwd. Ook het aantal bezoekersplaatsen wordt als voldoende en realistisch beoordeeld, gezien de goede fietsbereikbaarheid en de beperkte bezoekersimpact.

Parkeren – auto (Scheldelinde-project)
O.b.v. de 51 % modal split autobestuurder volgens kencijfer RLB bedraagt de autoparkeerbehoefte voor het Scheldelinde-project 224 plaatsen voor de werknemers. Daarnaast dienen er voor de bezoekers volgens het mobiliteitsprofiel uitgaande van het worst case aantal en rekening houdende met de spreiding doorheen de dag een 3-tal autoplaatsen voor bezoekers voorzien te worden. In totaal bedraagt de autoparkeerbehoefte voor Scheldelinde dus 227 plaatsen zoals in de Mober is opgenomen.

Binnen het Scheldelinde-gebouw worden 138 autoparkeerplaatsen voorzien. Dit aantal moet worden beoordeeld in samenhang met het parkeeraanbod op de volledige Alinso-site.

Parkeren – volledige Alinso-site en parkeerplafond

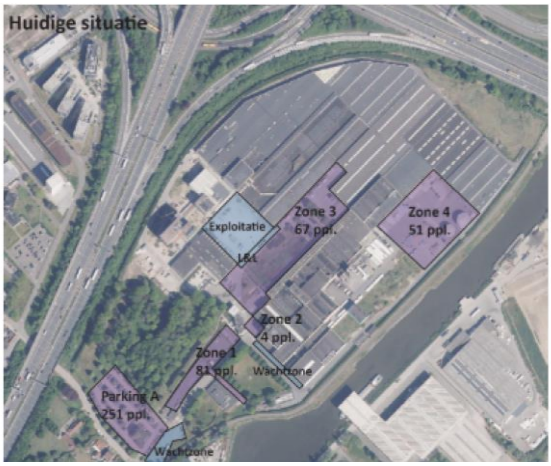
<u>Beleidskader en maximaal toegelaten parkeeraanbod</u>
Voor de volledige Alinso-site geldt, op basis van de kennisneming door het college van burgemeester en schepenen in 2017 van het masterplan, een principieel maximaal toegelaten parkeeraanbod van 700 autoparkeerplaatsen. Het college heeft daarbij expliciet bepaald dat het masterplan steeds samen moet worden gelezen met het gecoördineerd advies van de stadsdiensten, dat als bijlage bij deze collegebeslissing werd gevoegd. In dit gecoördineerd advies wordt uitdrukkelijk uitspraak gedaan over het parkeerregime voor de volledige site. In dit advies wordt het beperken van het aantal parkeerplaatsen benoemd als een sturend instrument binnen het mobiliteitsbeleid voor de Zuidelijke Mozaïek. Daarbij wordt expliciet gesteld dat deze beperking geen beperking inhoudt op het aantal tewerkstellingsplaatsen, maar een bewuste keuze is om de mobiliteitsimpact te beheersen en de verdere ontwikkeling van de site mogelijk te maken.

Deze beleidskeuze is onderbouwd vanuit de bredere mobiliteitsproblematiek in de Zuidelijke Mozaïek. Onderzoek van het Vlaams Verkeerscentrum toont aan dat deze zone bij volledige ontwikkeling van alle geplande projecten dreigt vast te lopen, met verzadigingsgraden op het hoofdwegennet (E17 en E40) die richting 100 % evolueren. Om deze effecten te milderen, zonder de economische ontwikkeling in vraag te stellen, werd gekozen voor een reductie van 10 % van het aantal toegelaten parkeerplaatsen ten opzichte van het minimum volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen. Dit principe werd eerder toegepast op het Eiland Zwijnaarde en wordt consequent doorgetrokken naar de Alinso-site.

Toegepast op de Alinso-site leidt deze benadering, rekening houdend met de toegelaten activiteiten en de verhouding tussen arbeidsintensieve en arbeidsextensieve functies, tot 697 parkeerplaatsen, afgerond 700 parkeerplaatsen. Bovenop dit aantal kan, zoals expliciet vermeld in het gecoördineerd advies, slechts een zeer beperkte bijkomende capaciteit worden toegestaan om de ploegenarbeid van het bedrijf Exelto te ondersteunen. Tijdens het overleg van 15 januari werd deze bijkomende marge vastgelegd op 15 parkeerplaatsen.

Dit resulteert in een absolute bovengrens van 715 autoparkeerplaatsen voor de volledige Alinsosite. Deze bovengrens is bindend en bepalend voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

<u>Bestaand parkeeraanbod</u>
Vandaag zijn er twee parkings in gebruik: parking A en de parking bij de Polytoren. Daarnaast zijn er verspreid op de site parkeerplaatsen op het maaiveld aanwezig. Parking A heeft vandaag een parkeercapaciteit van 251 parkeerplaatsen en de Polytoren een parkeercapaciteit van 320 parkeerplaatsen. Verspreid over de site zijn er in totaal nog ca. 203 parkeerplaatsen. Dit komt neer op een huidige parkeercapaciteit van ca. 774 parkeerplaatsen. In de conclusie van de Mober staat hier nog verkeerdelijk ca. 711 plaatsen vermeld. Er werd wellicht vergeten om dit aan te passen na de laatste voorbesprekingen.



De huidige parkeerbehoefte bedraagt volgens de parkeertellingen uit de Mober (op parking A, op de verschillende parkeerzones in de Alinso-site en op de parking Polytoren) ca. 443 autoplaatsen. Er wordt hierbij aangegeven dat de site op het moment van de parkeertelling (op donderdag 26 juni 2025) niet op volle capaciteit draait. Er wordt in de Mober hiervan geen oorzaak gegeven, maar wellicht ligt de oorzaak hiervan bij het bedrijf AGP die op de site gevestigd was. Uit verschillende nieuwsartikelen blijkt dat AGP zijn laatste werkdag had op vrijdag 27 juni 2025 vooraleer het faillissement inging op 1 juli 2025. Aangezien de parkeertelling zo dicht bij de laatste werkdag plaatsvond, kan er wellicht vanuit gegaan worden dat niet alle medewerkers toen nog aan de slag waren. Hoeveel reductie dit t.o.v. de volle capaciteit was, kan moeilijk ingeschat worden. Algemeen kan geconcludeerd worden dat bestaande capaciteit ruimschoots volstaat om de huidige parkeerbehoefte op te vangen.

<u>Nieuwe situatie</u>
De parkeerbehoefte voor de ganse Alinso-site wordt in de Mober bij de aanvraag bepaald op

670 autoparkeerplaatsen rekening houdend met de 443 plaatsen huidige parkeerbehoefte en de 227 plaatsen voor Scheldelindeproject.
Er wordt in de Mober aangegeven dat er in de nieuwe situatie (met ontwikkeling Scheldelinde) in totaal 197 parkeerplaatsen zullen verdwijnen over de ganse site en dat er 138 zullen bijkomen via het nieuwe parkeergebouw bij project Scheldelinde. Op die manier zullen er in 2030, na realisatie van het project Scheldelinde ca. 715 autoparkeerplaatsen op de ganse Alinso-site aanwezig zijn (214 op parking A, 43 verspreid over de site, 320 parking Polytoren, 138 parking Scheldelinde). De Mober bevat hierover de onderstaande inplanting en parkeerbalans

2030	Parkeercapaciteit	Parkeerbehoefte	*Verschuivingen*
Parking A	214	214	*ca. 2 ppl. behoefte geschrapte parkeerplaatsen door realisatie project Scheldelinde en ca. 89 ppl. Voor project Scheldelinde*
Parking Polytoren	320	275	*ca. 80 ppl. behoefte geschrapte parkeerplaatsen door realisatie project Scheldelinde en geschrapte parkeerplaatsen verspreid over de site*
Parking project Scheldelinde	138	138	*138 ppl. voor project Scheldelinde*
Verspreid over de site	43	43	
Totaal (ca.)	*715*	*670*	

Tabel 10: Parkeerbalans – situatie 2030

Deze 715 plaatsen is meer dan de parkeerbehoefte van 670. In de Mober wordt dit verschil verantwoord door de shiftwissels en door de niet op volledig capaciteit draaiende site bij de parkeertelling van de huidige parkeerbehoefte. Deze overcapaciteit van 45 plaatsen lijkt ons ruim gerekend en wellicht niet volledig noodzakelijk. Echter, het voorziene aantal van 715 plaatsen is conform het maximaal toegestane vanuit het masterplan. Aangezien het om een relatief beperkte overcapaciteit gaat die omwille van de parkeertelling bij niet volledige capaciteit (deels) te verantwoorden is, kunnen we met dit aantal akkoord gaan.

Dit betekent echter niet dat we zonder meer akkoord gaan met de exacte locatie van de autoparkeerplaatsen op de site. We hebben hierbij de volgende opmerkingen (waarbij we rekening houden met de bestaande 320 plaatsen Polytoren waar i.k.v. deze aanvraag niets aan wijzigt):
- We gaan akkoord met de locatie van de 138 nieuwe parkeerplaatsen in het nieuwe parkeergebouw van project Scheldelinde.
- De 6 meest oostelijk ingetekende parkeerplaatsen op parking A dienen gesupprimeerd te worden in kader van de beperkte zichtbaarheden en het bijhorende grote risico op conflicten met het ontsluitende (vracht)verkeer van het zuidoostelijk perceel. Bovendien liggen deze plaatsen ook deels op de ontsluitingsroute van dit perceel (cf plan toegang Ghd, zie ook opmerkingen verder in dit advies).
- De overige plaatsen op de site dienen conform de stedenbouwkundige regelgeving te worden voorzien. Zo zullen er op parking A plaatsen gesupprimeerd moeten worden voor de realisatie van de buffer. Deze plaatsen moeten dan elders op de Alinso-site voorzien worden zodat minstens aan de parkeerbehoefte van 670 plaatsen wordt voldaan. De bestaande autoparkeerplaatsen in zone 3 (nl. 67) en in zone 4 (nl. 51) kunnen bvb. hiervoor ingezet worden zodat hieraan wordt voldaan.

Met het project en de aanleg van de nieuwe toegangen zal het parkeren meer gereguleerd worden op de site. Op het terrein zelf zullen verkeersborden geplaatst worden om duidelijk te maken waar er wel geparkeerd mag worden en welke ruimte niet mag gebruikt worden als parkeerruimte. Er zal hier duidelijk over gecommuniceerd en gesensibiliseerd worden zodat restruimte niet wordt gebruikt als parkeerruimte. Daarnaast zal in 2030 strengere toegangscontrole zijn ter hoogte van de drie toegangen. Per bedrijf worden er zo specifiek nummerplaten gekoppeld aan toegang tot de site. Voor elke inrijder moet parkeergeld betaald worden, wat een prikkel vormt om het aantal voertuigen te beperken. Op die manier kan ook het aantal inrijders effectief worden gecontroleerd en gereguleerd.

Het is positief dat er communicatie, controle en regulering zal aanwezig zijn zodat het parkeren in de toekomst op de ganse site kan gestuurd en gehandhaafd worden. Het is belangrijk dat in de toekomstige situatie duidelijk visueel zichtbaar is (via borden, markering en/of aanleg) waar wel en niet meer mag geparkeerd worden.

Uitvoering parkeerplaatsen

Fietsparkeerplaatsen werknemers
In het project worden in totaal 240 fietsparkeerplaatsen voorzien, opgesplitst als volgt:
- 228 fietsparkeerplaatsen voor werknemers, waarvan 18 buitenmaatse plaatsen;
- 12 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Dit totaal aantal is in overeenstemming met de gemaakte afspraken en het vooropgestelde mobiliteitsprofiel.

De stedelijke parkeerrichtlijnen bepalen dat minstens 10 % van de fietsparkeerplaatsen geschikt moet zijn voor buitenmaatse fietsen (zoals bakfietsen, fietsen met aanhangwagen of brede elektrische fietsen). Bij een totaal van 240 fietsparkeerplaatsen betekent dit dat minstens 24 buitenmaatse plaatsen vereist zijn. In de huidige plannen zijn slechts 18 buitenmaatse plaatsen voorzien. Er moeten dus minstens 6 bijkomende buitenmaatse fietsparkeerplaatsen worden toegevoegd.

Waar meer dan 100 fietsers gebruikmaken van een fietsenstalling, moet het gangpad minstens 3 meter breed zijn om een vlotte en veilige circulatie mogelijk te maken. In het noordelijk deel van de fietsenstalling is dit momenteel niet het geval en is een aanpassing noodzakelijk.

Een mogelijke oplossingsrichting bestaat erin:
- de 2 × 5 reguliere fietsparkeerplaatsen aan weerszijden van de ingang te schrappen;
- en in de twee rijen buitenmaatse fietsen telkens de 4 buitenste plaatsen te verwijderen, zodat per rij 14 buitenmaatse plaatsen overblijven.

Fietsparkeerplaatsen bezoekers
Volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen mogen fietsparkeerplaatsen voor bezoekers niet worden ondergebracht in een afsluitbare fietsenstalling die uitsluitend bestemd is voor werknemers. Voor bezoekers moeten de fietsparkeerplaatsen zichtbaar, vlot bereikbaar en intuïtief bruikbaar zijn.
De 12 bezoekersfietsparkeerplaatsen moeten daarom buiten worden voorzien, vlak voor de ingang van de fietsenstalling. Aan weerszijden van het interne fietspad is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

Voor deze bezoekersplaatsen is een verharding nodig van:
- minstens 6 meter breed (12 plaatsen van 0,50 m in hoog-laag-opstelling);
- 4 meter diep (2 m stallingslengte en 2 m manoeuvreerruimte).

Deze verharding mag indien nodig worden opgesplitst aan beide zijden van het interne fietspad.

Mogelijke herinrichting van de fietsenstalling
Rekening houdend met bovenstaande aandachtspunten kan de fietsenstalling als volgt worden heringericht:

- In plaats van de 2 × 5 reguliere fietsplaatsen naast de ingang kan aan elke zijde van de ingang één buitenmaatse fietsparkeerplaats in dwarse richting worden voorzien. Deze plaatsen hebben een stallingslengte van 2,5 m en een manoeuvreerruimte van 2 m. De benodigde breedte bedraagt slechts 1 m per plaats, waardoor het gangpad van 3 m behouden blijft.
- Om het vereiste aantal van 24 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen te halen:
** blijven 14 plaatsen behouden in de twee bestaande rijen;*
** komen 2 buitenmaatse plaatsen bij aan weerszijden van de ingang;*
** en worden in de meest zuidelijke rij nog 8 buitenmaatse plaatsen voorzien, die 16 reguliere plaatsen vervangen.*
- Om opnieuw tot 228 fietsparkeerplaatsen voor werknemers te komen, moeten vervolgens 8 bijkomende reguliere plaatsen worden toegevoegd:
** 2 × 2 plaatsen ten zuiden van de steunpilaren in de zuidelijke rij;*
** en 4 plaatsen in de noordwestelijke rij, waar nog voldoende ruimte beschikbaar is.*

Deze herinrichting is indicatief en laat toe om zowel aan de richtlijnen als aan de functionele eisen te voldoen.
Bij de uitvoering van de fietsenstalling moet in elk geval rekening worden gehouden met volgende aandachtspunten:
- Bij een as-op-as-afstand van 50 cm voor reguliere fietsen is een hoog-laag-systeem verplicht.
- De buitenmaatse fietsparkeerplaatsen moeten duidelijk op de vloer gemarkeerd worden, zodat ze visueel onderscheiden zijn van de reguliere plaatsen.
- Er dienen oplaadpunten voor elektrische fietsen te worden voorzien.
- Er worden 240 fietsparkeerplaatsen voorzien in de fietsenstalling: 228 fietsenstallingen (waarvan 18 buitenmaatse) voor de werknemers en 12 fietsenstallingen voor bezoekers.

Autoparkeerplaatsen en logistiek verkeer

Autoparkeerplaatsen in het gebouw
In het gebouw Scheldelinde/ArgenX worden 138 autoparkeerplaatsen voorzien, gespreid over drie parkeerniveaus.
Bij het inrijden van het parkeergebouw en binnen het gebouw moet een visuele, real-time aanduiding aanwezig zijn die per verdieping het aantal beschikbare parkeerplaatsen weergeeft.
Dit voorkomt onnodig zoekverkeer, wat belangrijk is omdat:
- er vanuit het gelijkvloers geen rechtstreekse verbinding is met de bovenliggende niveaus;
- keren in het parkeergebouw niet overal eenvoudig is.

Er worden 10 aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een beperking voorzien op een totaal van 138 plaatsen. Hiermee wordt het wettelijke minimum ruimschoots gehaald. Deze plaatsen liggen telkens zo dicht mogelijk bij de toegangen of circulatiekernen. Daarnaast worden voldoende laadpunten voor elektrische voertuigen voorzien, conform de geldende Vlaamse regelgeving.

Taxistandplaatsen
Aan de inkomzone worden 7 taxistandplaatsen voorzien voor het ophalen en afzetten van bezoekers. Dit is in overeenstemming met het mobiliteitsprofiel van het project."

Deze motivering van het college van burgemeester en schepenen wordt integraal bijgetreden.

Een belangrijk aspect met betrekking tot de mobiliteit betreft het blijvend verzekeren van toegang voor het aanpalende bedrijf Ghent Dredging rechtstreeks naar de Scheldelindeweg. Dergelijke ontsluiting volgt uit de voorschriften van het RUP en werd ook opgenomen in het masterplan en indirect het wijkmobiliteitsplan van Zwijnaarde.
Met de nieuwe PIV werd een inplantingsplan toegevoegd waarop een toegangsroute voor diepladers is ingetekend. Samen met de stad wordt vastgesteld dat er evenwel geen engagement is bijgevoegd waaruit moet blijken dat deze toegang effectief zal worden

verleend.
Ook blijken er nog opmerkingen i.v.m. de vereiste breedte en draaicirkels.
De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden en last aangaande de ontsluiting voor Ghent Dredging worden dan ook volledig overgenomen.

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. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 11 augustus 2026, met referentie: 076225-008/KH/2026, strikt worden nageleefd.

De gestelde voorwaarden in het advies hebben betrekking op technische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek

→Bezwaren m.b.t. de waardevermindering van een onroerend goed

De milieuvergunningsaanvraag dient beoordeeld op haar planologische en milieuhygiënische verenigbaarheid. Het al dan niet resulteren van de uitvoering van een milieuvergunningsaanvraag in een waardevermindering van een onroerend goed maakt daar geen onderdeel van uit.

→Wat betreft de bezwaren inzake stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar de motivering met betrekking tot de SH.

→Wat betreft de bezwaren inzake milieuhygiënische aspecten kan worden verwezen naar de motivering met betrekking tot de IIOA.

Conclusie:

De bezwaren zijn deels gegrond doch te ondervangen door het opleggen van voorwaarden.

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 voorliggende gecorrigeerde besluit vervangt het besluit van de deputatie van 17 september 2026 waarmee aan BV Argenx de vergunning verleend werd voor het exploiteren van een nieuwe inrichting.

§2. De hogervermelde wijzigingsverzoeken worden aanvaard.

§3. Aan BV Argenx, Industriepark-Zwijnaarde 7 te 9052 Zwijnaarde (Gent), wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Nederzwijnaarde 2, 9052 Gent, Scheldelindeweg 5, 9052 Gent., op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0391/B/2, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een biotechnologisch bedrijf, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°a) (3)
het lozen van maximaal 4.400 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in centraal gebied.

3.4.1°b) (2)
het lozen van maximaal 0,55 m³/uur, 5,5 m³/dag en 1.200 m³/jaar bedrijfsafvalwater in de openbare riolering.

12.1.1.1°a) (3)
een noodgenerator met een geïnstalleerd totaal schijnbaar elektrisch vermogen van 1.500 kVA met minder dan 500 bedrijfsuren per kalenderjaar (slechts 50 % in rekening te brengen = 750 kVA).

16.3.2°b) (2)
diverse koelkasten en diepvriezers voor bewaren producten, alsook warmtepompen voor koelen lokalen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 798,85 kW.

17.1.1.1° (3)
de maximale opslag 2.000 liter diverse gassen in gasflessen.

17.1.2.2.1° (3)
de maximale opslag van 3 m³ vloeibare stikstof in een bovengrondse vaste houder.

17.4. (3)
de maximale opslag 1.000 liter diverse chemicaliën in kleine verpakkingen.

24.3. (2)
20 laboratoria met een totale oppervlakte van 6.967 m².

31.1.1°a) (3)
een noodgenerator met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen 1.500 kW met minder dan 500 bedrijfsuren per jaar (slechts 50 % in rekening te brengen= 750 kW) en een sprinklerinstallatie met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 264 kW met minder dan 500 bedrijfsuren per jaar (slechts 50 % in rekening te brengen = 132 kW).

Totaal rubriek: 882 kW.

39.1.1° (3)
5 autoclaven met een individuele inhoud van elk 160 liter.

51.1.2° (1)
labo's met ingeperkt gebruik voor activiteiten met genetisch gemodificeerde organismen van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 6.967 m².

51.2.1° (1)
labo’s met ingeperkt gebruik voor activiteiten met pathogene organismen van maximaal risiconiveau 2 met een oppervlakte van 6.967 m².

§4. Aan NV ALINSO, Nederzwijnaarde 2 te 9052 Zwijnaarde (Gent), wordt **de vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Nederzwijnaarde 2, 9052 Gent,

Scheldelindeweg 5, 9052 Gent., op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0391/B/, 20379/M, 0520/F en 0675/A, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Bouwen of herbouwen: Scheldelinde
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: tuinmuur
- Verwijderen van bestaande gebouwen: 2 bluswatertanks
- Verwijderen van bestaande gebouwen: kantoorgebouw
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: inkompaviljoen
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: deel van een hal
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: opslaggebouwtje
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: overdekte opslagruimte
- Nieuwbouw of aanleggen: nieuwe riolering
- Slopen of verwijderen van een complex: oud pomplokaal WZI
- Slopen of verwijderen: te slopen verharding
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: heraanleg verharding
- Nieuwbouw of aanleggen: nieuwe verharding
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: te rooien bomen
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: reliëfwijziging.

§5. De gevraagde bijstellingen worden toegestaan (zoals opgenomen in de voorwaarden bepaald in artikel 3).

Artikel 2.

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

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 1, §4 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3.

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

§1. <u>Milieuvoorwaarden</u>

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in VLAREM II. 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 en VLAREM III is raadpleegbaar op de

Milieunavigator, via de link:
https://navigator.emis.vito.be/

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsnormen van bijlage 5.3.2. van VLAREM II gelden: 21.3. Laboratoria vermeld onder rubriek 24.3.
1° individueel genormeerde parameters
b) lozing in riolering
2° overige gevaarlijke stoffen

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. **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.

2. **Lozen van het bedrijfsafvalwater**

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:
Anionische detergenten: 6 mg/l
Kationische en non-ionische detergenten: 10 mg/l
totaal P: 20 mg/l

b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

c) Controle-inrichting: al het bedrijfsafvalwater dient afgevoerd naar een toezichtsput die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters van het geloosde water te nemen zoals bepaald in artikel 4.2.5.1.1. van Vlarem II; langs voormelde toezichtput mag geen normaal huisafvalwater noch koelwater, noch regenwater afgevoerd worden.

d) Binnen de 6 maanden na opstart van de lozing van het bedrijfsafvalwater dient het bedrijf analyseresultaten (op de heffingsparameters, inclusief zware metalen, de sectorale voorwaarden en de bijzondere lozingsnormen) van het bedrijfsafvalwater over te maken aan de VMM-Kern Advisering Afvalwater (vergunningen.ge@vmm.be) en de Afdeling Handhaving Oost-Vlaanderen van het departement Omgeving.

e) Het biologisch gecontamineerd afvalwater dient afzonderlijk opgevangen en extern verwerkt te worden.

f) De detergenten die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.

3. **Opvang en gebruik van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen en de wegenis dient opgevangen te worden in een of meerdere hemelwaterbergingen met een gezamenlijke inhoud van minstens 642 m³.
De overloop van de regenwaterputten wordt geloosd in één van de twee voorziene

wadi's.
Het opgevangen hemelwater dient maximaal te worden gebruikt, m.n. in de sanitaire installaties, als reinigingswater, sproeiwater voor gewasbehandeling, bevloeiingswater en andere laagwaardige toepassingen.

4. **Overstromingsgevaar**

   De exploitant voorziet noodprocedures waarin duidelijk wordt weergegeven welke handelingen door wie dienen te gebeuren indien zich een overstroming zou voordoen om bodem-, grondwater- en oppervlaktewaterverontreiniging tegen te gaan. Deze noodprocedures worden ter beschikking gehouden van de toezichthoudende overheid.

5. **Geluid**

a) De locatie en de bronvermogens van de technische installaties worden gerealiseerd zoals vermeld in de akoestische studie met ref. 25-00237 van 25 oktober 2025, als bijlage bij OMV2025137336.

b) Er wordt tevens een 3m hoge dakrand voorzien die deze technische installaties zal afschermen, zoals eveneens beschreven in de vermelde akoestische studie.

6. **Lichthinder**

   Tussen 22u en 6u dient de verlichting uit te staan. I.k.v. de veiligheid mag met een bewegingssensor gewerkt worden. Het aan- en uitschakelen van de verlichting dient geleidelijk te gebeuren (fade in/fade out: toe- en afname lichtintensiteit met 2 %/s) om schrikgedrag te vermijden.
   De noodzakelijk verlichting dient steeds naar beneden gericht te zijn en zo laag mogelijk geplaatst te worden. De vegetatie dient zo min mogelijk verlicht te zijn en strooilicht dient vermeden te worden door het voorzien van aangepaste armaturen.
   De invliegopeningen van vleermuisverblijfplaatsen mogen niet verlicht worden.
   Er wordt bij de keuze van de verlichting gebruik gemaakt van lage intensiteiten (maximaal 1 lux) en een warm kleurenspectrum (maximaal 2.700 K met smalbandige led's).

7. **Afwijking opslag acetonitril**

   In afwijking van artikel 5.17.4.1.3 §4 van VLAREM II is de opslag van maximaal 20 liter acetonitril in diverse kleine recipiënten toegestaan i.f.v. van het gebruik bij de HPLC-apparatuur en mits de opslag er van in brandwerende veiligheidskasten gebeurt die voldoen aan de norm EN 14470-1.

§2. <u>Stedenbouwkundige voorwaarden</u>

1. De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/35251 moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
2. De voorwaarden uit het advies van de brandweer van 11 augustus 2026 dienen te worden nageleefd.
3. De voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Waterweg nv van 8 juli 2026 dienen te worden nageleefd.
4. De voorwaarden uit het advies van Fluxys Belgium van 29 juni 2026 dienen te worden nageleefd.
5. De voorwaarden uit het advies van Farys van 17 juli 2026 dienen te worden nageleefd.
6. Het advies van ASTRID-veiligheidscommissie van 28 juni 2026 is na te leven: "Gezien de grote oppervlakte van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. Uitzondering voor de parkeergedeelten die een open karakter genieten door middel van "kabelnet RVS".

7. De voorwaarden uit het advies van het college van burgemeester en schepenen van 3 augustus 2026 dienen te worden nageleefd, **mits aanvulling voor wat betreft de groenbuffer met volgende voorwaarde**:
   De groenbuffer moet effectief aangeplant worden volgens de dimensies van het toepasselijke GRUP. De nadere fasering voor de aanleg van de groenbuffer kan in onderling overleg met het college van burgemeester en schepenen gebeuren. De groenaanplant dient ten laatste te gebeuren voor de ingebruikname van het gebouw.
8. Volgende milderende maatregelen moeten worden toegepast in kader van de soortentoets:

   PERMANENTE NIEUWE VERBLIJFPLAATSEN
   In het nieuwe gebouw dient een nieuwe permanente verblijfplaats voorzien te worden, dit kan bv. door een spouw toegankelijk te maken of een inbouwverblijfplaats te plaatsen. Deze verblijfplaatsen hebben geen onderhoud nodig.

   Hierbij moet er rekening houden met volgende eigenschappen:

   Toegangsopening: 12 - 20 mm hoog, 5 cm - 2 m breed, met onder de opening een ruw oppervlak als landingsplaats (bv. gegroefd plankje van 20 – 30 cm);
   Best in verschillende oriëntaties en verschillende hoogtes vanaf ca. 4 m, waaronder ook op de hoogte van de vorige verblijfplaats;
   Geen gevelplanten of andere zaken in de nabijheid van de toegangsopening zodat knaagdieren/katten deze kunnen bereiken;
   Geen verlichting op de invliegopening;
   Vrije aanvliegroute: vermijd bomen, palen of andere obstakels op een afstand van 5 m van de toegangsopening.
   Voor inbouwkasten dient er ook rekening gehouden te worden met de volgende aanbevelingen: Verblijfplaats minstens enkele m² groot en meerdere lagen (lamellensysteem) om klimaatgradiënt te creëren. Voor de permanente vervanging van een paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis zijn de minimale interne afmetingen: breedte 15 cm, hoogte 80 cm en diepte minstens 1,8 cm per laag in een spouwmuur. Naast het creëren van een klimaatgradiënt zijn buffering en temperatuurstabiliteit belangrijke aspecten. Deze stabiliteit kan gerealiseerd worden door materiaal te gebruiken met een grote warmtecapaciteit;
   Verblijfplaats bij voorkeur uit houtbeton. Hout, steen of beton kan ook als materiaal. Geen behandeld, geverfd of harsdragend hout. Geen producten zoals PUR nabij de verblijfplaats;
   Geen gebruik van dampremmende folie of textiel in de verblijfplaats;
   Bij gebruik van isolatieplaten in de spouw is het belangrijk om deze platen op te ruwen of om hieraan stevig duurzaam kunststof gaas met een maaswijdte van 3 tot 10 millimeter te bevestigen. Als glaswol (of iets dergelijks) als isolatie wordt gebruikt, is het nodig dunne ruwe platen tegen het isolatiemateriaal aan te brengen. Denk daarbij aan bijvoorbeeld houtwolcement.
   Bodem van de verblijfplaats schuin af laten lopen om ophoping van uitwerpselen te vermijden.

   VERLICHTING
   Deze werden hierboven reeds vermeld onder het aspect verstoring.

   PERIODE WERKEN
   De kapwerken van de bomen dienen te worden uitgevoerd in de periode oktober-maart.
   Bij de kap van de berken dienen de spechtenholen te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van beschermde soorten.

9. **Voorwaarden uit het besluit van ANB houdende afwijking Soortenbesluit dd. 27 augustus 2026 (referentie 26-0254)**

a) De sloop wordt uitgevoerd in de winterperiode, met beoogde start begin november. Minstens één week vóór de sloop bezorgt de begunstigde aan ANB een door een vleermuisdeskundige ondertekend, gebouwspecifiek uitvoeringsprotocol. Dit protocol duidt alle gekende en potentiële in- en uitvliegopeningen aan en beschrijft minstens de concrete werkwijze voor het tijdelijk ongeschikt maken, de fasering, weersvoorwaarden, controlemomenten, stopcriteria en verantwoordelijkheden van de begunstigde, uitvoerder, aannemer en betrokken werknemers.

b) Minstens één week vóór de sloop worden de vastgestelde invliegopeningen tijdelijk ongeschikt gemaakt door gerichte verlichting en, indien ecologisch noodzakelijk en bouwtechnisch mogelijk, door het creëren van bijkomende tochtgaten. De maatregel wordt beperkt tot wat noodzakelijk is om aanwezigheid op het moment van de sloop te vermijden en wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de begunstigde en onder begeleiding of voorafgaande instructie van een vleermuisdeskundige.

c) In de week voorafgaand aan de sloop wordt een batdetectoronderzoek uitgevoerd om na te gaan of nog vleermuizen aanwezig zijn in of rond de gekende verblijfplaatsen en invliegopeningen. Uiterlijk 24 uur vóór de start van de sloop voert de vleermuisdeskundige aanvullend een laatste controle uit met een methode die aangepast is aan het gebouw, het seizoen en de weersomstandigheden.

d) De sloop mag pas starten wanneer de vleermuisdeskundige op basis van de voorafgaande maatregelen en controles schriftelijk bevestigt dat er geen aanwijzingen zijn van actuele bezetting. Bij vaststelling of vermoeden van aanwezige vleermuizen, bij ongunstige controleomstandigheden of bij onzekerheid over de bezetting worden de betrokken werkzaamheden niet aangevat of onmiddellijk stilgelegd. De werken kunnen pas hervatten na schriftelijk advies van de vleermuisdeskundige en, wanneer het goedgekeurde protocol moet worden gewijzigd, na akkoord van ANB.

e) De vier op 19 maart 2026 geplaatste tijdelijke verblijfplaatsen blijven behouden en functioneel beschikbaar gedurende de werken en minstens tot de permanente voorzieningen in de nieuwbouw volledig gerealiseerd en toegankelijk zijn.

f) Voor de permanente voorzieningen wordt een uitvoeringsdetail aan ANB bezorgd met minstens het type, aantal, afmetingen, oriëntatie, hoogte, vrije aanvliegroute en wijze waarop verlichting van de toegangen wordt vermeden. De voorzieningen worden gerealiseerd overeenkomstig het goedgekeurde bouwdetail en blijven duurzaam behouden.

g) De plaatsing van de permanente vleermuisvoorzieningen in het nieuwe gebouw wordt begeleid door een vleermuisexpert. De invliegopeningen van tijdelijke en permanente verblijfplaatsen worden niet rechtstreeks verlicht. Noodzakelijke verlichting wordt neerwaarts gericht, beperkt tot de functioneel noodzakelijke duur en intensiteit, en zo geplaatst dat de vegetatie, vliegroutes en verblijfplaatsen zo weinig mogelijk worden aangestraald.

h) Tijdens de werken wordt minstens één batdetectoronderzoek uitgevoerd in de kraamperiode van 15 mei tot 15 juli en minstens één batdetectoronderzoek in de paarperiode van 15 augustus tot 1 oktober. De tijdelijke verblijfplaatsen worden regelmatig gecontroleerd op aanwezigheid, toegankelijkheid en goede staat.

i) Werfverlichting wordt niet gericht op tijdelijke of permanente vleermuisvoorzieningen, invliegopeningen, vliegroutes of relevante foerageerzones. De werfverlichting blijft uit tussen 19 uur en 6 uur, behalve wanneer dit strikt noodzakelijk is omwille van veiligheid of noodsituaties. In dat geval wordt de verlichting zo kort, zwak en gericht mogelijk gebruikt.

j) De aannemer en alle personen op de werf ontvangen vooraf duidelijke instructies over de omgang met vleermuizen. De sloop wordt tijdens de ecologisch kritieke handelingen begeleid door een vleermuisdeskundige.

k) Bij de vondst van vleermuizen worden de werkzaamheden in de onmiddellijke omgeving stilgelegd. Dieren worden niet gemanipuleerd behalve door of onder rechtstreekse instructie van een deskundige en uitsluitend wanneer dit noodzakelijk is om onmiddellijk gevaar te voorkomen.

l) Na afronding van de werken worden nog twee monitoringsrondes met batdetector uitgevoerd, minstens één in de kraamperiode en minstens één in de paarperiode. De tijdelijke vleermuiskasten mogen pas worden verwijderd nadat zij gedurende minstens één week in oktober ongeschikt zijn gemaakt, nadat de permanente voorzieningen functioneel beschikbaar zijn en nadat hierover aan ANB is gerapporteerd. De rapportage bevat minstens dateringen, onderzoeksmethode, weersomstandigheden, resultaten, eventuele incidenten en fotografische bewijsstukken.

§3. Stedenbouwkundige lasten

De lasten en waarborgen opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in haar advies van 3 augustus 2026 zijn strikt na te leven.

Artikel 4.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De aandachtspunten opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 3 augustus 2026 zijn na te leven.
- 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 Hulpverleningszone Centrum van 11 augustus 2026, met referentie: 076225-008/KH/2026, nageleefd worden.

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 betekeningswijzen:
a) een aangetekend schrijven;
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze 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 beroepschrift 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

Signed by:Steven Ghysens (Signature)
Signed at:2026-10-22 12:41:10 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter

Signed by:Carina Van Cauter (Signature)
Signed at:2026-10-23 15:02:14 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed