



22/10/2025

Onderwerp: bezwaar project G2301 - TOP-MIX Zwijnaarde (2023139015)

Geachte,

Gents Milieufont vzw wenst bezwaar in te dienen tegen de omgevingsvergunningsaanvraag voor het project "Top-MIX Zwijnaarde" waarvan het openbaar onderzoek loopt tot en met 22 oktober. GMF diende ook in de eerste fase bezwaar in tegen deze aanvraag.

Hierna vindt u onze opmerkingen en bezwaren.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufont.be

Situering

Op het eiland Zwijnaarde-Noord wil Top-Mix een exploitatie opstarten voor het recupereren van bouw- en sloopafval en opslag, sortering en mechanische behandeling van niet-gevaarlijke afvalstoffen. Daarnaast wordt een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem (TOP) en een betoncentrale voorzien. De kantoorstoren staat aan de rand van het terrein op de hoek van het Kanaal van Zwijnaarde en de Ringvaart.



Gewestelijk RUP - afbakening grootstedelijk gebied Gent¹ niet nageleefd

Deelproject 't Eilandje legt de krijtlijnen vast van wat kan en wat niet kan op dit gemengd regionaal bedrijventerrein.

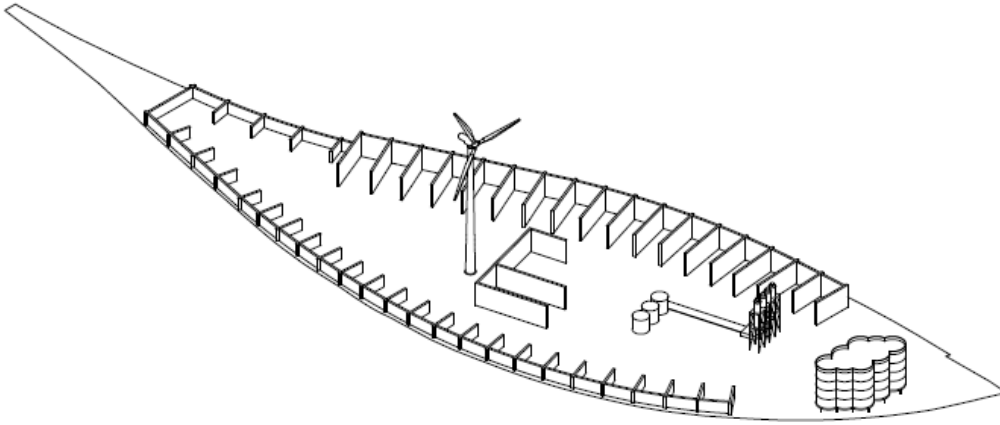
(1) Een uittreksel uit artikel 1 van het verordenend grafisch plan 21.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- agrarische productie;
- opslag in open lucht, met uitzondering van containers voor de watergebonden industrie;
- productie en verwerking in open lucht.
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Uit de verdere beschrijvingen opgenomen in dit artikel blijkt duidelijk dat een bedrijf dat bouw- en sloopafval aanvoert, opslaat en gedeeltelijk verwerkt, niet tot de activiteiten behoort, die toegelaten zijn. Uit onderstaande tekening (uit het Masterplan) blijkt duidelijk dat de opslag in open lucht is. Ook de betoncentrale, wat een productieactiviteit is, gebeurt in open lucht.

¹ <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8b18078d-fe14-499d-920a-a5a418e3009a>



De buitengrenzen bestaan uit grootschalige keermuren, opgebouwd uit betonnen stapelblokken. De keermuren aan de binnenzijde lopen door naar buiten en vormen klassieke steunberen.

(2) Ook in artikel 1 is opgenomen wat wel is toegelaten.

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 en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;

Een autonoom kantoorgebouw is, zoals hierboven is opgenomen, niet toegelaten. Het kantoorgebouw moet bovendien een beperkte oppervlakte hebben.

Een kantoorstoren staat dus niet in verhouding en schendt de regels van het gewestplan/GRUP.

In de MOBER staat te lezen: *Er wordt aangegeven door TOP-MIX dat er voor de betoncentrale, breekwerf en tijdelijke opslagplaats maximaal 15 werknemers per dag zullen worden tewerkgesteld. In het kantoorgebouw dat tevens op het terrein wordt voorzien, is er plaats voor 40 werknemers per dag. Heden is niet duidelijk wie gebruik zal maken van het kantoorgebouw.*

In de beschrijvende nota staat dan weer: *Voor de kantoorverdiepingen wordt een bezetting van 1 persoon per 10 m² wordt aangenomen. De maximale bezetting per bouwlaag bedraagt hiermee 27 personen.*

Hier leiden we uit af dat Top-Mix mikt op autonome kantoorruimte.

(3) In artikel 1 van het verordenend plan 21 is opgenomen: *Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de primaire weg R4, de bestaande autosnelweg E40 en de tij-arm gericht zijn.*

Een opslag- en verwerkingsinstallatie van sloop- en bouwafval voldoet volgens ons niet aan een verzorgd uitzicht.

(4) Een laatste opmerking in verband met het niet passen van het bedrijf binnen de regels van het GRUP.

Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast.

- het waterbergend vermogen van de tij-arm mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet worden verminderd;
- hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd;
- hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem; afwijkingen van dit principe zijn mogelijk voor het zuidelijk deel, op gemotiveerde basis en op basis van verplichtingen vanuit andere regelgeving.

Het hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem, afwijkingen zijn niet mogelijk in het noordelijk deel. Gezien het bedrijf een volledige verharding - de koer - aanvraagt, kan dit project niet vergund worden. In de beschrijvende nota staat echter dat slechts 81% verhard is. De definitie van verharding die gehanteerd moet worden is elke afsluiting die de ecosysteemwerking van de bodem verhindert. Ook kunstgras en kiezels worden dus beschouwd als verharding.²

GMF vraagt dan ook om in deze optiek met deze bovenstaande definitie de berekening te maken, dan komt men wellicht tot 100% verharding.

In de Beschrijvende nota checkt men op pagina 7 het project aan het GRUP. Hieronder enkele citaten met daarbij onze reactie:

- *Het gezicht van het project richt zich duidelijk naar de R4, de Ringvaart én de R4 aan de overzijde van de Ringvaart. De toren wordt ingepland in de oksel waar de Schelde aansluit met de Ringvaart en markeert zo dit belangrijke punt*

Reactie: Het project zorgt voor een vervuiling van het zicht, met de opstapeling van allerlei afval- en materiaalstromen. De kantoortoren is hierop de uitzondering.

- *De groenzones worden gebundeld en versterken het reeds aanwezige groen.*

Reactie: het aanwezige groen wordt vernietigd, er komt een nieuwe wadi. Er komt ook nieuw buffergroen. Dit is zeker niet versterken van het aanwezige groen.

- *Bouwen in meerdere lagen werd toegepast in het kantoor.*

Reactie: beperkt tot de kantoortoren, niet voor de andere bedrijvigheden

- *Centraal parkeren is door de natuur van de geplande uitbating geen mogelijkheid. Ook de versnippering van het terrein door de Athenastraat en de R4, maakt dit praktisch niet werkbaar. De voorziene parkeerplaatsen bij de bedrijven zijn wel beperkt gebleven.*

² <https://www.vlaanderen.be/omgevingsvergunning/stedenbouwkundige-handelingen/verhardingen>

Reactie: GMF is van oordeel dat centraal parkeren voor het personeel wel kan, er is een onderdoorgang ter hoogte van de kade waar het personeel gebruik van kan maken, te voet of met een bedrijfsfiets.

- *Een verhardingsgraad van 90% werd gevraagd in de hydraulische nota, genaamd 'Nota afwateringsstelsel Bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde' en opgemaakt door Arcadis. 10% diende onverhard te blijven. Met een verhardingsgraad van 81% blijft er dus 19% onverhard.*

Reactie: al eerder aangehaald. De koer is een volledig verhard terrein. Infiltratie is dus bijna onbestaande.

- *Hemel- en afvalwater worden apart afgevoerd en het hemelwater infiltreert maximaal. Een zeer groot deel van het hemelwater wordt gebufferd en nuttig aangewend in het productieproces. Er wordt voldaan aan de nieuwe, strengere GSV. De infiltratievoorzieningen werden volledig bovengronds voorzien.*

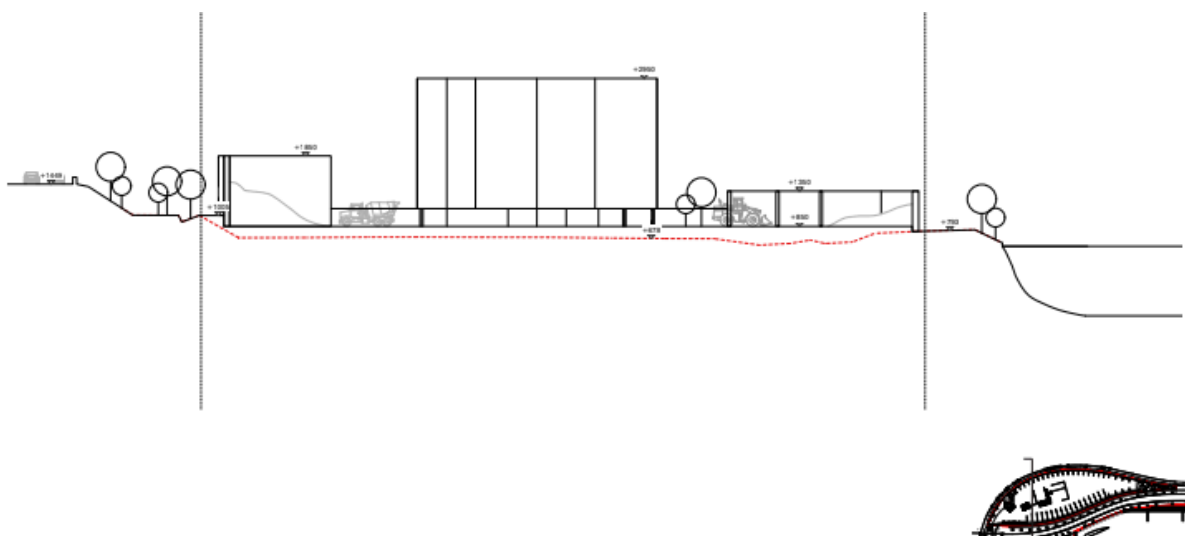
Reactie: het bufferbekken ligt ondergronds, infiltreren is beperkt tot de wadi.

GMF is dan ook van oordeel dat dit bedrijf NIET thuishoort in dit regionaal bedrijventerrein omdat het niet voldoet aan de verordenende voorschriften van het GRUP. Dit bedrijf hoort wel thuis in een havengebied.

Bijkomend haalt GMF hier nog een aantal andere punten aan.

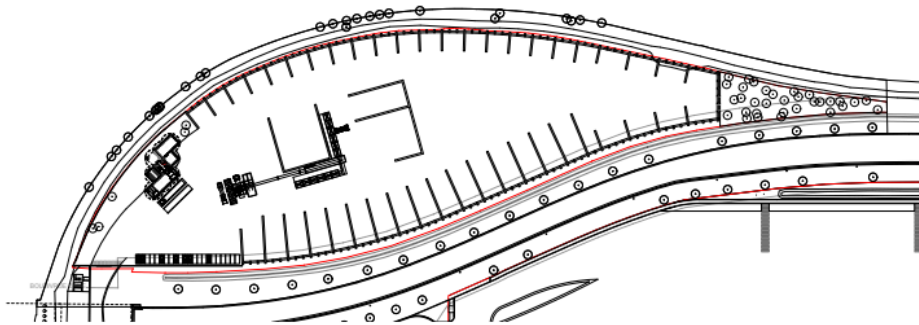
Ingrijpende visuele impact

Aan de buitengrenzen van het terrein komen hoge keermuren in stapelblokken: langs de Ringvaart een muur van 5 meter hoog en langs de R4 een muur van maar liefst 10 meter hoog. Daarnaast is het terrein ook nog opgehoogd met gemiddeld 1,75 meter. De keermuur komt - zoals hieronder te zien in de doorsnede (overname uit het Masterplan) - een heel stuk boven de R4 uit.



We lezen dat tussen de perceelsgrens en keermuur een dens groenscherm van 5 meter breed wordt voorzien met streekeigen beplanting. Langs de R4 wordt een groenscherm van minimaal 3 meter breed voorzien.

Deze groenschermen zijn niet terug te vinden op de visualisaties (zie boven - pagina 4). Enkele bomen zijn wel ingetekend op de doorsnede (zie hierboven) en op het grondplan (zie hieronder).



De vraag stelt zich dan ook of deze groenschermen op de correcte manier gerealiseerd zullen worden. Het advies van ANB (15 september 2025) neemt duidelijk stelling:

- de voorziene groenbuffers moeten volwaardig kunnen uitgroeien als houtkanten
- deze groenbuffers mogen niet tot hagen gesnoeid worden om de impact op het verlies aan habitat voor vleermuizen te milderen
- de aanleg van een bijkomende en voldoende brede groenbuffer met hoog opgaande bomen rond de terreinen is noodzakelijk

Aanvaarden van sloop- en bouwafval - veel verschillende aspecten

Het aanvraagdossier bevat een hele reeks materialen die aanvaard zullen worden op deze site. Hieronder een greep uit de aanvraag:

- *De opslag van maximum 5.000 ton fysisch/chemisch/thermisch te reinigen grond;*
- *De op- en overslag van maximum 100 ton bedrijfsafval en 500 ton bouwafval (gips, cellenbeton, keramiek, glas, hout, tuinafval,...);*
- *De op- en overslag van maximum 20 ton asbestcement;*
- *De op- en overslag van 30 ton teerhoudend asfalt;*
- *De tussentijdse opslag van 30.000 m³ uitgegraven bodem dat niet voldoet aan de voorwaarden van het Vlarebo;*
- *De opslag en mechanische behandeling van inerte afvalstoffen zoals gebroken en ongebroken puin en zeefzand met een opslagcapaciteit van 60.000 m³;*
- *De opslag en mechanische behandeling van maximaal 5.000 ton niet-teerhoudend asfalt, 10.000 ton spoorwegballast en 200 ton veegvuil. Totaal 15.200 ton;*
- *De opslag van 458 ton bijtende producten: 4 cementsilo's van 114 ton en opslag van 2 ton additieven voor de betoncentrale in verplaatsbare recipiënten;*

- *Het mechanisch behandelen van minerale producten door middel van een mobiele breekinstallatie (450 kW) en een mobiele zeefinstallatie (88 kW) en bijhorende transportband (100 kW);*
- *Een betoncentrale van 587,07 kW;*
- *De tussentijdse opslag voor maximaal 30.000 m³ uitgegraven bodem dat voldoet aan de voorwaarden uit het Vlarebo.*

Enkele bedenkingen daarbij:

- Het is onverantwoord om asbest te aanvaarden, asbestcement is ingedeeld als gevaarlijk afval. Dit asbest moet rechtstreeks naar een eindverwerker afgevoerd worden.
- De zeefinstallatie en breekinstallatie zijn mobiel, ze komen af en toe als er voldoende werk is, voor de rest ligt alles er te liggen. Mobiele breekinstallaties veroorzaken veel stofhinder en geluidsoverlast. Hier lijkt een vaste installatie in een overdekte loods een betere oplossing voor dit proces, maar zoals al eerder gesteld is deze locatie niet geschikt.
- De aanvraag stelt dat er enkel niet-gevaarlijke gronden aanvaard worden. Maar als er geen analyse gebeurd is, kan die grond weldegelijk vervuild zijn met PFAS, en andere zeer zorgwekkende stoffen (ZZS) zoals PAKS, zware metalen en aromaten. Het acceptatiebeleid is dus onvoldoende uitgewerkt.

Stuk groen belangrijk voor natuurbehoud

Om het belang van dit stuk groen te benadrukken, vindt u hieronder een beeld van Google Maps (2025):



- Top-Mix NV wil 3.546 m² ontbossen en doet geen moeite om dit bos te compenseren.
- De aanvraag ingediend voor *te wijzigen vegetatie* is een momentopname. Het hele voorjaar en zomer 2025 stond er water in de gracht.
- Er is ook geen grondige inventarisatie gebeurd van de aanwezige fauna en flora. Bijlage E6 bevat slechts een algemene omschrijving.

GMF is dan ook van mening dat dit dossier onvolledig is en dat de compensatie onvoldoende is uitgewerkt.

Enkele voorbeelden

Kappen populieren en niet compenseren

We citeren: *“Het vellen van een rij oude populieren langsheen de opgedroogde gracht. De rij bestaande hoogstammige populieren staan te midden het terrein. Om een efficiënte uitbating mogelijk te maken moeten ze verwijderd worden. Aangezien ze geen deel uitmaken van een bos, wordt geen ontheffing van ontbossing aangevraagd.”*

in het formulier boscompensatie staat het volgende

7 Is er op de percelen spontane bebossing jonger dan 22 jaar ontstaan?

Met spontane bebossing jonger dan 22 jaar bedoelen we dat de percelen oorspronkelijk niet bebost waren, maar dat er sinds een periode korter dan 22 jaar spontaan natuurlijke zaailingen van bomen groeien. Voor zo'n spontane bebossing geldt een vrijstelling van de boscompensatieplicht.

Opgelet: Een ontheffing van het verbod op ontbossing blijft noodzakelijk.

☒ ja

☐ nee

Natuurlijk is er spontane begroeiing jonger dan 22 jaar, maar er staan ook oude populieren met een omtrek van 1 meter. Die staan er dus wel degelijk langer dan 22 jaar.

Wij verwijzen naar het standstill-principe en bovenstaande redenering in verband met ruimtelijke ordening. Een gegronde motivering per boom is dan ook noodzakelijk en een compensatie is noodzakelijk.

Gracht wordt wadi

De bestaande gracht staat nu vol water en functioneert als een wadi. Er wordt een nieuwe wadi aangelegd (zie hieronder voor de situering) naar het kleine stukje in de hoek van het terrein. De reden voor het verplaatsen van de infiltratiemogelijkheid is volgens het dossier noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering.



Voor de aanleg van de nieuwe wadi geeft ANB volgende voorwaarden mee:

- De poel wordt aangelegd zonder folies, verharding of oeverversterking. De oevers zijn natuurlijk en flauw-hellend. De poel wordt voldoende diep aangelegd omdat het grondwater op deze locatie tijdens droge perioden diep kan wegzakken.
- De wadi wordt zodanig ingericht dat de ontwikkeling van moerasvegetatie mogelijk wordt.

Het dossier verwijst ook naar de poelen die al aangelegd zijn in de natuurlijke oeverstrook van de tijarm. De realiteit is dat er daar geen poelen te zien zijn, hooguit iets van vochtige vegetatie met onder andere riet en vooral ook veel wilgenopslag. Dit komt ook doordat men deze vroeger (veel) lager gelegen percelen heeft opgehoogd met zware machines en de bodem te zwaar verdicht is. Het verplaatsen van de poel is dus geen goede noch voldoende oplossing.

Vleermuizen

Het huidige dossier dat in beroep wordt ingediend, is aangevuld met informatie over de vleermuizenpopulatie in en rond het projectgebied. Greenspot³ deed de studie in opdracht van SWECO. Tijdens het vleermuizenonderzoek⁴ in het gebied tussen de Ringvaart en de R4 op het Eilandje te Zwijnaarde in de zomer 2025 werd het volgende vastgesteld.

- *Het was enkel gewone dwergvleermuis – een strikt gebouwbewonende soort - die het gebied overvloog of er aan het foerageren was. Andere vleermuissoorten werden er niet waargenomen en er werden dus geen soorten waargenomen die hun zomerkolonies in bomen hebben (zoals bvb. gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, ...).*
- *In de dikkere bomen werd met de warmtebeeldcamera's geen uitgesproken 'warme plekken' geconstateerd die kunnen wijzen op aanwezigheid van vleermuizen.*
- *Er werd tijdens de twee vroegmorgens in de kraamperiode geen zwermgedrag van vleermuizen rond bomen vastgesteld wat zou kunnen duiden op verblijfplaatsen.*

Het is duidelijk dat door de verandering van dit nu groene gebied naar een industrieterrein het foerageergebied voor de vleermuizen verdwijnt.

Het dossier verwijst naar de natuurlijke inrichting van de zuidoostelijke oeverzone van het Eiland Zwijnaarde en de compensatie van de verboden te wijzigen vegetaties binnen het projectgebied. Zoals al eerder aangehaald zijn deze zuidoostelijke oeverzone en de bijhorende wadi's geen waardevolle natuur. Dus nieuwe foerageerplaatsen voor vleermuizen zijn echt wel noodzakelijk. De groenbuffer moet dan ook bestaan uit hoog opgaande bomen rond de terreinen.

Bijstellingen van de voorwaarden - opzoeken van de grenzen

Top-Mix vraagt een aantal afwijkingen aan, die zijn opgenomen in Bijlage Q2:

- slechts 3 meter ipv 5 meter groenbuffer / groenstrook

³ <https://www.greenspot.be/>

⁴ Twee avondinventarisaties op 9 juni en 13 augustus 2025, twee vroegmorgenonderzoeken op 12 juni en 5 juli 2025, dit is tijdens de kraamperiode van vleermuizen

GMF haalde al aan waarom we van oordeel zijn dat er niet afgeweken kan worden van deze 5 meter bufferzone.

- start werkuren vanaf 5 uur 's ochtends ipv 7 uur?
 - aan- en afvoer grond- en afvalstoffen
 - betoncentrale

GMF stelt voor om als het bedrijf twee uur eerder wil starten, ook twee uur eerder stopt. Dit om de impact op milieu, natuur en buurt te beperken.

In de beschrijvende nota staat ook de mededeling dat de vergunningaanvrager een deel van de bouwvrije ruimte wil innemen. De redenering hierbij is dat de gebruikte stapelblokken gemakkelijk kunnen weggenomen worden en op een andere plaats gezet worden.

Het bedrijf geeft aan dat het voor een efficiënte bedrijfsvoering gaat; dan is deze extra ruimte niet nodig.

GMF is dan ook van mening dat geen van de drie bovenstaande vragen ingewilligd kan worden.