



2025_CBS_06022 OMV_2025036603 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een farmaceutisch bedrijf (IIOA), verdere aanpassingen en uitbreidingen om 8 extra productieslots per dag toe te voegen aan de huidige 16 slots, uitbreiding van de afvalzone naar de huidige binnenplaats op maaiveldniveau, bouwen van extra technische ruimtes op de daken van de productie- en magazijngebouwen, uitvoeren tijdelijke werken (werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag) (SH) - met openbaar onderzoek - Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

Janssen Pharmaceutica NV met als contactadres Turnhoutseweg 30, 2340 Beerse en Tech Lane Ghent Xcellerator NV met als contactadres Nederzwijsnaarde 2, 9052 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025036603) ingediend bij de deputatie op 11 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het veranderen van een farmaceutisch bedrijf (IIOA), verdere aanpassingen en uitbreidingen om 8 extra productieslots per dag toe te voegen aan de huidige 16 slots,

uitbreiding van de afvalzone naar de huidige binnenplaats op maaiveldniveau, bouwen van extra technische ruimtes op de daken van de productie- en magazijngebouwen, uitvoeren tijdelijke werken (werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag) (SH)

- Adres: Suzanne Tassierstraat 8, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nrs. 627M, 627N, 631M, 641B, 671A en 672A

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

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

De aanvraag omvat het veranderen van een farmaceutisch bedrijf (IIOA), verdere aanpassingen en uitbreidingen om 8 extra productieslots per dag toe te voegen aan de huidige 16 slots, uitbreiding van de afvalzone naar de huidige binnenplaats op maaiveldniveau, bouwen van extra technische ruimtes op de daken van de productie- en magazijngebouwen, uitvoeren tijdelijke werken (werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag) (SH)

De inrichting van het bedrijventerrein kadert in een brownfieldconvenant waarbij een nieuwe bestemming wordt gegeven aan een gebied dat (gedeeltelijk) dienstdeed als slibdeponie. Het project Eiland Zwijnaarde/Tech Lane Ghent staat voor de ontwikkeling van een nieuw en duurzaam regionaal bedrijventerrein en zal ingevuld worden met kennisbedrijvigheid, logistiek en bij voorkeur watergebonden distributie met een totale uitgeefbare oppervlakte van ca. 35 hectare. Het terrein wordt op een duurzame manier ingericht met aandacht voor duurzame energie- en ruimtegebruik en voldoende groenvoorzieningen (een natuurlijke oeverstrook, groencorridors en aanleg van een zichtheuvel).

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag voorziet in de verdere aanpassingen en uitbreidingen nodig om 8 extra productieslots per dag toe te voegen aan de huidige 16 slots, zodat er in totaal 24 slots per dag zijn binnen de bestaande gebouwen. Er komt een uitbreiding van de afvalzone naar de huidige binnenplaats op maaiveldniveau en er worden extra technische ruimtes gebouwd op de daken van de productie- en magazijngebouwen. Op die wijze wenst men de capaciteit op te drijven om meer kanker patiënten te kunnen behandelen met de CAR T technologie. Er is ook een inplantingsplan ingediend voor de tijdelijke werken (werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag)

De aanvraag bestaat uit wijzigingen aan het productiegebouw, het magazijn, het verbindinggebouw en een uitbreiding naar de huidige binnenplaats.

Productiegebouw 2°, 3°, 4° en 5° verdieping

Een externe afvallift en noodtrap worden aan het gebouw toegevoegd. Dit omwille van de specifieke flow van materialen die op deze verdieping wordt gecreëerd. De lift op de 2° verdieping wordt via een lobby verbonden met een aangepast bestaand lab. De nog vrije ruimte (momenteel 2500m² ruwbouw) op de 3° verdieping wordt ingevuld tot een productieruimte voor het CAR T toepassingen voorzien van een beloopbaar plafond, inclusief alle nevenruimten, en diverse toegangspunten en externe aansluitpunten.

De 4° verdieping (1300m²) en een extra volume (1100m²) op het bestaande dak zullen worden gebruikt voor de technische installaties nodig voor de extra productiecapaciteit. Hierdoor moet een deel van de huidige betonnen vloerplaat op +4 (dak) wordt verwijderd om de uitbreiding van de vijfde verdieping mogelijk te maken.

Magazijn - Begane grond, 1° en 2° verdieping

Momenteel is het magazijn beperkt tot de begane grond van het magazijngebouw, met uitzondering van de hoge travee (hoge stapelruimte). Het hoogbouwmagazijn wordt voorzien van een tussenvloer in staal. Op beide nivo's wordt opslag georganiseerd. Ter ondersteuning wordt voor de magazijnier een kantoorfunctie voorzien op de eerste verdieping. In de huidige nog vrije ruimte op de 1e verdieping naast de hoge stapelruimte wordt een gecentraliseerde faciliteit voor mediabereiding

De gedeeltelijke vloerplaat op +2 die uitkijkt op deze ruimte en het dak boven deze ruimte zullen plaats bieden aan gebouwinstallaties en een beloopbaar plafond.

Op het bestaande dakniveau wordt een technische ruimte (+/- 1100m²) gebouwd.

Bijkomend wordt er op het gelijkvloers een overdekte corridor toegevoegd aan de westkant van het magazijn om de route tussen de huidige luifel (leveringszone) aan de westkant en de laad- en losruimte te overkappen. Dit omwille van het gebruiksgemak bij leveringen.

Verbindingsgebouw - Begane grond

De huidige afvalverwerkingsfaciliteiten (200m²) zullen met nog eens 200m² uitbreiden naar de binnenplaats op de begane grond en verbonden worden met de nieuwe afvallift die de bestaande kantoren op de 2° verdieping & IPC Laboruimten en de 3° verdieping van het Productiegebouw bedient.

Vrijstaande technische gebouwen: Utility-, sprinkler- en poortgebouw: deze gebouwen blijven ongewijzigd.

Verharding: er worden geen extra verhardingen toegevoegd. De kleine uitbreiding van de footprint van de faciliteit gebeurt op de reeds verharde oppervlakte voor laden en lossen. Op die wijze worden er geen groenvoorzieningen aangesneden.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen, door uitbreiding van een farmaceutisch bedrijf.

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

De wijzigingen als voorwerp van de aanvraag zijn de volgende:

- De lozing van het huishoudelijk afvalwater neemt toe ten gevolge van de toename van de werknemers.
- De locatie van de controle-inrichting voor de lozing van het bedrijfsafvalwater wordt gewijzigd. Het maximaal lozingsdebiet blijft echter ongewijzigd.
- De locatie van de stalplaatsen voor de heftrucks wordt gewijzigd.
- Het vermogen onder rubriek 16.3.2°b) neemt toe n.a.v. deze uitbreiding.
- De opslag van zowel ontvlambare, corrosieve als schadelijke producten in verplaatsbare recipiënten neemt toe n.a.v. deze uitbreiding. De opslaglocatie van deze producten wordt ook gewijzigd n.a.v. de herindeling van het gelijkvloers van het magazijn.
- Gezien de vestiging nog in groei is en het feit dat de activiteiten klinisch van aard zijn zal het volume aan opgeslagen producten in verplaatsbare (kleine) recipiënten in de nabije toekomst nog sterk toenemen. Gezien er op vandaag nog geen zekerheid is welke producten er exact bijkomen wordt er algemeen nog 1.500 kg aan diverse producten in kleine recipiënten onder rubriek 17.4 aangevraagd.
- De locatie(s) voor de opslag van kunststoffen wordt gewijzigd door de herindeling van het magazijn.
- Het aantal aanwezige labo's onder rubriek 24.4, 51.1.2 en 51.2.1 wordt geactualiseerd en de twee vergunde warmteboilers zijn niet langer van toepassing.

De overige rubrieken blijven ongewijzigd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) Uitbreiding lozingsdebiet huishoudelijk afvalwater door toename werknemers. klasse 2 Verandering	7219 m ³ /jaar

3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Wijziging van de locatie van de controle-inrichting (= lozingspunt). Geen wijziging van het debiet. klasse 2 Verandering	0 m ³ /uur
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens De standplaatsen voor de heftrucks worden verplaatst. Geen wijzigingen in aantal. klasse 3 Verandering	0 voertuigen
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Toename van het aantal koelinstallaties naar aanleiding van de uitbreiding. klasse 2 Verandering	544,45 kW
17.3.2.1.2.1°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 10 ton De extra opslag van 1000 kg aan ontvlambare producten van categorie 3. Wijziging van opslaglocatie voor verplaatsbare recipiënten. klasse 3 Verandering	1 ton
17.3.2.2.1°	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 50 kg tot en met 2 ton De toename met 500 kg aan opslag van ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 of 2. Wijziging van opslaglocatie voor verplaatsbare recipiënten. klasse 3 Verandering	500 kg
17.3.4.1°a)	bijtende vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 20 ton, als de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied Toename van 1 ton aan opgeslagen corrosieve producten. Wijziging van opslaglocatie voor verplaatsbare recipiënten. klasse 3 Verandering	1 ton
17.3.6.1°a)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 20 ton, als de inrichting volledig is gelegen in industriegebied Toename van 500 kg aan opgeslagen schadelijke producten. Wijziging van opslaglocatie voor verplaatsbare recipiënten. klasse 3 Verandering	0,5 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen voor gebruik in de labo's. klasse 3 Nieuw	1500 liter
23.3.1°a)	opslag van kunststoffen en van voorwerpen uit kunststoffen, volledig gelegen in een industriegebied (meer dan 10 ton tot en met 200 ton	0 ton

	in een lokaal) De opslaglocatie wordt gewijzigd. Geen wijziging in opslaghoeveelheid. klasse 3 Verandering	
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Actualisatie van het aantal aanwezige labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2. klasse 3 Verandering	-3 labo's
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Twee warmwaterboilers niet langer van toepassing. Actualisatie vermogens aanwezige stookketels. klasse 2 Verandering	66 kW
51.1.2°	activiteiten (maximaal risiconiveau 2) waarbij organismen genetisch worden gemodificeerd, of waar dergelijke genetisch gemodificeerde organismen worden gekweekt, opgeslagen, getransporteerd, vernietigd, verwijderd of anderszins gebruikt Actualisatie van het aantal aanwezige labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2. klasse 1 Verandering	-3 labo's
51.2.1°	activiteiten waarbij doelbewust pathogene organismen worden gekweekt, opgeslagen, getransporteerd, vernietigd, verwijderd of anderszins gebruikt (maximaal risiconiveau 2) - andere dan rubriek 51.1 Actualisatie van het aantal aanwezige labo's op bestaande verdiepingen & toevoeging aantal labo's door uitbreiding fase 2. klasse 1 Verandering	-3 labo's

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

12.2.2° | Twee transformatoren met een individueel, nominaal vermogen van 3.150 kVA elk. | 6300 kVA

17.1.2.1.2° | De opslag van CO2 in twee batterijen van 12 flessen, met een individuele inhoud van 50 liter per fles; totaal watersinhoudsvermogen: 1.200 liter. | 1200 liter

17.1.2.2.3° | De opslag van stikstof in een vaste, bovengrondse tank met een waterinhoudsvermogen van 52.632 liter. | 52632 liter

17.3.2.1.1.2° | De maximale opslag van 37,40 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02), zijnde 44.000 liter diesel in 2 bovengrondse, dubbelwandige tanks van elk 22.000 liter voor de noodgeneratoren. | 37,4 ton

17.3.8.1° | De maximale opslag van 1,815 ton voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen (GHS09), zijnde natriumhypochloriet in een bovengrondse, dubbelwandige houder van 1.500 liter. | 1,815 ton

31.1.2°a) | 2 noodgeneratoren (2x 3.430 kW) en 2 motoren voor de brandbluspompen (2x 300 kW) (alle minder dan minder 500 bedrijfsuren), totaal: 3.730 kW. | 3730 kW

39.1.1° | Twee autoclaven waarvan het individueel volume van hun respectievelijke stoomgeneratoren gelijk is aan 24,7 liter (elk). | 49,4 liter

39.2.1° | Twee autoclaven waarvan het individueel volume van hun respectievelijke stoomvaten gelijk is aan 951 liter (elk). | 1902 liter

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 29/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een inrichting voor onderzoek naar grondstoffenrecyclage. (OMV_2018026422)
- Op 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een farmaceutisch bedrijf + bijstelling: het bouwen van een nieuwe productiefaciliteit voor genterapie met bijhorende labo's, kantoren, restaurant, opslagruimte en technische ruimte. (OMV_2020139540)
- Op 16/09/2021 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een mobiele airco en het opslaan van gevaarlijke stoffen. (OMV_2021139301)
- Op 03/02/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke hoogspanningscabine op de werf. (OMV_2022007406)
- Op 06/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van uitgevoerde werken voor de bouw van een farmaceutisch bedrijf. (OMV_2022116326)
- Op 04/05/2023 werd een aktename afgeleverd voor de gehele overdracht van een farmaceutisch bedrijf, vroeger vergund op naam van Alinso nv/ld bvba. (overlater) is thans vergund op naam van Janssen Pharmaceutica nv (overnemer). (OMV_2023049223)
- Op 17/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een farmaceutisch bedrijf (iioa + sh): het regulariseren van uitgevoerde werken. (OMV_2024062407)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het reliëf voor de inrichting van een slibverwerkingscentrum en een monodeponie voor baggerspecie. (1998/70029)
- Op 15/01/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van het reliëf van een slibverwerkingsinrichting. (2003/70117)
- Op 31/08/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van het bedrijventerrein op het eiland Zwijnaarde - de werken betreffen grondwerken, de aanleg van wegenis, grachten en riolerings. (2014/70212)
- Op 09/01/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een bedrijventerrein op het eiland Zwijnaarde. (2017/04100)
- Op 22/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van een binnenstraat, ophoging workspace en maaiveldparking eiland zwijnaarde. (2017/04193 Dig)
- Op 04/05/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een onderzoeksgebouw in opdracht van Ugent en IIC-Ugent. (2017/04259 Dig)

De vergunningverlenende overheid staat in voor de historiek van de inrichting.

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

Volgens het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject 't Eilandje (3E)' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) is het bouwperceel bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein.

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

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

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

Inrichtingsplan

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

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

Beeldkwaliteitsplan

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

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De locatie betreft een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kon worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft. (besluit: 25-03-2022 ID: 15023)

5. WATERPARAGRAAF

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

Het hemelwater van de nieuwe daken heeft geen invloed op de bestaande berekeningen gezien de daken reeds aanwezig waren. De daken van de kleine uitbreiding aan de westzijde worden aangesloten op de bestaande hemelwaterput ter bevordering van het hergebruik.

Een deel van het hemelwater dat op de verhardingen valt, wordt rechtstreeks afgevoerd naar de voorziene hemelwaterriolering die vervolgens uitmondt in de poelenstrook bij de Tijarm van de Schelde. Een deel infiltreert op natuurlijke wijze door of naast deze verharde oppervlaktes op eigen terrein in de bodem.

6. NATUURTOETS

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

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

De site van Janssen Pharmaceutica Gent bevindt zich op een opgehoogd terrein in industriegebied. De biologische waarde van de site is beperkt en bestaat uit braakliggende grond en ruigte/pioniersvegetatie. De ruigte/pioniersvegetatie komt geïsoleerd voor in industriegebied. Er bevinden zich geen bomen of struiken op het terrein. In functie van voorliggend project dienen er geen bomen of struiken verwijderd te worden. Voorliggend project geeft geen aanleiding tot biooosverlies van soorten. In het kader van de soortentoets zijn er geen soorten die hinder ondervinden, waardoor er geen conflicterende interactie met de bepalingen van het soortenbesluit mogelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 mei 2025 tot en met 14 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Mobiliteit

De fietsbrug die een connectie maakt met een bushalte verderop is geen gemakkelijke manier van transport en zal nooit voldoende worden gebruikt worden.

Bovendien plant men blijkbaar ook een parkeertoren waar verder niets van in de aanvraag vermeld wordt. Bijkomende auto-infrastructuur trekt meer wagens aan.

Men draait de bevolking een rad voor de ogen met het beloven van een modal shift en minder verkeers-aantrekkelijke infrastructuur, maar als het erop aankomt zal er enkel meer verkeer bijkomende in de zuidelijke rand.

De tewerkstellingsgraad van de activiteit ligt hoger dan wat vooropgesteld werd in het mobiliteitsplan Eiland Zwijnaarde. Het is uiteraard niet de eerste keer dat men achteraf tot de vaststelling komt dat de aangegeven cijfers bij een mobiliteitsplan of MOBER volstrekt onrealistisch zijn. Dit valt echter onder de verantwoordelijkheid van het bedrijf en is ook aan hen om op te lossen. Dat is ook perfect mogelijk, door bvb meer telewerk toe te staan of enkel duurzame verkeersmodi toe te staan.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

De verschillende overheden zetten we sterk in op een duurzame mobiliteit. De fietsbrug is hierbij een belangrijke schakel om het fietsen en vooral langeafstandsfietsen te faciliteren. Op dergelijke manier zullen we naar de toekomst toe werken naar een aanvaardbare modelsplit. Er worden inderdaad op de site twee collectieve parkeergebouwen voorzien voor de verschillende bedrijven met elke een capaciteit van 875 wagens. De eerste gebouw zal klaar zijn in 2027. Als tijdelijke oplossing zijn momenteel maaiveldparkings voorzien.

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

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volume - Beeldkwaliteitsplan

Deze documenten zijn een onderdeel van de afweging van de goede ruimtelijke ordening. Het Beeldkwaliteitsplan beschrijft zowel algemene richtlijnen voor de ganse site, als richtlijnen per zone. Voor het nieuwe productiegebouw zijn de voorschriften voor de zone Science Workspace van toepassing. In het architecturaal ontwerp zijn deze aanbevelingen dan ook als belangrijkste uitgangspunten gehanteerd.

- Het voorstel voldoet aan de esthetische richtlijnen van de zone ‘Science Workspace’ opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, waardoor de voorgestelde gebouwen integreren in, alsook de globale visuele identiteit van de site versterken.
- De wijzigingen waar deze aanvraag naar verwijst zullen dezelfde architectonische taal gebruiken als de bestaande gebouwen: dezelfde rode baksteen, eenvoudige volumes, achterliggend panelen met lamellen en buitenschrijnwerk in donkergrijs. De uitbreiding van de afvalzone heeft een vrije hoogte binnen van 8 m en de architectonische expressie verwijst naar de aangrenzende westgevel van het opslaggebouw, met grote hoge ramen in de opslagruimte die het nodige daglicht binnen brengen. De volumes op de daken zijn bekleed met lamellen in dezelfde donkergrijze kleur als de bestaande gevellamellen. Sommige lamellen zullen worden gebruikt als aanzuigrooster en uitblaasrooster voor de luchtgroepen. Anderen worden enkel gebruikt als gevelbekleding. Hierdoor ontstaat een rustig gevelbeeld. Het aanleunende liftvolume staat deels los van het hoofdgebouw (toegankelijkheid technische ruimtes op het gelijkvloers bestaand gebouw) en is deels verbonden met het hoofdgebouw (connectie productieverdiepingen). De witte horizontale betonnen dorpels worden bewust niet doorgetrokken in het nieuwe liftvolume omwille van het behoud van de eenvoudige geometrie van het hoofdgebouw.

Economie

Voorliggende aanvraag gaat om de uitbreiding van een reeds bestaande productiefaciliteit. Het gaat om het verhogen van de huidige productiecapaciteit en het optimaliseren van de werking van het gebouw. Deze activiteit past binnen de visie op dit bedrijventerrein.

Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2025036603, betreft het veranderen van een farmaceutisch bedrijf (IIOA), verdere aanpassingen en uitbreidingen om 8 extra productieslots per dag toe te voegen aan de huidige 16 slots, uitbreiding van de afvalzone naar de huidige binnenplaats op maaiveldniveau, bouwen van extra technische ruimtes op de daken van de productie- en magazijngebouwen, uitvoeren tijdelijke werken (werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag) (SH), door Janssen Pharmaceutica nv en Tech Lane Ghent Xcellerator nv, gelegen te Suzanne Tassierstraat 8, 9052 Gent.

De aanvraag betreft enkele aanpassingen in het reeds uitgevoerd gebouw op Tech Lane. Team Stadsbouwmeester heeft dit project van in aanvang mee begeleid, tot een vergunning werd bekomen (OMV_2020139540)

De wijzigingen in dit uitgevoerd project werden voorafgaand afgestemd met Team Stadsbouwmeester.

Team Stadsbouwmeester waardeert dat in gesprek werd gegaan met de Stad over de voorgestelde aanpassingen, en dat plannen werden bijgestuurd conform de input. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Conclusie

De uitbreiding sluit naadloos aan bij de gerealiseerde gebouwen en presenteert zich als een groot leesbaar geheel met een sterk geritmeerd systeem dat een krachtig beeld vormt. Bijgevolg kan worden geoordeeld dat de aanvraag zich ruimtelijk integreert binnen het bedrijventerrein.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

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.

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

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 veranderen van een farmaceutisch bedrijf (IIOA), verdere aanpassingen en uitbreidingen om 8 extra productieslots per dag toe te voegen aan de huidige 16 slots, uitbreiding van de afvalzone naar de huidige binnenplaats op maaiveldniveau, bouwen van extra technische ruimtes op de daken van de productie- en magazijngebouwen, uitvoeren tijdelijke werken (werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag) (SH) van Janssen Pharmaceutica nv en Tech Lane Ghent Xcellerator nv, gelegen te Suzanne Tassierstraat 8, 9052 Gent.

Artikel 2:

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

Bodem

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

Tijdelijke handelingen

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

Artikel 3:

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

Openbaar domein

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_06022 - OMV_2025036603 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een farmaceutisch bedrijf (IIOA), verdere aanpassingen en uitbreidingen om 8 extra productieslots per dag toe te voegen aan de huidige 16 slots, uitbreiding van de afvalzone naar de huidige binnenplaats op maaiveldniveau, bouwen van extra technische ruimtes op de daken van de productie- en magazijngebouwen, uitvoeren tijdelijke werken (werfinrichting en tijdelijke afvallokaal en opslag) (SH) - met openbaar onderzoek - Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent - Advies