



2025_CBS_04020 OMV_2025003923 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een fietsenstalling en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Technologiepark-Zwijnaarde, 9052 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BASF BELGIUM COORDINATION CENTER CommV met als contactadres Technologiepark-Zwijnaarde 101, 9052 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025003923) ingediend bij de deputatie op 10 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een fietsenstalling en het rooien van bomen
- Adres: Technologiepark-Zwijnaarde 101 en 103, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 87H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 april 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 7 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De bouwplaats ligt in het Technologiepark Zwijnaarde, een specifiek bedrijventerrein met nadruk op onderwijs en hoogwaardige kennisbedrijvigheid. Het bedrijventerrein sluit de kern van Zwijnaarde aan de noordzijde af en wordt begrensd door E40, N60, Tramstraat en de woonbebouwing rond de as Heerweg-Noord. De bedrijvensite kenmerkt zich als een parkachtige setting met een aantal vrijstaande gebouwen op een vrij grootmazig netwerk van groenstroken.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een overdekte fietsenstalling en het rooien van zes bomen bij een bestaand bedrijf.

Rooien bomen

Er worden zes hoogstammige bomen geroid. Deze bomen bevinden zich langs de zuidwestelijke perceelsgrens. Ter compensatie zullen zes nieuwe hoogstammigen worden aangeplant. De bomenrij maakt plaats voor de nieuwe fietsenstalling.

Bouwen fietsenstalling

De nieuwe fietsenstalling wordt ingeplant op 1 m van de zuidwestelijke perceelsgrens, op ca. 15,5 m van de weg en op 12 m van de zijgevel van het bedrijfsgebouw. De fietsenstalling biedt plaats aan 140 fietsen en 8 buitenmaatse fietsen. De constructie meet 7 m bij 60 m en is 3,05 m hoog. De stalling wordt afgewerkt met een plat dak dat wordt aangelegd als groendak (buffervolume: 50 l/m²). De fietsenstalling is voorzien van een ingang aan de zuidzijde en een uitgang aan de noordzijde.

De constructie wordt opgetrokken in een staalstructuur in gegalvaniseerd staal. De gevels worden afgewerkt met een combinatie van strekmetaal en houten beplanking. Langs de westelijke gevel van de fietsenstalling wordt een wadi aangelegd.

Om de fietsenstalling te bereiken worden thv de in- en uitgang verhardingen aangelegd in waterdoorlatende materialen. Dit betreffen twee paden met telkens een breedte van 3 m die aantakken op de bestaande verharding. In totaal wordt 12,9 m² nieuwe verharding aangelegd.

De bestaande fietsenstalling tegen de zuidgevel van het noordelijke gebouw, met een capaciteit van 72 plaatsen wordt gedemonteerd. De bestaande klinkerverharding wordt behouden en zal worden voorbestemd als parkeerplaats voor aannemers (met grotere voertuigen/camionetten) die onderhoudswerken uitvoeren in en rond het gebouw.

De bestaande fietsenstalling langs de straatzijde wordt omgevormd tot stalling voor 11 (e)scooters en zeven motorfietsen. De zes plaatsen voor buitenmaatse fietsen blijven behouden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 12/07/2018 werd een aktenaam afgeleverd voor gehele overname van bayer cropsscience. (OMV_2018018268)

- * Op 31/07/2018 werd een aktename afgeleverd voor bemaling voor uitgraving fietsluifel. (OMV_2018078573)
- * Op 04/07/2019 werd een aktename afgeleverd voor melding van gehele overdracht van de inrichting. (OMV_2019060041)
- * Op 29/08/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren van een biotechnologisch onderzoekscentrum (iioa), technologiepark-Zwijnaarde 101 te 9052 Zwijnaarde (Gent). (OMV_2019048653)
- * Op 16/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken voor het herinrichten van het technologiepark Ardoyen - fase 1. (OMV_2019107467)
- * Op 25/06/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een parkeertoren. (OMV_2020001128)
- * Op 25/03/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verandering van het lozingsdebiet en de actualisatie van de bijzondere voorwaarden. (OMV_2019080919)
- * Op 10/06/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van een aantal wijzigingen aan de reeds vergunde omgevingsvergunning omv_2020001128 en de bouw en uitbating van een hs-cabine. (OMV_2020175691)
- * Op 01/07/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een biotechnisch onderzoekscentrum. (OMV_2021037311)
- * Op 28/10/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een biotechnologisch onderzoekscentrum (iioa). (OMV_2021132077)
- * Op 17/02/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigingen van de vergunde omgevingsvergunning omv_2019107467 voor het herinrichten van het technologiepark Ardoyen. (OMV_2021154678)
- * Op 06/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een biotechnologisch onderzoekscentrum. (OMV_2022129604)
- * Op 05/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een biotechnologisch onderzoekscentrum. (OMV_2024074974)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 17/07/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een kantoorgebouw en een productiegebouw. (1997/90051)
- * Op 31/05/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een repeater en antenne in bedrijfsgebouw en het plaatsen van een antenne op het dak. (2000/70085)
- * Op 21/12/2000 werd een vergunning afgeleverd voor aanvraag tot oprichting van een onderzoeks- en ontwikkelingsgebouw. (2000/70116)
- * Op 28/11/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de aanpassing en de uitbreiding van wegen, trottoirs, rioleringen, waterbedelingsnet, gasleidingen. (2001/70083)
- * Op 28/02/2002 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een opslagplaats. (2001/70177)
- * Op 18/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een onderzoeks- en ontwikkelingsgebouw. (2002/70063)
- * Op 22/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een onderzoekscentrum met kantoren. (2001/70108)
- * Op 12/09/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van kantoren. (2002/70117)
- * Op 07/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een labo voor micro-optoëlektronica. (2002/70050)

- * Op 28/08/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding en verbouwing van kinderdagverblijf 'De Twijgjes'. (2002/40320)
- * Op 04/05/2005 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie voor het wijzigen van de lay-out van de verdiepingen, de gevelaanzichten, het rioleringsstelsel en de buitenaanleg van een goedgekeurde bouwaanvraag. (2004/70161)
- * Op 14/06/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van groeikamers in een parkeergarage en het vergroten van een fietsenbergplaats in een parkeergarage. (2007/70081)
- * Op 02/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de bouw van een headhouse met serres. (2008/70123)
- * Op 28/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een headhouse met serres en het realiseren van een nieuwe parking voor 21 wagens. (2012/70045)
- * Op 25/08/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een kantoorruimte bij onderzoeks- en ontwikkelingsgebouw. (2016/04068)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Gemeentelijk RUP

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'TECHNOLOGIEPARK ARDOYEN - TRAMSTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 22 november 2021). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **zone voor onderwijs en kennisbedrijven** en **zone voor park**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van tweede categorie (beheer : Provincie Oost-Vlaanderen). Het ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- ? niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- ? gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- ? gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- ? niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Fietsenstalling:

Het hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt, mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Dit kan door het platte dak van de fietsenberging als groendak aan te leggen.

Het nieuwe, platte dak wordt aangelegd als groendak met een buffercapaciteit van 50l/m².

De regenwaterafvoer van het groendak moet overlopen in een wadi.

Het groendak wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 35 m² - buffervolume: 7.500 l).

Verhardingen:

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans onder klimaatverandering ter hoogte van de wegenis en ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens.

Volgens de fluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse parkeerbak.

Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

De fietsenstalling wordt gebouwd in een strook tussen bos en een bomenrij. Enkel aan de zuidkant 'grenst' de constructie wat aan een 'bosvegetatie (struweel)'. Dit struweel blijft intact.

De bouwzone is effectief een zone waar de bomenrij niet is geplant langs de bosgrens en hierdoor heb je effectief nog een 'ontwikkelaar' stukje groenzone volgens het geldende RUP.

De te verwijderen bomenrij bevat drie hoogstammige bomen (= in Gent een boom met minimumstamomtrek 50 cm of diameter 17 cm). Er worden nieuwe bomen aangeplant en tussen de fietsenstalling en de wegenis wordt nieuwe beplanting voorzien. Het dak van de fietsenstalling is ook voorzien als groendak.

Het bijgebouw staat op 1 meter van de bestemmingsgrens (zone voor park, aangelegd als bos). Dit is voldoende. Gezien je op de fietsenstalling toch ook een groendak hebt en de takken dus ook zonder probleem mogen overgroeien. Ook wortels kunnen vrijer onderdoor groeien dan bijvoorbeeld bij een woning met funderingen. De impact op het aanpalende bos is dus beperkt. Dit gegeven samen met de voorziene nieuwe groenaanleg (nieuwe bomen, groendak), kan de fietsenstalling gunstig worden beoordeeld.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Rooien bomen

Er kan akkoord worden gegaan met het rooien van de bomen (zie hoofdstuk 6. Natuurtoets). Ter hoogte van de gerooide bomenrij wordt de nieuwe fietsenstalling ingeplant.

Bouwen fietsenstalling

De nieuwe fietsenstalling biedt bijkomende ruimte voor de fiets en draagt op die manier bij tot het verduurzamen van de mobiliteitsstromen naar de site. De fietsenstalling bevindt zich langs de zijgevel van het bedrijfsgebouw, wat niet in de onmiddellijke nabijheid van de hoofdtoegang van het gebouw is. De toegangen van de fietsenstalling worden op die manier gepositioneerd dat vanaf de straat of vanaf de personeelsingang de fietsenstalling vlot bereikbaar is.

De inrichting van de fietsenparking gebeurt grotendeels conform de ontwerprichtlijnen van de stad. De fietsparkeerplaatsen worden comfortabel ingericht en er zijn voldoende plaatsen voor buitenmaatse fietsen. Alleen het gangpad meet 2,40 m waar dit idealiter 3,00 m zou zijn. Dit wordt gemotiveerd door nadruk te leggen op het sterk eenrichtingskarakter van de fietsmobiliteit, met name ingaand verkeer 's ochtends en uitgaand verkeer aan het einde van de werkdag. Deze redenering wordt bijgetreden. Kruisende bewegingen blijven mogelijk en in dit gedeelte van de parking worden enkel reguliere fietsen gestald. De ontworpen vormgeving en materialisatie zijn gebruikelijk voor dit type constructies.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een fietsenstalling en het rooien van bomen van BASF BELGIUM COORDINATION CENTER commv, gelegen te Technopark-Zwijnaarde 101 en 103, 9052 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Riolering:

De regenwaterafvoer (RWA) van de nieuwe fietsenstalling mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, reeds gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Openbaar domein:

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).

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

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_04020 - OMV_2025003923 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een fietsenstalling en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Technologiepark-Zwijnaarde, 9052 Gent - Advies