

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 maart 2026
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2025024119_EA

32	2026_DEP_01885	Omgevingsvergunningsaanvraag – NV Betula Pendula NV Eutraco – Evergem - Voorwaardelijke vergunning
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

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 13 oktober 2025 ingediend door NV Betula Pendula, Esplanade Oscar Van de Voorde 1 te 9000 Gent, NV Eutraco, Industrieweg 35 te 8800 Roeselare, voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en NV Betula Pendula, Esplanade Oscar Van de Voorde 1 te 9000 Gent, voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2025024119.

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

Bijkomende informatie gevraagd op 10 en 24 november 2025 en ontvangen op resp. 13 en 24 november 2025

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 04 december 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres voor wat betreft de exploitatie op naam van nv Betula Pendula: Ferdinand Magellaanstraat 6 - bus 1 tot en met 16, 9940 Evergem.

Het exploitatieadres voor wat betreft de exploitatie op naam van de nv Eutraco: Ferdinand Magellaanstraat 6 bus 1 tot en met 16, 9940 Evergem.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummers 20250120-0070 en 20240911-0008 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: EVERGEM 4 AFD (ERTVELDE), sectie G, nrs. 0057/G, 0058/E, 0059/D, 0061/F en 0079/C/2, EVERGEM 4 AFD (ERTVELDE), sectie H, nrs. 0438/C/2, 0510/A, 0511/A, 0525/A, 0526/A, 0527/A, 0528, 0529, 0530, 0531, 0532/A, 0533/A, 0542/N, 0546/N, 0546/P, 0548/H, 0551/G, 0551/L, 0551/M, 0555, 0559, 0560, 0561, 0562/A, 0563, 0564, 0566A, 0567, 0568, 0572/A, 0573, 0575, 0576, 0690 en 0691, GENT 14 AFD, sectie G, nrs. 0446/A, 0447/A, 0456/A, 0463/A, 0466/A, 0469/A, 0475, 0477, 0478, 0478, 0479, 0483/A, 0486/A, 0556/B en 0629/C, GENT 14 AFD, sectie I, nrs. 0553, 0554, 0557, 0558, 0565, 0566, 0661, 0662, 0663, 0664, 0665, 0666, 0667, 0669, 670, 0686/B, 0687, 0688 en 0689/A.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: EVERGEM 4 AFD (ERTVELDE), sectie G, nrs. 0057/G, 0058/E, 0059/D, 0061/F en 0079/C/2, EVERGEM 4 AFD (ERTVELDE), sectie H, nrs. 0438C/2, 0510/A, 0511/A, 0525/A, 0527/A, 0528, 0529, 0530, 0531, 0532/A, 0533/A, 0542/N, 0546/N, 0546/P, 0548/H, 0551/G, 0551/L, 0551/M, 0555, 0559, 0560, 0561, 0562/A, 0563, 0564, 0566/A, 0567, 0568, 0572/A,

0573, 0575, 0576, 0690 en 0691, GENT 14 AFD, sectie G, nrs. 0446/A, 0447/A, 0456/A, 0463/A, 0466/A, 0469/A, 0475, 0477, 0478, 0479, 0483/A, 0486/A, 0556/B, 0629/C en 0640D, GENT 14 AFD, sectie I, nrs. 0553, 0554, 0557, 0558, 0565, 0566, 0661, 0662, 0663, 0664, 0665, 0666, 0667, 0669, 0670, 0686/B, 0687, 0688 en 0689/A

Context

Omschrijving bedrijf

De nv Betula Pendula exploiteert een logistiek complex met kantoorruimtes. De lopende omgevingsvergunning dateert van 25 september 2025 en werd verleend voor een termijn van onbepaalde duur.

De inrichting is thans vergund voor een noodstroomaggregaat, 79 stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen, 10 warmtepompen, de lozing van 1.925 m³/jaar gezuiverd huishoudelijk afvalwater in sterfputten (indirecte lozing in het grondwater).

De nv Eutraco exploiteert een opslagplaats in functie van een transportbedrijf. De lopende omgevingsvergunning dateert eveneens van 25 september 2025 en werd verleend voor een termijn van onbepaalde duur.

De inrichting is thans vergund voor de opslag en sortering van 100 ton verpakkingsafval, de opslag en mechanische behandeling van 100 ton gesorteerd verpakkingsafval, 42 stelplaatsen voor heftrucks, de opslag van 4.895 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen, de in pandige opslag van 1.400 m³ hout, 210.000 ton kunststof, 2.870 ton karton en papier, 2.800 ton textiel en 42.000 ton producten van dierlijke oorsprong.

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER- of VR-plichtig, is geen lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, geen GPBV- of BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

Vergunningstoestand

- *Omgevingsvergunningen*
 - Besluit van de deputatie van 28 september 2023 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw en de exploitatie van een warehouse met kantoorruimtes voor een termijn van onbepaalde duur (OMV_2022160345);
 - Besluit van de deputatie van 25 september 2025 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning aan Abies Grandis nv voor het veranderen van een logistiek complex met kantoorruimtes, aan Betula Pendula nv voor het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een logistiek complex met kantoorruimtes en aan Eutraco nv voor het exploiteren van een nieuwe opslagplaats in functie van een transportbedrijf, aan Betula Pendula nv en aan Abies Grandis nv voor de stedenbouwkundige handelingen, voor een termijn van onbepaalde duur, en het niet toestaan van de gevraagde bijstellingen m.b.t. afvalstoffen en geluid, de overige bijstellingen worden toegestaan (OMV_2024121668).

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

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

Met voorliggend dossier beoogt Betula Pendula een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding.

Met voorliggend dossier beoogt Eutraco een verandering van de vergunning door wijziging.

De verandering betreft in hoofdzaak een actualisatie van de vergunde rubrieken omwille van een concretere visie op de toekomstige bedrijfsvoering.

Gedurende de uitvoering van de eerder verleende vergunningen, en in samenspraak met de gebruiker, is vastgesteld dat in functie van de huidige marktvraag en de voorziene bedrijfsactiviteiten (focus op batterij-opslag en Klasse Y-opslag) een aantal aanpassingen noodwendig zijn aan het concept en de bijhorende uitgangspunten van de gebouwen/constructies op de zogenaamde '2^{de} fase' van het bedrijfscomplex. De eerste fase blijft onveranderd en is ook operationeel (i.e. geen aanpassingen t.o.v. de recentste vergunning).

De aangevraagde aanpassingen staan in functie van de richtlijnen voor de opslag van gevaarlijke producten. Er worden kleinere units voorzien die minstens voldoen aan de opslag van gevaarlijke goederen type "Y". Door deze indeling zijn er twee extra units opgenomen in het voorliggende dossier (16 units i.p.v. 14 units zoals vergund). De units 1 t.e.m. 3 en de units 14 t.e.m. 16 (allen gelegen binnen "fase 2" van het project) worden uitgerust voor de opslag van Lithium-ion batterijen maar gezien de economische mogelijkheden worden de units ook mogelijk gebruikt voor de opslagrubrieken zoals eerder vergund. Er is geen gecombineerde opslag. Als er batterijen worden opgeslagen is dit een unieke opslag per unit. De units 4 en 13 zullen enkel voor klasse C-opslag worden gebruikt. De buitenruimtes zijn tevens aangepast zodat er voldoende veiligheidsafstanden worden bekomen.

Concreet wordt voor Betula Pendula het aantal IBA's beperkt tot 5 stuks en wordt hun locatie gewijzigd (lozingsdebiet blijft behouden). Het noodstroomaggregaat wordt op een gewijzigde locatie geplaatst. Het aantal stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen wordt verminderd en de stelplaatsen worden op andere locaties voorzien. Het vermogen van de warmtepompen wordt verhoogd en de units worden op andere locaties voorzien. De indirecte lozing van huishoudelijk afvalwater in grondwater is niet langer ingedeeld.

Voor Eutraco omhelst de verandering enkel het deels wijzigen van de locaties van diverse vergunde iioa omwille van de gewijzigde gebouwvorm.

Als gevolg van de aanvragen worden de IIOA niet MER-plichtig noch een GPBV-inrichting.

Stedenbouwkundig beoogt deze aanvraag een gewijzigde uitvoering van voorgaande omgevingsvergunningen OMV nr. 2022160345 en OMV nr. 2024121668.

Deze aanpassingswerken bestaan uit:

- Aangepaste inplanting en opdeling/opsplitsing van de tweede fase
- Aanleg van buitenopslag tussen de twee aangepaste gebouwen
- Gewijzigde uitvoering en inplanting van gatehouse
- Reducering en gewijzigde inplanting van het aantal wachtplaatsen voor trucks
- Gewijzigde uitvoering en inplanting van aantal parkeerplaatsen
- Gewijzigde uitvoering en inplanting van aantal fietsenstallingen
- Herontwerp van uitpandige kantoren naar inpandige kantoren
- Aanpassing van hemelwaterafvoer

- Aanpassingen verhardingen
- Aanpassingen ifv brandpreventie

Men vraagt de omgevingsvergunning aan voor een termijn van openbare duur.

Wijzigingen aanvraag

Projectinhoud V4 dd. 3 maart 2026

Naar aanleiding van het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie dd. 3 maart 2026, werd een gewijzigde projectinhoud PIV4 ingediend op 3 maart 2026.

Deze omvat volgende elementen:

- De toevoeging van de plaatsen voor mindervaliden op de stedenbouwkundige plannen;
- De correctie van het aantal stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen op het uitvoeringsplan van Eutraco;
- De uitbreiding van het aantal stelplaatsen voor heftrucks bij Eutraco tot 48 plaatsen (i.p.v. eerder aangevraagde 42 plaatsen) gelet op de bijkomende units in de hallen.

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.

Deze wijzigingen worden middels dit besluit aanvaard.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV4)

Met betrekking tot de exploitatie van de nv Betula Pendula (inrichtingsnummer 20240911-0008):

Het veranderen van een logistiek complex met kantoorruimtes, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - de verplaatsing van de IBA's;
 - de vermindering van het aantal IBA's van 7 stuks tot slechts 5 IBA's waarbij het maximaal lozingsdebiet behouden blijft;
 - de verplaatsing van het noodstroomaggregaat;
 - de vermindering van het aantal stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen of aanhangwagens van 79 stelplaatsen tot 58 stelplaatsen en de verplaatsing van de stelplaatsen;
- *de uitbreiding van:*
 - het totaal geïnstalleerd vermogen van de warmtepompen met 469,2 kW tot 2.690,8 kW;
- *niet langer van toepassing:*
 - de indirecte lozing van gezuiverd huishoudelijk afvalwater in het grondwater is door de invoering van de Grondwatertrein niet langer ingedeeld.

Met betrekking tot de exploitatie van de nv Eutraco (inrichtingsnummer 20250120-0070):

Het veranderen van een opslagplaats in functie van een transportbedrijf, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - de verplaatsing van een deel van de stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor gevaarlijke producten in kleine verpakkingen;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor hout;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor kunststoffen;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor papier en karton;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen van textiel;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen van producten van dierlijke oorsprong;
- *de uitbreiding van:*
 - het aantal stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen of aanhangwagens met 6 plaatsen tot 48 plaatsen.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV4)

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

- Oprichten van bedrijfsgebouw 2A;
- Oprichten van bedrijfsgebouw 2B;
- Plaatsen van publiciteitsinrichting;
- Gewijzigde omgevingsaanleg met buffer, gatehouse, verharding, fietsenstalling, buffervoorziening en sprinklertank.

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

Het openbaar onderzoek in zowel Gent als Evergem liep van 12 december 2025 tot en met 10 januari 2026.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen over PIV3

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 15 januari 2026, mits naleving van volgende voorwaarden:

- *Parkeerplaatsen: Op het inrichtingsplan staan slechts 4 van de 8 parkeerplaatsen voor personen met een handicap ingetekend. Op het plan in de MOBER op p. 45 zijn de plaatsen wel aangeduid. De plannen moeten aangepast worden, zodat er 8 parkeerplaatsen voor personen met een handicap zijn.*
- *Groendak: Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de afwijking toegestaan worden, op voorwaarde dat conform het plan de daken worden volgelegd met zonnepanelen en technische infrastructuur, er maximaal wordt ingezet op*

hergebruik van hemelwater, op vergroening en infiltratie rond het gebouw en de overige bepalingen uit het ABR en de GSV inzake hemelwater strikt opgevolgd worden.

Verder worden volgende aandachtspunten opgelegd:

- *De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.*
- *De fietsenberging moet goed verlicht worden.*
- *Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.*

College van Burgemeester en Schepenen van Evergem

GUNSTIG op 19 januari 2026, mits het naleven van de algemene voorwaarden, vermeld in het advies.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 9 december 2025

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 15 december 2025

Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)

GEEN BEZWAAR op 19 januari 2026

Departement Zorg afd. preventief gezondheidsbeleid

STILZWIJGEND GUNSTIG

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 23 december 2025, mits naleving van volgende voorwaarde:

- *Gezien de grote oppervlakte van de 2 bedrijfsgebouwen 2A & 2B, heeft de commissie beslist dat er in de volledige bedrijfsgebouwen 2A & 2B ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. Ook de eerdere beslissing/voorwaarde voor gebouw 1 (OMV_2024121668) blijft nog steeds van toepassing op gebouw 1.*

North Sea Port Flanders

GUNSTIG op 16 december 2025, mits naleving van de volgende voorwaarden:

- *Minstens 10 werkdagen voor de aanvang van de werken verwittigt de aanvrager de afdeling Port Infra van North Sea Port schriftelijk of per mail (adviezen@northseaport.com).*
- *Ter hoogte van de perceelsgrens moet er minimaal een greppel voorzien worden om afstromend water op te vangen, vanaf deze greppel moet de stijging geleidelijk gebeuren naar een hoger niveau.*
- *Ter hoogte van de in/uitritten moeten afwateringspunten voorzien worden om afstromend regenwater van de verharding naar het openbaar domein te voorkomen.*

- Bij het lozen van regen- en afvalwater dienen de geldende wettelijke bepalingen te worden gevolgd.
- De aansluiting op de openbare gracht dient van de nodige grachtbeschoeiing voorzien te worden zodat de gracht tegen uitspoeling beschermd is. Na de werken aan de lozingen op de gracht dient alles hersteld, opgeruimd en gedurende 2 jaar onderhouden te worden. Grasbermen en taluds dienen kort na de werken opnieuw te worden ingezaaid met een mengsel van weinig productieve grassen (rood zwenkgras, gewoon struisgras, fijn schapengras) en éénjarige bloemen (klaproos, korenbloem).
- De kosten en het onderhoud van de aansluiting op het rioleringsstelsel is ten laste van de aanvrager.
- De aansluiting wordt voorzien van een toezichtput met volgende voorwaarden:
 - o wordt geplaatst ter hoogte van de rooilijn en op het openbaar domein;
 - o moet steeds toegankelijk zijn;
 - o heeft een verdiepte bodem van minimaal 25cm.
- Een voorstel van de aansluiting op het rioleringsstelsel dient voorafgaand de start der werken ter goedkeuring te worden voorgelegd aan North Sea Port.
- De aanvrager is verantwoordelijk t.o.v. North Sea Port en derden voor alle schade en nadelen die voortvloeien uit dit advies.
- Schade aan het terrein, aan de verhardingen en de bermen die te wijten is aan de uitvoering van de werken dient door de aanvrager te worden hersteld in zijn oorspronkelijke toestand. Het onderhoud van de wegherstellingen en van de gedichte sleuven valt gedurende 2 jaar ten laste van de aanvrager.
- Voor de bestaande nutsleidingen in de buurt van de werken, verwijzen wij naar <https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip>. North Sea Port neemt hierin geen enkele verantwoordelijkheid.
- Bij afbraakwerken dient men de afwatering van de verhardingen in stand te houden.
- Men dient bij realisatie van opritten alle nodige maatregelen te treffen zodat de veiligheid van alle weggebruikers wordt verzekerd. Hiervoor zijn standaarddetails voorhanden bij North Sea Port met betrekking tot zichtlijnen, kruisen van fietspaden, markeringen en signalisatie waaraan minimaal moet voldaan worden. De laatste standaarddetails dient opgevraagd te worden bij het cluster Port Infra team beheer en onderhoud (adviezen@northseaport.com). Het ontwerp en de uitvoering van de in of uitritten dienen hierop aangepast te worden.
- Tijdens en na de uitvoering van de werken dient de weg steeds proper gehouden te worden omwille van de verkeersveiligheid.
- Alle grondresten, afval, restmaterialen en dergelijke, die afkomstig zijn van de werken dienen te worden verwijderd.
- De rioleringsonderdelen, -buizen en aansluitingen hierop dienen intact en in bedrijf te worden gehouden.

Watering De Burggravenstroom

GUNSTIG op 24 december 2025, mits naleving van volgende voorwaarde:

- Het verlies aan overstromingsvolume (huidig klimaat - middelgrote kans) dient gecompenseerd. Het verlies aan komberging bedraagt 140 m³ (i.e. 43 cm a 320 m²).
- Ter compensatie van het overstromingsvolume worden twee voorstellen gedaan:
 - (1) opvangen op eigen terrein in de voorziene infiltratiebekkens of
 - (2) terugstroom van het water afkomstig van terreinen van derden (indien de pluviale overstroming het gevolg is van terugstroom vanuit het naastliggend grachtenstelsel);

Provincie Oost-Vlaanderen Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

GUNSTIG op 22 januari 2026, mits naleving van volgende voorwaarden:

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

De compensatie voor het verlies aan ruimte voor water door het uitvoeren van het project bedraagt minstens 280 m³ en moet worden uitgevoerd conform de voorliggende plannen. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- het compensatievolume moet het afstromend water van hetzelfde afstroomgebied als de huidig vergunde toestand kunnen opvangen;
- het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
- het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;
- de afwatering van de aanpalende percelen mag niet verhinderd worden.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorzieningen moeten worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - o een infiltratieoppervlakte van minstens 11652 m² en een infiltratievolume van minstens 7194 m³;
 - o een maximale aanlegdiepte tot 8,20 m TAW.
- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Voorwaarde wegens ligging in afstroomgebied van andere waterloopbeheerders:

Het advies van de andere bevoegde waterloopbeheerders moet worden ingewonnen en eventuele voorwaarden die zij stellen in hun advies, moeten strikt worden opgevolgd.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 4 december 2025

Infrabel

GUNSTIG op 29 december 2025, mits naleving van de algemene voorwaarden en de strikte naleving van de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen zoals vermeld in de bijlagen van het advies.

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 12 januari 2026, mits naleving van de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen en mits aandacht te besteden aan volgende aandachtspunten:

- Toegankelijkheid perceel voor hulpdiensten via meerdere inritten;
- RWA, sprinklers en vereist bluswater overeenkomstig dit advies;
- De mezzanine van de klasse C compartiment te voorzien van een bijkomende trap of een conforme toegang tot de traphal van bijlage 2/1;
- De compartimentering en opbouw van de kantoren moet worden aangepast zodat deze gescheiden zijn overeenkomstig de eisen voor een compartimentswand volgens KB Basisnormen en de richtlijn opslag van gevaarlijke goederen. Gestapelde compartimenten zijn niet toegelaten;
- Aanpassen compartimentswanden aan de eisen van de richtlijn opslag gevaarlijke goederen, o.a. door het dak uit te voeren;
- Traphallen kantoorgebouwen te omsluiten en uit te voeren overeenkomstig bijlage 2/1;
- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist;

- *Update monodisciplinair interventieplan;*
- *Regelmatig actualiseren van risicoanalyse en mitigerende maatregelen en procedures;*
- *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.*

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- *het betreft de exploitatie van enerzijds een logistiek complex met kantoorruimtes (Betula Pendula) en van anderzijds een opslagplaats in functie van een transportbedrijf (Eutraco);*
- *de lopende vergunningen dateren van 25 september 2025 en werden door de deputatie afgeleverd voor een termijn van onbepaalde duur;*
- *met voorliggend dossier beoogt Betula Pendula een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding;*
- *met voorliggend dossier beoogt Eutraco een verandering van de vergunning door wijziging;*
- *de verandering van beide vergunningen betreft in hoofdzaak een actualisatie van de vergunde rubrieken omwille van een concretere visie op de toekomstige bedrijfsvoering binnen fase 2 van het project (fase 1 verandert niet), waarbij men ook batterij-opslag en klasse Y-opslag in het gebouw mogelijk wenst te maken; de aangevraagde aanpassingen staan in functie van de richtlijnen voor de opslag van gevaarlijke producten (kleinere units in het gebouw, dat een gewijzigde vorm krijgt, en aanpassing buitenruimte om voldoende veiligheidsafstanden te bekomen;*
- *tijdens het openbaar onderzoek (zowel in Gent als Evergem) werden geen bezwaren ingediend;*
- *de mobiliteitstoets wordt voorlopig niet doorstaan;*
- *het is aangewezen het uitvoeringsplan van Eutraco aan te passen wat betreft de aanduiding van de stelplaatsen van Betula Pendula; desgevallend wordt hieromtrent een bijzondere milieuvoorwaarde opgenomen;*
- *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

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- *aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied;*
- *aanvraag is in overeenstemming met de principes van een goede ruimtelijke ordening;*
- *aanvraag geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren;*
- *aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van artikel 27 van gewestelijke verordening toegankelijkheid en dient bijgevolg geweigerd in toepassing van artikel 4.3.7 van de VCRO.*

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag ONGUNSTIG geadviseerd.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt: Er is inderdaad een fout gemaakt bij een plan. We hebben de nieuwe plannen al klaar staan. Alle andere plannen stonden juist. We komen hierdoor tegemoet aan de adviezen waardoor een nieuw openbaar onderzoek niet nodig lijkt. De dokplaats op het plan van Eutraco zullen we ook verwijderen.

De voorzitter stelt dat hierover geen nieuw openbaar onderzoek nodig is.

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 03 maart 2026.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van enerzijds een logistiek complex met kantoorruimtes (Betula Pendula) en van anderzijds een opslagplaats in functie van een transportbedrijf (Eutraco);
- de lopende vergunningen dateren van 25 september 2025 en werden door de deputatie afgeleverd voor een termijn van onbepaalde duur;
- met voorliggend dossier beoogt Betula Pendula en Eutraco een verandering van de vergunning;
- de verandering van beide vergunningen betreft in hoofdzaak een actualisatie van de vergunde rubrieken omwille van een concretere visie op de toekomstige bedrijfsvoering binnen fase 2 van het project (fase 1 verandert niet), waarbij men ook batterij-opslag en klasse Y-opslag in het gebouw mogelijk wenst te maken; de aangevraagde aanpassingen staan in functie van de richtlijnen voor de opslag van gevaarlijke producten (kleinere units in het gebouw, dat een gewijzigde vorm krijgt, en aanpassing buitenruimte om voldoende veiligheidsafstanden te bekomen);
- tijdens het openbaar onderzoek (zowel in Gent als Evergem) werden geen bezwaren ingediend;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt;
- aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied; aanvraag is in overeenstemming met de principes van een goede ruimtelijke ordening; de aanvraag geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren;
- Gezien de aanvraag de **toegankelijkheidstoets** niet doorstaat omwille van een tekort aan parkeerplaatsen voor personen met een handicap (zie hoger), dienen de stedenbouwkundige plannen te worden aangepast (op het uitvoeringsplan van Eutraco staan de 8 parkeerplaatsen wel ingetekend). Rekening houdende met de voorgebrachte plannen kan enkel tot strijdigheid met artikel 27 van de verordening toegankelijkheid worden besloten en dient in toepassing van artikel 4.3.7 van de VCRO de aanvraag geweigerd.

Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager tracht tegemoet te komen aan bovenvermelde knelpunten, wordt verwacht **ten laatste op 6 maart 2026**. De commissie stelt voor om wijzigingsverzoeken die na deze datum worden ingediend, niet meer te aanvaarden.

Op 3 maart 2026 werd een wijzigingsverzoek (PIV4) ingediend. Dit wijzigingsverzoek wordt in detail besproken onder het luik 'Wijzigingen aanvraag' (bij 'Omschrijving project').

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op één van de bijlagen van het project-mer-Besluit.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

De projectzone is gelegen binnen het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Kluizendokken. De onmiddellijke omgeving zal op termijn gekenmerkt worden door industriële functies.

De inrichting situeert zich op ruime afstand van hindergevoelige gebieden. Het dichtste woongebied, zijnde het woongebied ander dan woongebied met landelijk karakter, langsheen de Doornzele Dries bevindt zich op ca. 570 m van het projectgebied. De meest nabije woning situeert zich op ca. 400 m van het projectgebied.

De inrichting bevindt zich op ruime afstand van speciale beschermingszones (SBZ) en gebieden van het VEN en/of IVON. Het meest nabije Habitatrichtlijngebied, zijnde 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel' bevindt zich op meer dan 7 km van de projectzone. Deze speciale beschermingszone overlapt met het ven-gebied 'Moervaartvallei fase 1'.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Betula Pendula heeft geen productieprocessen. De hoeveelheden afval die ontstaan zijn gerelateerd aan een kantooromgeving en daarom eerder beperkt.

Voor wat betreft de activiteiten vergund onder de nv Eutraco zijn er wel handelingen in het kader van afvalsortering en mechanische behandeling. Er worden met huidige aanvraag geen verandering aan de ingedeelde opslag en behandeling van de afvalstoffen aangevraagd.

Eutraco draagt o.m. bij voor een vlotte en efficiënte afvalafhandeling ten behoeve van Volvo Cars Gent (VCG).

Vanuit de menselijk aanwezigheid zijn er een beperkt aantal afvalstoffen zoals huishoudelijk afval, restafval, PMD maar deze hoeveelheden zijn zeer beperkt.

De afstoffen van de opslag beperken tot folie/hout (vb. kapotte pallet) en verpakkingsfolies.

Als er oververpakking wordt verwijderd (vb. krimpfolie), dan worden deze gesorteerd aangeboden bij een erkend verwerker. Gebruikte paletten worden maximaal hergebruikt.

Voor andere afvalstromen wordt gezocht naar de meest efficiënte en duurzame manier van verwerking.

Er zijn voldoende afvalbakken en alle fracties worden gesorteerd en afgevoerd.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent en de gemeente Evergem ligt het bedrijf in een niet-aangeduid gebied, wat overeenstemt met een individueel te optimaliseren buitengebied.

Huishoudelijk afvalwater

Voor de behandeling van het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire voorzieningen is Betula Pendula vergund voor 7 IBA's, elk met een belastingscapaciteit van 30 IE per IBA en een totaal lozingsdebiet voor het gezuiverde effluent van 1.925 m³/jaar. De overloop van deze installaties is aangesloten op besterfputten met een waterinhoud van 5.000 liter, eveneens 7 stuks. Deze worden op regelmatige basis geledigd.

Met huidige aanvraag wordt het aantal IBA's gereduceerd tot 5 stuks (1 per sanitair blok en 1 aan het gatehouse/trucklokaal), waarbij het lozingsdebiet gelijk blijft. Er wordt verwacht dat er ca. 216 werknemers/dag aanwezig zullen zijn, wat overeenkomt met 108 IE. De 5 IBA's, elk voorzien op 30 IE, kunnen deze belasting verwerken.

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

Bedrijfsafvalwater

De gevraagde activiteiten genereren geen bedrijfsafvalwaters. Om verontreiniging van het hemelwater door wagens en trucks te voorkomen, worden er op de verschillende parkeerterreinen KWS-installaties voorzien. Periodiek preventief onderhoud zal de goede werking van deze behandelingsunits borgen.

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:

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

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Per 2 units wordt het hemelwater opgevangen in een regenwaterput met een waterinhoud van 20.000 liter (80.000 liter in totaal voor de 8 units van fase 2 van het project). Het verzamelde hemelwater wordt gebruikt voor het sanitair, dienstkranen en bevoeiing/bewatering van de groenaanleg (verbruik van ca. 2.000 m³/jaar voor de totale site). De overloop van de hemelwaterputten is aangesloten op het nabijgelegen grachtensysteem.

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

Bodem- en grondwater

Betula Pendula voorziet 8 transformatoren met elk een individueel nominaal vermogen van 650 kVA en 1 transformator met een individueel nominaal vermogen van 250 kVA voorzien. Dit betreft installaties van het natte type, voorzien van een lekbak om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen. De transformatoren dienen te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater.

Ten gevolge van de activiteiten van de nv Eutraco is er mogelijks risico op bodem- en grondwaterverontreiniging door de opslag van de verschillende ingedeelde materialen, lekken en spills, opslag van afvalstoffen, menselijke aanwezigheid en calamiteiten (o.a. brand).

De vloer is opgebouwd uit een stevige, gesloten gepolijste betonnen vloerlaag die voldoende weerstand heeft om de rekken, de lading en de bedrijfsvoertuigen te kunnen dragen. De vloer is waterdicht en is egaal.

De hallen zijn voorzien van een inkuiping zodat in geval van calamiteiten het bluswater kan worden opgevangen. De opvang is gedimensioneerd op de werking van sprinklers gedurende 1 u en op het gebruik van brandslangen gedurende 1 u. Er wordt geen afvoer naar de riolering voorzien. Het opgevangen gevaarlijk afvalwater zal worden afgevoerd naar een externe verwerker.

Er is geen voorafgaandelijke geschiedenis met bodemverontreiniging.

Er wordt aanrijbeveiliging voorzien op de rekken en er zijn borgpennen op de liggers.

Absorptiemateriaal is beschikbaar.

De stelplaatsen binnen en buiten de hallen worden alle voorzien op vloeistofdichte verharding. De stelplaatsen van Betula Pendula buiten de hallen wateren af naar een KWS-afscheider om grondwaterverontreiniging te voorkomen. Wat betreft het aantal stelplaatsen vermeldt het uitvoeringsplan van Eutraco in PIV3 ook 77 laadplatforms voor vrachtwagens (aanduiding O1c - op naam van Betula Pendula). Betula Pendula is evenwel slechts vergund voor 34 wachtplaatsen voor vrachtwagens (O1b 'truck waiting places'). De laadplatforms, waar vrachtwagens slechts tijdelijk worden geplaatst i.k.v. belading, dienen niet als stelplaatsen voor vrachtwagens te worden beschouwd. Ook de parkeerplaatsen voor werknemers worden aangeduid met O1b, terwijl dit geen stelplaatsen, zoals bedoeld in rubriek 15 betreffen. Dit wordt best aangepast op het uitvoeringsplan van Eutraco om verwarring te vermijden. In de gewijzigde projectinhoud PIV4 is het uitvoeringsplan aangepast n.a.v. deze opmerkingen en werd het aantal stelplaatsen voor heftrucks bij Eutraco uitgebreid met 6 stelplaatsen gezien er 16 units in de hallen worden voorzien (waarin telkens 3 stelplaatsen voor heftrucks worden voorzien).

De opslag en behandeling van de afvalstoffen is voorzien binnen de units van fase 1 van het project. De aanvraag omvat geen wijzigingen aan deze opslag en behandeling.

Het gezuiverde effluent van de IBA's wordt opgevangen in besterfputten met een waterinhoud van 5.000 liter. Hierbij is infiltratie in de bodem mogelijk. Overlopen zullen niet aanwezig zijn. Een lediging op regelmatige basis wordt voorzien. De indirecte lozing in het grondwater is niet langer ingedeeld in rubriek 55.2.1°. Er dient voldaan te worden aan de algemene milieuvoorwaarden en de sectorale milieuvoorwaarden van afdeling 6.9.2. van VLAREM II.

De opslag van de Lithium-ion batterijen wordt binnen boven een vloeistofdichte, chemisch resistente vloer boven een inkuiping van 17 cm (met opstaande randen) voorzien. Ter hoogte van deuren en poorten worden afsluiters voorzien. Er wordt een quarantaine-unit voor beschadigde of verdachte batterijen voorzien. Daarnaast worden buiten 4 onderdompelcontainers voorzien en is er hittemonitoring. Water uit de onderdompelcontainers zal worden afgevoerd naar een externe verwerker.

Rekening houdend met de genomen preventieve maatregelen en het feit dat er geen significante wijzigingen hebben plaatsgevonden in de aard en hoeveelheid van de opgeslagen gevaarlijke producten, kan aangenomen worden dat het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging minimaal is.

Energie

De huidige aanvraag van Betula Pendula betreft de klimatisatie van de gebouwen en de laadstations voor vorkheftrucks. Het energieverbruik wordt geschat op ca. 0,007 PJ.

Het gebouw wordt volledig geïsoleerd en zal kunnen aanzien worden als een passief gebouw. Bijkomend worden zonnepanelen op het dak van de gebouwen voorzien.

Wat Eutraco betreft, beperkt het energieverbruik zich tot de actieve verlichting van de opslagzones, de verlichting van de buitenomgeving, de beperkte infrastructuurtechnieken en de voeding van de oplaadpunten van de mobiele voertuigen. Het energieverbruik wordt geschat op ca. 0,0085 PJ.

De drempel van 0,1 PJ wordt niet overschreden. Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

De inrichting bevindt zich in industriegebied en wordt omgeven door andere industriële functies.

Binnen een straal van 100 m rondom de perceelsgrenzen bevinden zich geen woningen. De dichtste vreemde woning situeert zich op ca. 400 m van de projectsite.

De inrichting situeert zich voorts in de nabijheid van de R4 waardoor het gebied gekenmerkt wordt door een hoog niveau van achtergrondgeluid.

De activiteiten op het terrein zullen hoofdzakelijk binnen de gebouwen plaatsvinden. De belangrijkste bronnen van geluid toegeschreven aan de exploitatie, zijn het verkeer op de site, de laad- en losoperaties, de afvalpersen en de warmtepompen en HVAC-installaties die buiten op de daken zullen geplaatst worden.

Er is geen productieproces. De exploitatie bestaat enkel uit de tijdelijke opslag van ingedeelde en niet-ingedeelde producten/levensmiddelen.

Conform de bijzondere milieuvoorwaarde in de vergunning van Eutraco van 25 september 2025 zijn vervoersbewegingen, inclusief de aan- en afvoer van afvalstoffen, en laad- en losactiviteiten 24 uur op 24 toegestaan van maandag tot en met zaterdag.

Het aanvraagdossier bevat geen informatie omtrent het geluidsvermogen van de installaties. Gezien de aanzienlijke afstand tot de bewoning, mag aangenomen worden dat de hinder beperkt zal zijn.

Lucht

Voorliggende aanvraag omvat geen relevante geleide emissiebronnen. De noodstroomgroepen ter aandrijving van de sprinklerinstallaties zullen slechts sporadisch werken waardoor geen belangrijke emissies te verwachten zijn.

Een mogelijke bron van niet-geleide emissies zijn mogelijke lekverliezen afkomstig van de warmtepompen en de HVAC-installaties. De airco-installaties (warmtepompen, met R32 als koelmiddel) zullen onderworpen worden aan lektesten en onderhoudsbeurten met de gepaste frequenties, zoals wettelijk voorgeschreven. Hierdoor worden lekkages en mankementen tijdig gedetecteerd en verholpen, waardoor potentiële emissies zoveel mogelijk beperkt worden.

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk te worden vermeden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient de voorkeur te genieten. Hieromtrent wordt een aandachtspunt opgenomen.

Veiligheid

Inzake brandveiligheid wordt in het dossier gesteld dat de eerder voorziene maatregelen behouden blijven.

De herindeling van de opslaghallen staat in functie van de mogelijke opslag van lithium-ion batterijen. Er kunnen enkel nieuwe batterijen worden opgeslagen. Deze opslag is niet ingedeeld volgens bijlage 1 van VLAREM II. Deze opslag werd diverse malen op voorhand besproken met de Hulpverleningszone Centrum. De compartimenten voor de opslag van de batterijen worden uitgevoerd als type Y compartimenten, conform de brandweerrichtlijn voor de opslag van gevaarlijke goederen. Alle batterijen worden vooraf gescreend aan de gatehouse of wachtruimte voor vrachtwagens. Bij vermoeden van schade tijdens de overslag/hantering gelden strikte procedures: de batterij wordt onmiddellijk geïsoleerd in een quarantainezone en onder toezicht geplaatst.

In kader van deze opslag van batterijen werd een brandveiligheidsnota aan de aanvraag toegevoegd (Jensen Hughes, 24 juni 2025). Deze nota werd voorafgaandelijk aan de indiening van de aanvraag voorgelegd aan de brandweer en navolgend aangepast. Aan de aanvraag is ook een overzicht van het vooroverleg met de brandweer toegevoegd.

De maatregelen, zoals beschreven in de brandveiligheidsnota, dienen integraal te worden voorzien.

Zie verder bij 'Veiligheidstoets' hieronder.

Visueel

De site wordt voorzien van aanplantingen.

In de vergunning van 25 september 2025 werd een bijstelling van art. 5.2.1.5. §5 van VLAREM II verleend om geen 5 m breed groenscherm rondom de inrichting te moeten voorzien, gezien alle afvalopslag en -behandeling binnen de hallen wordt voorzien.

Desondanks voorziet de exploitant verschillende aanplantingen op de site (bloemenrijk grasland en hoogstammen op de parkings en aan de perceelsgrenzen), wat positief is om de biodiversiteitswaarde te verhogen en hittestress tegen te gaan.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in haar advies het volgende omtrent de groenaanleg:

Het betreft aanpassingen ten opzichte van een reeds vergunde aanvraag voor de bouw van dit logistiek complex. De buitenaanleg wordt anders aangelegd, onder meer positie parkeerplaatsen. De groenaanleg, inclusief waterbuffers is minstens evenwaardig en bijgevolg zijn vanuit groenoogpunt geen opmerkingen.

Het is aangewezen om streekeigen soorten te gebruiken, zowel voor het zadenmengsel als voor de hoogstammen. Hieromtrent wordt een aandachtspunt opgenomen.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

- De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998, gelegen in een gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven met als overdruk reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied.

- De bouwplaats is gesitueerd binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west", hierna GRUP, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005. Volgens het verordend grafisch plan 3 "Zeehaventerrein Kluizendok en koppelingsgebieden Rieme Zuid, Rieme Oost en Doornzele Noord" is de bouwplaats gelegen in een zone voor "artikel 12: zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven", met deels als overdruk in een zone voor "artikel 14: reservatiezone voor waterwegeninfrastructuur".

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

"...

Artikel 12: zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden industriële bedrijven, distributiebedrijven, logistieke bedrijven en opslag- en overslaginrichtingen evenals toeleveringsbedrijven en synergiebedrijven van de watergebonden bedrijven en de bestaande gevestigde productiebedrijven.

De terreinen aan de kaaimuur worden uitsluitend voorbehouden voor activiteiten die de kaai-infrastructuur benutten.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

de verbeterde buffering naar het omliggende woongebied

zorgvuldig ruimtegebruik met toepassing van de best beschikbare technieken;

een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen weliswaar afgestemd op de functionele invulling;

de aandacht voor de permanente en de tijdelijke ecologische infrastructuur.

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

Artikel 14: Reservatiezone voor waterwegen-infrastructuur

Het gebied wordt gereserveerd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterwegeninfrastructuur.

Het gebied kan niet voor bedrijfsactiviteiten worden bebouwd. Werken en handelen ter voorbereiding van de aanleg als dok en voor tijdelijke weg-, spoor-, water- en pijpleidinginfrastructuur en ecologische infrastructuur zijn toegelaten.

Indien de Vlaamse regering de beslissing van het Gemeentelijk Autonoom Havenbedrijf Gent om de aanleg van de nieuwe waterwegeninfrastructuur niet te realiseren, bekrachtigt, wordt het gebied bestemd als zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok.

..."

- De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- De bouwplaats is gelegen op grondgebied Evergem en grondgebied Gent.
- Het voorwerp van de vergunningsaanvraag wordt niet uitgevoerd op minder dan 30 m van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of langs gewest- of provinciewegen.
- Het terrein ligt in havengebied, of op minder dan 50 meter afstand van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden.
- De aanvraag heeft geen verband met landbouw en maakt geen toepassing van artikels 4.4.3 tot en met 4.4.9, artikel 4.4.23 en artikel 4.4.26 § 2 van de VCRO.
- Het voorwerp van de vergunningsaanvraag wordt uitgevoerd op minder dan 20 meter afstand van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen.
- De aanvraag heeft geen betrekking op enig erfgoed, valt buiten een vastgestelde archeologische zone en komt niet voor op de kaart met archeologische waarden. De bouwplaats wordt op het geoportaal Onroerend Erfgoed vermeld als “gebied geen archeologie”.
- De bouwplaats ligt volgens de watertoetskaarten in een afstroomgebied onder beheer van Watering de Burggravenstroom en North Sea Flanders nv en wordt vermeld op de advieskaart watertoets.
Het terrein is niet gelegen langs of dichtbij een bestaande of geplande bevaarbare waterloop of een geklasseerde waterloop van 1°, 2° of 3° categorie.
Het eigendom grenst langs de noordzijde aan een niet-geklasseerde waterloop OGEN03, onder beheer van Watering de Burggravenstroom.
- Bij de aanvraag werd een MOBER gevoegd.
- De bouwplaats is gelegen nabij een spoorlijn.

Beschrijving omgeving, relevante vergunningshistoriek en stedenbouwkundige handelingen

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het zeehavengebied dat wordt ontwikkeld rond het Kluizendok, zijnde het meest noordelijke en recentst aangelegde dok langs de westzijde van het kanaal Gent – Terneuzen. Het betreft een gebied dat verder ruimtelijk begrensd wordt door de kernen van Ertvelde – Rieme (ten noorden) en Doornzele (ten zuiden). In westelijke richting wordt de havenzone afgebakend door de gewestweg R4 West en verder de kern van Kluizen.

De hoofdontsluiting van de Kluizendoksite werd reeds gerealiseerd, het betreft de randwegen Christoffel Columbuslaan (noord- en westzijde) en de Vasco Da Gamalaan (zuidzijde). Deze randwegen sluiten verder aan op de bestaande trekwegen langs het Kanaal Gent – Terneuzen en het ovaal van Wippelgem, zijnde het aansluitingscomplex op de R4 West. Naast deze wegenis werd langs de noord – en westzijde van de Kluizendoksite een spoorwegen- en leidingennet ontwikkeld. Daarnaast wordt dit gedeelte havengebied omzoomd met verschillende windturbines.

Binnen de Kluizendoksite werd reeds een industriële ontwikkeling voorzien langs de aangelegde randwegen en kaaimuren. In beperkte mate werd reeds een aanzet gegeven tot ontwikkeling van de braakliggende aanliggende zones, ondermeer langs de insteekwegen Marco Polostraat, James Cookstraat, de Ferdinand Magellaanstraat en Pachtgoederen.

Het is langs voormelde wegen Ferdinand Magellaanstraat en James Cookstraat, zijnde voldoende uitgeruste havenwegen, dat de bouwplaats gelegen is.

Het terrein bestaat uit de samenvoeging van verschillende kadastrale percelen gelegen op grondgebied Evergem en grondgebied Gent. De bouwplaats is ca. 33,4 hectare groot en paalt over lengte van respectievelijk 770 m en 420 m aan de wegen Ferdinand

Magellaanstraat en James Cookstraat.

Het eigendom bestaat uit braakliggend terrein, zijnde opgespoten havengebied rond het Kluizendok. Het betreft een quasi vlak terrein op maaiveldhoogte 8,5 m à 8,9 m TAW, plaatselijk verstoord door grondstapeling en afgraving langs de oostelijke perceelsgrens. De aanliggende wegen zijn beperkt hoger gelegen op 8,9 m à 9,4 m TAW, evenals de brugovergang over de spoorweg langs de James Cookstraat.

De belendende gronden rond het eigendom betreffen eveneens nog niet ontwikkeld havengebied. Enkel langs de overzijde van de Ferdinand Magellaanstraat bevindt zich een grootschalig logistiek bedrijf.

Langs de oostzijde grenst de bouwplaats aan een spoorweg.

Het eigendom werd recent ontwikkeld i.f.v. logistieke bedrijvigheid.

In eerste instantie werd door deputatie in zitting van 28 september 2023 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een logistiek centrum met kantoren, loodsen en aanhorigheden (OMV_2022160345).

Volgens de goedgekeurde plannen werd in totaliteit een cluster van geschakelde bedrijfsgebouwen opgetrokken met een grondoppervlak van 182852 m², 85970 m² verharding aangelegd, 51283 m² groenvoorziening en 14418 m² infiltratie voorzien. De gebouwcluster omvat 14 geschakelde magazijnen met een grondoppervlakte tussen 7135 m² en 17417 m², de kantoorruimtes worden aansluitend uitpandig voorzien, behoudens bij de units 1 en 2. Unit 1 omvat naast ondersteunend kantoor nog een hoofdkantoor. De ontwikkelde kantoorruimte omvat ca. 200 m² per unit, enkel bij het hoofdkantoor wordt de oppervlakte opgetrokken tot 1720 m². Bij iedere opslagruimte en kantoor wordt een sanitaire cel en technische ruimte ingericht. De tussenverdieping zal gebruikt worden voor de inrichting van administratieve functies en sociale lokalen.

Nadien werd door deputatie in zitting van 25 september 2025 een omgevingsvergunning verleend voor een aangepaste/gewijzigde uitvoering van voormelde omgevingsvergunning (OMV nr. 2024121668).

Kort samengevat betrof de gewijzigde uitvoering een opsplitsing van het bedrijfsgebouw in twee afzonderlijke bedrijfssites (fase 1 en fase 2) en een hierop aangepaste omgevingsaanleg.

Het noordelijke gebouw/deel van de bedrijfssite werd reeds gerealiseerd en is operationeel en functioneert autonoom en afzonderlijk van de rest van de bouwplaats.

Voorliggend project beoogt nogmaals een aangepaste uitvoering van het vergunde basisproject en voorziet een opsplitsing van het zuidelijke bedrijfsgebouw in twee bedrijfsgebouwen en een aangepaste omgevingsaanleg.

De aanvraag wordt in de beschrijvende nota als volgt toegelicht:

“ ...

5. PROJECTLAYOUT

5.1. Concept

Het voorgestelde project betreft een 'Hub-functie' ter ondersteuning van bedrijven in de Gentse havenzone. Omwille van klant gerelateerde input en de huidige marktvraag wordt er beoogd om op de 2^{de} fase van het projectgebied de gebouwen/constructies te ontwerpen in functie van batterijopslag (en/of klasse Y-opslag).

Fase 1 is uitgevoerd en vergund zoals voorzien binnen de bestaande vergunning (OMV_2024121668). Deze fase is ook operationeel. Er worden binnen deze vergunningsaanvraag geen aanpassingen voorzien aan de gebouwen, constructies en verhardingen binnen de eerste Fase.

Gezien het hemelwatersysteem een globaal systeem betreft en enkele wijzigingen ondergaat binnen voorliggende aanvraag wordt de contour hiervan binnen voorliggende aanvraag meegenomen over de 2 fases heen.

Om een beter afstemming op de marktvraag te garanderen (i.e. batterijopslag) zullen de gebouwen op fase 2 en de bijhorende omgevingsaanleg de nodige aanpassingen/wijzigingen ondergaan. Dit in lijn met een functionele bedrijfsvoering en huidige marktvragen. Het zijn deze wijzigingen die het onderwerp uitmaken van deze aanvraag.

Deze aanvraag staat dus in het licht van de nodige aanpassingen aan de gebouwen op de 2de fase van het logistiek complex (de aanpassingen werden reeds uitvoerig toegelicht onder punt 3.1).

In totaal worden binnen de 2de fase 2 hoofdgebouwen voorzien met hiertussen een zone voor buitenopslag.

Per gebouw worden 4 units voorzien (3 units ifv batterij-opslag en 1 unit ifv klasse C opslag) met grondoppervlaktes variërend van ca. 7.990 vierkante meter tot ca. 13.700 vierkante meter. Er worden per gebouw 2 ondersteunende kantoorruimtes inpandig voorzien (4 in totaal dus op de hoeken van U1, 4, 13 en 16) met een oppervlakte van elk 282m².

Beide gebouwen bestaan geheel uit enkellaagse gebouwen en platte daken. Alle units hebben eenzelfde dakrandhoogte hebben dewelke gelijk blijft aan de vergunde bouwhoogte (27,8 m TAW). De gebouwen blijven opgetrokken uit volgende materialen;

Skeletstructuur in beton/staal

Zwarte sandwichpanelen

Grijze betonplint

Zwart aluminium schrijnwerk en poorten

Houten accenten

De gevels bevatten poorten, docks, bandramen (enkel U4 en U13), vluchtdeuren en kantoorruimtes met inkomzones. Elke unit wordt voorzien van een grondpoort en poorten in de achtergevel (ifv syndergiën met de buitenopslag).

Er wordt nog steeds een gatehouse voorzien (kleinschalige, éénlaags gebouw met plat dak) dewelke de nodige sanitaire voorzieningen bieden voor de truckers. Gekoppeld aan de gatehouse wordt het pomplokaal en aanvallokaal voor de brandweer voorzien (snel toegankelijk vanop de openbare weg).

Op het gebied van mobiliteit en verkeersveiligheid wordt nog steeds een scheiding nagestreefd tussen vracht en auto- /fietsverkeer om een zo rationeel mogelijke verkeersafwikkeling te bekomen. Tussen auto en fietsverkeer wordt een duidelijke scheiding tussen beide nagestreefd. Ten opzichte van het vergunde zijn de aanpassingen op Fase 2 beperkt (Fase 1 kent geen wijzigingen). Onderstaande overzicht schetst het functioneren van de verschillende vervoersmodi op de site;

Vrachtverkeer:

Het vrachtverkeer wordt volledig gescheiden van het fiets- en autoverkeer, wat zich vertaalt in een gescheiden in- en uitritten, alsook een specifieke routing op de site.

Er wordt ontsloten via de Ferdinand Magellaanstraat. Bij het binnenrijden volgt het vrachtverkeer een lus rond het hoofdgebouw.

Het laden en lossen gebeurt via laadkades met verhoogde laadpoort met een totaal van 77 binnen de 2de fase (ipv de 79 die vergund zijn).

Om te vermijden dat openbaar domein wordt ingenomen voor het tijdelijk stationeren van het voertuig zijn naast de loskades 34 truck waiting places voorzien. Zo kan de truck in een van de wachtplaatsen (indien nodig) plaatsnemen om zijn papier op te halen binnen de gatehouse.

Personenwagens:

Personenwagens voor fase 2 ontsluiten langsheen het rondpunt (Ferdinand Magellaanstraat x Pachtgoederen). Alle parkings worden voorzien langsheen de Westelijke zijde van het pereel.

In totaal worden op fase 2 188 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 8 bestemd voor mindervaliden. Hoewel dit aantal lager ligt dan de richtlijnen van stad Gent, is deze beslissing genomen in samenspraak met een mobiliteitsdeskundige en de klant. Voor de kantoorgebouwen zijn steeds 2 gereserveerde parkeerplaatsen voorzien voor mindervaliden (of werknemers/bezoekers met (tijdelijke) kwetsuren/blessures etc.),

Bovenstaand aantal is afdoende om de voorziene/beoogde bezetting op te vangen (conform het MOBER).

Stappers/trappers:

Fietsers en/ of voetgangers maken gebruik van het losliggende fietspad langsheen de in en uitrit voor personenwagens. Eens binnen de projectsite wordt aan de hand van wegmarkeringen de zichtbaarheid van het traag verkeer verbeterd en hun veiligheid maximaal gewaarborgd.

Er zijn in totaal 80 fietsenstallingen voorzien op de 2de fase (waarvan 8 voor buitenmaatse fietsen). Dit aantal is ruim voldoende om de voorziene/ beoogde bezetting op te vangen (conform MOBER).

De routing en oversteekplaatsen naar de verschillende units worden gepland volgens logische looplijnen en met maximale focus op het vermijden van laterale conflicten met gemotoriseerd verkeer.

De fietsstelplaatsen zijn ingericht conform de geldende inrichtingsvoorschriften van de Stad Gent (qua afmetingen en verdeling). Voor het aantal wordt binnen het MOBBER gemotiveerd afgeweken.

Op het gebied van brandveiligheid zullen/worden de units die ten dienste staan van de batterijopslag (of klasse Y opslag) voorzien van extra maatregelen alsook worden extra gemeenschappelijke maatregelen voorzien (een gedetailleerd overzicht wordt opgenomen binnen het aanvraagdossier):

Extra inkuiping;

In-rack sprinklage (cf. FM);

Extra hydranten (om de 80m ipv om de 100m);

Speciale onderdompelcontainers ifv batterijen;

Extra Volume sprinklertank;

Bliksemafleiding;

Regenwaterafvoer bevindt zich niet binnen de units (lekkage op opgeslagen goederen vermijden)

Het volledige terrein is rondom bereikbaar voor de brandweer en voorzien van hydranten/opstelplaatsen cf. de regelgeving.

Voor de energievoorziening worden per unit een technisch lokaal voorzien in pandig (apart compartiment) en 1 uitpandig ifv de gemeenschappelijke voorzieningen. De platte daken worden uitgerust met zonnepanelen (zodra haalbaar en in overleg met de verantwoordelijke nutsmaatschappijen), waarvoor wordt verwezen naar bijlage 3. Per kantoorvoorziening wordt een regenwaterput van 20.000 liter met recuperatiesysteem voorzien (het totale volume aan RW-putten blijft ongewijzigd tov het vergunde)

De infiltratie- en bufferbekkens blijven strategisch geplaatst waarbij gestreefd wordt naar een zo maximaal mogelijk efficiënt ruimtegebruik.

Ter bevordering van een kwalitatieve ingroening wordt het terrein ingericht conform de groenaanleg zoals voorzien in de bestaande vergunning (bijlage 4). De volledige site wordt daarnaast beveiligd met een omheining van twee meter hoog. De toegangen worden voorzien van afsluitbare poorten.

5.2. Beschrijving van de werkzaamheden

De werkzaamheden starten steeds met het nivelleren/op niveau brengen van koffers, omgevingsaanleg en de voorziene waterbekkens.

Vervolgens worden funderingspalen in de grond verwerkt om dan de prefab industriegebouwen op te trekken met een telescopische kraan.

Nadat de gevels en betonvloer zijn geplaatst kan de buitenriolering en de omgevingsaanleg (verhardingen, parkings etc.) afgewerkt worden.

In een laatste fase zal de groenaanleg alsook afwerking plaatsvinden (afwerking kantoren, installatie sprinklage etc.).

5.3. Beschrijving van de omgevingsaanleg

De groenaanleg gebeurt zoals voorzien in de bestaande vergunning (OMV_2022160345 en OMV_2024121668) zie bijlage 4.

Bij de parkeervelden worden er per 5 parkeerplaatsen 1 boom voorzien.

Infiltratievoorzieningen worden zo ecologisch mogelijk benaderd. Deze zones worden ingezaaid met waterminnende planten, gecombineerd met een bloemenrijk grasland. Dit mengsel zal bestaan uit één- en tweejarige planten om zo het eerste jaar al bloei te hebben. Naast de beplanting zullen de waterbekkens ook groen/ natuurlijk worden aangelegd (geen folies ed.), zodoende een 'groenblauw systeem' op de site gecreëerd wordt.

Op heden is er geen kapvergunningsplichtig groen aanwezig binnen de grenzen van het projectgebied.

5.4. Duurzaamheidsstrategie

De bedrijfsloods beoogt carbon- en energie neutrale logistiek, zonder gasverwarming. Alle faciliteiten van de site, inclusief verwarming via warmtepompen, zijn dus elektrisch. De stroom is groen waarbij vooral gewerkt wordt met zonnepanelen.

De ontwikkeling gaat gepaard met volgende garanties inzake duurzaamheid:

De Duurzaamheidsmeter economische sites en bedrijventerreinen wordt gehanteerd. De totaalscore 'Zeer Goed' geldt als minimale ambitie. Een gespecialiseerd duurzaamheidsbureau wordt aangesteld om het traject te begeleiden en te monitoren.

Er wordt op gebouwniveau een BREEAM-score 'Excellent' nagestreefd (advanced good practice).

Studiebureau SUREAL zorgt voor de begeleiding hierbij.

*Het project zal inzake materiaalgebruik geëvalueerd worden a.d.h.v. de "TOTEM tool".
Via deze tool zo circulair bouwen gepromoot worden.*

Het bedrijfsterrein wordt CO2-neutraal gerealiseerd en ingericht, overeenkomstig de Handleiding CO2-neutraliteit van VLAIO.

Het gebouwencomplex wordt verwarmd a.d.h.v. warmtepompen (luchtevaporatie).

De daken worden maximaal bekleed met zonnepanelen.

Er wordt voorzien in een open hemelwatersysteem, zodanig dat de blauwe structuur in het industrieterrein binnengebracht wordt.

Er zullen ook maatregelen getroffen worden dewelke rekening houden met de biodiversiteit te houden binnen het complex (Vogelkasten, insectenhôtels, etc.).

..."

Planologische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde GRUP als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggend project beoogt nogmaals een aangepaste uitvoering van het vergunde basisproject en voorziet een opsplitsing van het zuidelijke bedrijfsgebouw in twee aparte bedrijfsgebouwen en een aangepaste omgevingsaanleg zoals beschreven in titel beschrijving omgeving, relevante vergunningshistoriek en stedenbouwkundige handelingen. Het betreft de verdere ontwikkeling van een logistiek centrum geschikt voor op- en overslag ter ondersteuning van de maakbedrijven in de Gentse havenzone.

Volgens de beschrijvende nota ligt de focus bij huidige aanpassing op klasse Y - opslag (6 units voor batterij-opslag) en klasse c – opslag (2 units).

Wijzigingen betreffen in hoofdzaak de opsplitsing van een logistieke hal in 2 gebouwen met aangepaste brandmaatregelen, een aangepaste inplanting van gebouwen en een gewijzigde omgevingsaanleg aangepast aan de nieuwe inplanting van gebouwen. De basis ontsluitingsprincipes blijven behouden met routing voor vracht- en autoverkeer en maximale scheiding tussen hard en zacht verkeer.

De uiteindelijke ontwikkeling zal bestaan uit 3 hoofdgebouwen met bijhorende kantoorgelegenheden, relatief beperkte buitenopslag, parkings en interne circulatieruimte en andere noodzakelijke aanhorigheden. De kantoorfunctie betreft een ondergeschikte en ondersteunende nevenfunctie bij de hoofdactiviteit opslag en wordt volledig geïntegreerd binnen het architecturale ontwerp.

Volgens het masterplan Kluizendok is het betrokken gedeelte bestemd voor de vestiging van logistieke – en foodbedrijven. Voorliggend project komt hieraan tegemoet en is bijgevolg principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied. Door het havenbedrijf werden hieromtrent geen opmerkingen geformuleerd, ook niet over het zeehaven- en watergebonden karakter van het bedrijf dat inhoudelijk nauwelijks wordt toegelicht, niet door de aanvrager noch de havenbeheerder.

Verder dient opgemerkt dat de projectzone bezwaard is met een reservatiezone voor de eventuele verdere uitbreiding van het Kluizendok. Deze reservatiezone voor waterwegen – infrastructuur werd inmiddels opgegeven door middel van een ministerieel besluit.

De voorschriften van het GRUP omvatten daarnaast een toetsing inzake het waterbergend vermogen en het naleven van beoordelingscriteria inzake goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden verder in het deskundigenverslag besproken.

Erfgoed- en archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of een goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, noch paalt de bouwplaats aan panden met dergelijke waarden of ligt niet in het zichtsveld ervan.

De plaats van de aanvraag is evenmin gelegen in een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap, noch ligt in de nabijheid ervan.

Gelet op deze ligging is een impact op enig erfgoed en - waarden niet te verwachten.

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 bepaalt de voorwaarden waarbij een archeologienota dient toegevoegd te worden bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De bouwplaats wordt op het geoportaal Onroerend Erfgoed vermeld als een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten is. Er moeten dan ook geen verder maatregelen worden genomen of voorzien.

Toegankelijkheidstoets

In toepassing van artikel 4.3.7 van de VCRO wordt een omgevingsvergunning niet verleend wanneer niet voldaan is aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van deels publiek toegankelijk gebouwen, type kantoren.

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

Samen met de stad Gent wordt evenwel vastgesteld dat de voorgebrachte plannen en stukken in PIV3 niet éénduidig zijn omtrent het aantal voorbehouden en aangepaste parkeerplaatsen dat binnen het project wordt voorzien in de nabijheid van de publiektoegankelijke ruimtes.

Rekening houdende met het aantal parkeerplaatsen (180 stuks) bedraagt in toepassing van artikel 27 van de toegankelijkheidsverordening het aandeel voorbehouden en aangepaste parkeerplaatsen 8 stuks. Volgens de voorgebrachte plannen (inplantingsplan en grondplan) worden slechts 4 voorbehouden en aangepaste parkeerplaatsen voorzien, tekstueel worden 8 plaatsen vermeld.

Met de gewijzigde projectinhoud PIV4 zijn de stedenbouwkundige plannen aangepast zodat duidelijk is dat er 8 plaatsen voor mindervaliden worden voorzien. De aanvraag voldoet hiermee aan de verordening toegankelijkheid.

Juridische toets - Algemeen bouwreglement stad Gent

De aanvraag dient getoetst aan de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent het algemeen bouwreglement, hierna ABR, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

Samen met de stad Gent wordt vastgesteld dat de aanvraag voor het overgrote deel in overeenstemming is met dit algemeen bouwreglement.

Enkel een strijdigheid inzake groenbedaking wordt vastgesteld. Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier

worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

De bouwheer vraagt op basis van artikel 14 van het ABR een afwijking op de verplichting om een groendak aan te leggen voor de volledige dakoppervlakte die niet nuttig kan gebruikt worden ivv van regenwaterrecuperatie.

Een motivatienota hieromtrent wordt toegevoegd.

Samen met de stad Gent dient besloten dat rekening houdende met de inhoud van het gemotiveerd verzoek de afwijking kan toegestaan worden, op voorwaarde dat conform het plan de daken worden vol gelegd met zonnepanelen en technische infrastructuur, er maximaal wordt ingezet op hergebruik van hemelwater, op vergroening en infiltratie rond het gebouw en de overige bepalingen uit het ABR en de GSV inzake hemelwater strikt opgevolgd worden.

Wegenis

Een omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien de aanvraag gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg.

Voorliggend project beoogt de aangepaste uitvoering van een vergund logistiek centrum langs bestaande havenwegen Ferdinand Magellaanstraat en James Cookstraat, het reeds bestaande en vergunde ontsluitingsprincipe wijzigt niet en wordt integraal behouden.

De ontsluiting wordt volledig geënt op de Ferdinand Magellaanstraat en voorziet verspreid langs deze (uitgestrekte) straatzijde verschillende aansluitcomplexen. De basis ontsluitingsprincipes met routing voor vracht- en autoverkeer en maximale scheiding tussen hard en zacht verkeer blijven behouden.

Fase 1 van de site is reeds operationeel en functioneert volledig afzonderlijk van fase 2 die nu ter beoordeling voorligt.

Uitrijdende vrachtbewegingen worden in noordelijke richting verplicht om via deze richting aansluiting te maken op het hogere wegennet en de mobiliteit langs de Ferdinand Magellaanstraat te ontlasten.

Ter hoogte van het rondpunt Ferdinand Magellaanstraat – Pachtgoederen wordt overeenstemming/aansluiting gezocht met een lopend herinrichtingsproject ivv de toekomstige ontwikkeling van de naastliggende percelen met openbare truckparking, laadplaatsen, ... (OMV nr. 2025097438), hiervoor werd ondertussen een omgevingsvergunning verleend door de gemeente Evergem in zitting van 12 november 2025.

De Ferdinand Magellaanstraat dient beschouwd als een voldoende uitgeruste (haven)weg, zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 van de VCRO.

Door de wegbeheerder worden verschillende uitvoeringstechnische opmerkingen geformuleerd, deze zijn strikt te volgen, het betreft noodzakelijkheden inzake verkeersveiligheid, verkeersdoorstroming en technische uitvoering die mogelijks een weerslag hebben op de inrichting en toegang tot de te ontwikkelen bedrijfssite.

De aanvraag omvat geen wegeniswerken, of werken met een impact op de rooilijn. De gemeenteraad diende zich niet uit te spreken over de zaak van de wegen. De wegenis die deel uitmaakt van het project betreft interne wegenis voor de interne bediening van de site en heeft geen openbaar karakter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een

verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt een aangepaste uitvoering van een vergund logistiek centrum, geschikt voor op- en overslag ter ondersteuning van de maakbedrijven in de Gentse havenzone. De logistieke activiteit betreft de hoofdfunctie, een kantoorruimte wordt voorzien als ondersteunende activiteit bij de hoofdfunctie logistiek.

Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid moet worden nagegaan of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening moet worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies. Bij voormelde toets moet de vergunningverlenende overheid de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan ze rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en met de bijdrage aan het ruimtelijk rendement. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen.

Het gevraagde logistiek centrum is passend binnen het betrokken deel van het havengebied dat zich reeds laat kenmerken door verschillende industriële sites in functie van logistiek. De goede aansluiting op het hogere wegennet en de beschikbaarheid van de verschillende vervoersmodi in de omgeving dragen hieraan bij.

Voorliggend project behoudt de inrichtingsprincipes van de voorgaande omgevingsvergunningen en waaraan de vergunning verlenende overheid expliciet goedkeuring heeft verleend.

Er zijn geen afwijkingen vast te stellen op de gangbare of toegelaten hoogtes en volumes. De gevraagde handelingen hebben ruimtelijk weinig impact op het industriële havenlandschap dat zich reeds laat kenmerken door vergelijkbare grootschalige gebouwen, zowel in de directe omgeving als bij de reeds operationele fase 1. Het materiaalgebruik en de afwerking komt overeen met deze in typisch industriële omgevingen en behoudt de inrichtings- en architecturale principes van de bestaande vergunde toestand. Op een voldoende wijze wordt hierdoor een kwalitatief architecturaal geheel bekomen.

Een aanzienlijke impact op het bodemreliëf wordt verwacht door de ruime ophoging die voorzien wordt, ook aan dit inrichtingsprincipe werd reeds goedkeuring verleend.

Voorliggende aanvraag doet hier geen afbreuk aan.

De opsplitsing van het basisproject in twee afzonderlijk functionerende bedrijfszones zonder tussenliggende groenzone betreft eveneens een inrichtingsprincipe waaraan reeds goedkeuring werd verleend, hoewel het niet echt getuigt van een kwaliteitsvolle aanleg en teveel de nadruk legt op louter het bekomen van een maximale verhardingsgraad. Een kille 16 m brede betonvlakte tussen gebouwen zonder enig groenaccent heeft weinig oog voor een verantwoorde ruimtelijke integratie van het project.

Globaal dient vastgesteld dat bij de realisatie van het GRUP rekening werd gehouden met een voldoende ruime en kwalitatieve buffer ten aanzien van omliggende woonkernen, zoals bv de dichtstbij gelegen woonkern van Doornzele die van de industriezone/bouwplaats gescheiden wordt door een volwaardige groenzone, koppelingsgebied. Hierdoor wordt bijkomende en extra buffering op de bouwplaats ten aanzien van de woonzone niet noodzakelijk geacht.

Voorliggende aanvraag omvat geen specifieke vermelding van enige ecologische infrastructuur.

De beoordeling hieromtrent van de stad Gent als beste kenner van de plaatselijke situatie wordt bijgetreden:

“ ...

De studie 'Inventarisatie van de natuurwaarden in de Gentse Kanaalzone', goedgekeurd via een beoordelingsverslag door het Agentschap voor Natuur en Bos, bepaalt dat het verlies van alle reeds verdwenen en toekomstig te verdwijnen natuurwaarden binnen het havengebied naar

aanleiding van de verdere ontwikkeling van de haven, dient gecompenseerd te worden middels een oppervlakte van 205 ha natuurdoelstellingen. Deze natuurdoelstelling wordt hoofdzakelijk gerealiseerd binnen enkele natuurkerngebieden en gedeeltelijk binnen de koppelingsgebieden en dit zowel binnen als buiten het havengebied.

Engagementen voor de realisatie van de 205 ha natuurdoelstelling zijn op 7 juli 2010 herbevestigd door de Vlaamse Overheid, de stad Gent en het Havenbedrijf Gent AGH in het 'Convenant natuurdoelstellingen en groen raamwerk'. Deze globale werkwijze valt o.i. te verkiezen boven een beoordeling voor iedere bouw aanvraag.

... ”

Getuige hiervan betreffen de realisatie van verschillende koppelingsgebieden en landinrichtingsprojecten.

Uit voorgaande en volgende titels blijkt verder dat gelet op de aard en gebruik van de constructies en gebouwen een invloed op de plaatselijke mobiliteit niet te verwachten is. Noch zijn er cultuurhistorische aspecten of elementen met een negatieve impact op de bodem, hinder, gezondheid, gebruiksgenot of veiligheid verbonden aan de aanvraag.

Omwille van bovenstaande motivatie kan geoordeeld worden dat de gevraagde stedenbouwkundige handelingen grotendeels de inrichtingsprincipes van voorgaande omgevingsvergunningen overnemen en bijgevolg voldoen aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Natuurtoets

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

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart deels aangeduid als biologisch zeer waardevol, meer bepaald ruderaal ruigte of pioniersvegetatie met beperkte opslag van struiken en bomen, en deels aangeduid als biologisch minder waardevol, meer bepaald opgehoogd terrein.

Evenwel is voormelde waardering evenwel grotendeels achterhaald te noemen door voorgaande omgevingsvergunningen.

Gelet op de ligging van de bouwplaats centraal binnen havengebied en de aard van de werken die bestaan uit de realisatie van de planologische bestemming dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 7 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: BE2300005 Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 7 km van het VEN-gebied 'Moervaartvallei fase 1'.

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroep: lucht. Hiervoor dient nagegaan of er een risico is op een betekenisvolle aantasting van de habitats in SBZ en VEN. Dit wordt hieronder besproken.

Effect van de stikstofemissies (verzuring en vermesting)

Het voorliggende project heeft stikstofimpact tijdens:

- de aanlegfase ten gevolge van werfverkeer en/of stationaire bronnen;
- de exploitatiefase ten gevolge van extra transport.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie van de al vergunde IIOA én de stikstofdepositie van de verandering in rekening worden gebracht.

Bij besluit van de deputatie van 25 september 2025 is een vergunning verleend voor de exploitatie van een logistiek complex met kantoorruimtes (Betula Pendula) en voor de exploitatie van een transportbedrijf (Eutraco) voor een termijn van onbepaalde duur.

Uit het MOBER blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de exploitatie beperkt zal afnemen. Binnen de inrichting worden buiten de aandrijfmotoren van de sprinklerinstallatie geen stationaire bronnen voorzien.

Een voortoets stikstof werd toegevoegd aan de aanvraag. Hierin werd, op basis van de tabellen uit de VITO-studie "Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor het wegverkeer". De impactscore van voorliggende aanvraag is begroot op 0,3654 %. Er werd hierbij uitgegaan van een exploitatie gedurende 6 dagen per week en 48 weken per jaar.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat deze exploitatie gepaard gaat met 2.250 vrachtwagenbewegingen per dag (of 432.000 per jaar) en 614 bewegingen van lichte voertuigen per dag (of 176.832 per jaar).

Het is onduidelijk waarom geen rekening werd gehouden met 52 weken, zoals in de verleende vergunning en waarom de cijfers van scenario 1 uit de MOBER zijn gebruikt, terwijl scenario 2 een worst case inschatting is.

Een herberekening op basis van 52 weken en de vervoersbewegingen van scenario 2 (2.250 vrachtwagenbewegingen per dag (of 702.000 per jaar) en 863 bewegingen van lichte voertuigen per dag (of 269.256 per jaar)) werd uitgevoerd.

Overeenkomstig tabel 4 van de VITO-studie betreft de impact van de zware voertuigen, getoetst aan een KDW van 6 kg N/ha.jaar op een afstand van 2000 m, $702.000/1.248.000$ of 0,57 % van de minimis-drempel.

De impact van de lichte voertuigen, getoetst aan een KDW van 6 kg N/ha.jaar op een afstand van 2.000 m, bedraagt $269.256/9.181.000$ of 0,030 % van de minimisdrempel. Ook samengeteld (0,6 %) wordt de minimis-drempel niet overschreden.

In werkelijkheid ligt het meest nabije SBZ-H op een nog veel ruimere afstand, zodat er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten gevolge van de exploitatie betreft, te verwachten valt.

Voorliggende aanvraag gaat niet gepaard met bijkomende stikstofemissies, redelijkerwijs valt er dan ook geen toename van de depositie ter hoogte van de gebieden van het VEN te verwachten. Daar waar VEN binnen SBZ-H gelegen is (wat in voorliggend geval van

toepassing is voor o.a. het VEN-gebied “De Moervaartvallei fase 1”, zal waar nodig ook (PAS-)herstelbeheer worden toegepast, wat ook gunstig is voor de in het VEN voorkomende vegetaties.

Op basis van het voorgaande kan besloten worden dat het voorliggend project geen aanleiding zal geven tot onvermijdbare en onherstelbare schade ter hoogte van de gebieden van het VEN.

Conclusie

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Waterparagraaf

De aanvraag dient getoetst te worden aan het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een instrument waarmee de vergunning verlenende overheid inschat welke de impact de aanvraag heeft op het watersysteem. Deze regels stellen dat de vergunningverlener ervoor moet zorgen dat door het weigeren of vergunnen van de vergunning dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden er geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt, hersteld of gecompenseerd.

Voor wat betreft de IIOA heeft de vergunningsaanvraag betrekking op de opslag van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen) en op een lozing in grondwater. Hiervoor wordt verwezen naar de resp. milieuhygiënische aspecten.

Prioriteit moet in eerste instantie uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer gebaseerd op het principe van de ladder van Lansink. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

Voorliggend project beoogt een aanpassing van voorgaande vergunningen en behoudt de afwateringsprincipes die voorheen werden vergund en voorzien.

De wijzigingen inzake bebouwingsgraad zijn beperkt ten opzichte van de voorgaande omgevingsvergunningen.

Bij een bespreking van de waterhuishouding is naast de zuivere hemelwaterhuishouding, ook de ligging van het projectgebied van belang.

Het eigendom is volgens de watertoetskaarten niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied, noch in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Een zeer beperkt deel van de aanvraag bevindt zich in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, wellicht betreft dit een voormalige waterloop.

De aanvraag bevindt verder zich niet in een afgebakend overstromingsgebied en oeverzone, noch in signaalgebied. Een beperkt deel van de bouwplaats wordt aangeduid als van nature overstroombaar gebied.

Er worden geen waterproblemen vermeld door de gemeente, stad noch waterbeheerders. Het eigendom wordt niet vermeld op de overstromingsgevoelige gebieden 2017 en risicozones overstromingen 2017.

De overstromingsgevaarkaarten werden voor 3 kansscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans op overstromingen) opgemaakt en dit zowel voor overstromingen vanuit waterlopen (fluviaal), door intense neerslag (pluviaal) als overstroming vanuit de zee. Daarbij werd ervoor gekozen om zowel kaarten voor het huidige klimaat als voor toekomstige klimaat (met klimaatprojectie 2050) op te maken.

De bouwplaats werd hierbij berekend met perceelscore A (geen overstroming gemodelleerd), B () of D (middelgrote kans op overstromingen) en gebouwscore B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

Het terrein is niet gelegen langs of dichtbij een bestaande of geplande bevaarbare waterloop of een geklasseerde waterloop van 1°, 2° of 3° categorie.

Het eigendom grenst langs de noordzijde aan een niet-geklasseerde waterloop OGEN03, onder beheer van Watering de Burggravenstroom.

De bouwplaats ligt volgens de watertoetskaarten in een afstroomgebied onder beheer van Watering de Burggravenstroom en North Sea Flanders nv en wordt vermeld op de advieskaart watertoets.

Door beide waterbeheerders werden het ontworpen afvoersysteem gunstig beoordeeld (Watering De Burggravenstroom) of werden er geen opmerkingen geformuleerd (havenbedrijf).

Bijkomend werd de aanvraag voor intern advies voorgelegd aan de dienst Integraal Waterbeleid. Mevrouw Pasteels Bieke, deskundige wateradviezen van de dienst Integraal Waterbeleid, heeft op 22 januari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Gelet op deskundigheid en nauwgezetheid waarmee dit advies opgemaakt werd, kunnen de conclusies ervan bijgetreden en overgenomen worden. De opgelegde voorwaarden zijn strikt te volgen. Het betreft in hoofdzaak uitvoeringstechnische voorwaarden noodzakelijk voor de goede werking van de regenwaterafvoer en die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van de aanvraag.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag een adequaat waterafvoersysteem voorziet waarbij de noodzakelijke milderende maatregelen worden voorzien om regenwater in de mate van het mogelijke ter plaatse te houden en verloren ruimte voor water te compenseren. Bijgevolg is enige invloed op het plaatselijke watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten en dient besloten dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

Mobiliteit

Het betreft een wijziging van een reeds verleende omgevingsvergunning.

De units voor batterijopslag worden gekenmerkt door een lager aantal werknemers dan een gewone logistieke functie en worden daarom in het mobiliteitsprofiel apart beoordeeld (scenario 1 uit MOBER). Worst case wordt evenwel ook een beoordeling gedaan voor het geval fase II een volledig klassieke logistieke invulling zou krijgen (zonder batterijopslag = scenario 2 uit MOBER).

In het kader van voorliggend dossier is een MOBER 'Rapport Update MOBER Kluizendok Evergem' dd. 24 september 2025 door de bv SUUNTA opgemaakt, waarin volgende conclusie getrokken wordt:

De geplande logistieke site Park New Docks op de grens tussen Gent en Evergem zal bestaan uit 16 logistieke units met ondersteunende kantoorfunctie. Een deel van de site werd reeds in een eerste fase ontwikkeld en is al operationeel, maar werd wel nog meegenomen in het MOBER omwille van de tellingen die eerder plaatsvonden. In fase II wordt de realisatie van de rest van de site gepland, met 6 units voor batterijopslag en 2 klassieke logistieke units. Op de site van fase II worden 188 autoparkeerplaatsen en 80 fietsenstallingen voorzien. Het totale parkeeraanbod voor de volledige ontwikkeling (fase I + II) komt dan neer op 437 parkeerplaatsen en 820 fietsenstallingen.

De projectsite is gelegen op een autogerichte locatie in het noorden van Gent. De bereikbaarheid met de fiets is ook goed, rekening houdend met de aanwezigheid van fietssnelwegen en een netwerk van bovenlokale functionele fietsroutes. Te voet en met het openbaar vervoer is de site minder goed bereikbaar.

Uit de verkeerstellingen uitgevoerd op donderdag 6 oktober 2022 blijkt dat het kruispunt Vasco da Gamalaan – Ferdinand Magellaanstraat, de rotonde Vasco da Gamalaan – Christoffel Columbuslaan en het ovaal van Wippelgem vandaag een vlotte verkeersafwikkeling kennen tijdens de drukste uren.

De logistieke site zal in totaal 3.051 pae aan verkeer en 97 fietsverplaatsingen genereren per dag. De grootste verkeersgeneratie doet zich voor van 5u00 tot 6u00 en van 14u00 tot 15u00. Er wordt dan 278, resp. 270 pae verwacht. Tijdens de ochtendspits van 8u00 tot 9u00 zal er 116 pae aan verkeer bijkomen. Tijdens de avondspits van 17u00 tot 18u00 is dit 100 pae. Dit zijn de verwachte bijkomende verkeersintensiteiten voor fase I en II samen in het basisscenario waarbij er units voor batterijsopslag worden voorzien. Bij wijze van 'worst case' werd er echter ook rekening gehouden met het geval dat alle units in fase II als klassieke logistiek worden ingevuld. In dit geval wordt er namelijk meer verkeer gegenereerd. Daarom werd de verkeersgeneratie vanuit dit tweede scenario toegedeeld aan het omliggende wegennet tijdens de drukste uren om het toekomstig druktebeeld op te maken. De verkeersgeneratie en dus de effecten van het basisscenario (met batterijsopslag) liggen binnen deze grenzen. Tijdens de maatgevende uren van 8u00 tot 9u00 en van 14u00 tot 15u00 wordt in scenario 2, 116 pae/h, resp. 285 pae/h aan bijkomend verkeer verwacht. Uit de effectbeoordeling bleek dat de verkeersafwikkeling nog steeds vlot zal verlopen op de beschouwde kruispunten.

In de sensitiviteitstoets werd er gerekend met de modal split volgens de kencijfers van het Richtlijnenboek MOBER (2018). Dit levert een kleinere autoverkeersgeneratie op, waardoor ook het effect op het omliggend wegennet kleiner zal zijn. De berekende verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling in het mobiliteitsprofiel van dit MOBER kan dus beschouwd worden als 'worst case'.

Volgens de parkeerbehoefteraming zijn in totaal 396 parkeerplaatsen en 51 fietsenstallingen nodig. Het aanbod van 437 parkeerplaatsen en 820 fietsenstallingen zal dus volstaan. De normen van de stad Gent gaan uit van een ambitieuze modal split met een hoog fietsaandeel. Echter, rekening houdend met de locatie en bereikbaarheid van de site (autogerichte locatie in havengebied) en het werken in shiften wordt de parkeerbehoefte op basis van het mobiliteitsprofiel als realistischer beschouwd. Anderzijds liggen de parkeernormen voor autoparkeren van de stad Gent ook ruim boven de berekende behoefte, gebaseerd op kencijfers en een aangepaste modal split met hoger autogebruik. De normen overschatten met andere woorden het aantal werknemers van de ontwikkeling ten opzichte van de cijfers gehanteerd in het Richtlijnenboek MOBER (2018) voor logistiek. Bovendien laten de richtlijnen van de stad Gent toe om gemotiveerd af te wijken, bv. In het geval van een zeer specifieke functie.

Rekening houdend met de aanwezige en geplande fietsinfrastructuur op en in de omgeving van de projectsite, het ruime aanbod aan fietsenstallingen en andere maatregelen geïntegreerd in het project, kan verwacht worden dat zich in de toekomst een modal shift zal doorzetten en het autogebruik zal afnemen, terwijl het fietsgebruik zal toenemen. Het geplande fietsaanbod speelt hier al op in. Het monitoren van het gebruik van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen kan helpen om het aanbod beter af te stemmen op de werkelijke behoefte doorheen de tijd. In de sensitiviteitstoets werd de parkeerbehoefte berekend op basis van kencijfers, dus met een lager autoaandeel en hoger fietsaandeel. Zo wordt de parkeerbehoefte geschat op 325 parkeerplaatsen en 56 fietsenstallingen.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in haar advies van 15 januari 2026 o.a. het volgende:

De advisering van deze OMV beperkt zich tot de mobiliteitsgerelateerde wijzigingen/aanpassingen. Het aantal wachtzones voor vrachtwagens (truck waiting places) wordt gereduceerd van 61 naar 34 en worden beperkt verschoven.

De autoparkeerplaatsen worden voorzien op een andere locatie en verminderd in aantal. Er worden 180 autoparkeerplaatsen voorzien, waarvan 8 parkeerplaatsen voor personen met een handicap. In de vergunde toestand waren dit 195 autoparkeerplaatsen waarvan 8 parkeerplaatsen voor personen met een handicap. In de MOBER wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers berekend op 152 autoparkeerplaatsen en daarmee afdoende is om de voorziene/beoogde bezetting op te vangen.

Er dient opgemerkt te worden dat er op het inrichtingsplan slechts 4 van de 8 parkeerplaatsen voor personen met een handicap ingetekend staan. Op het plan in de MOBER pp 45 zijn de plaatsen

wel aangeduid. De plannen moeten aangepast worden, zodat er 8 parkeerplaatsen voor personen met een handicap zijn (zie schetsen in het advies hierboven ter verduidelijking). De fietsparkeerplaatsen worden voorzien op een andere locatie en verminderd in aantal. Er worden in totaal 80 fietsenstallingen voorzien, waarvan 8 buitenmaatse fietsen (10 %). In de vergunde toestand waren 506 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 42 voor bakfietsen. In de MOBER wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers berekend op 20 fietsparkeerplaatsen en daarmee afdoende is om de voorziene/beoogde bezetting op te vangen.

Het aantal laad- en loskades (loading docks) wordt verlaagd van 79 naar 77. Om te vermijden dat openbaar domein wordt ingenomen voor het tijdelijk stationeren van het voertuig zijn naast de loskades 34 truck waiting places voorzien. Zo kan de truck in een van de wachtplaatsen (indien nodig) plaatsnemen om zijn papier op te halen binnen de gatehouse. Aangezien de fietsenparkeerplaatsen aangepast worden, werd de uitvoering ervan nagekeken. Hierbij hebben we deze opmerkingen:

- Er worden 2x4 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen voorzien, wat 10 % is van het totaal. De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsenstallingen zijn overdekt, maar het is niet duidelijk of ze afsluitbaar zijn. De fietsenstallingen voor werknemers moeten afsluitbaar zijn. Ze mogen niet afsluitbaar zijn voor bezoekers.
- De fietsenberging moet goed verlicht worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

In de MOBER wordt aangegeven dat het aantal verplaatsingen beperkt afneemt. De mobiliteitsimpact zal als gevolg van voorliggende aanvraag beperkt afnemen.

...

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

Parkeerplaatsen

Op het inrichtingsplan staan slechts 4 van de 8 parkeerplaatsen voor personen met een handicap ingetekend. Op het plan in de MOBER pp 45 zijn de plaatsen wel aangeduid. De plannen moeten aangepast worden, zodat er 8 parkeerplaatsen voor personen met een handicap zijn.

...

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

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsenberging moet goed verlicht worden.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

Dit advies wordt bijgetreden. Het aantal verplaatsingen zal door de wijzigingen aan het project beperkt afnemen, waardoor ook de mobiliteitsimpact door het aangevraagde project beperkt zal afnemen.

Gezien de aanvraag in PIV3 de toegankelijkheidstoets niet doorstond omwille van een tekort aan parkeerplaatsen voor personen met een handicap (zie hoger), dienden de stedenbouwkundige plannen te worden aangepast (op het uitvoeringsplan van Eutraco staan de 8 parkeerplaatsen wel ingetekend). Met de gewijzigde projectinhoud PIV4 werden de plannen hieraan aangepast.

De mobiliteitstoets wordt doorstaan.

Veiligheidstoets

Het advies van 12 januari 2026 van de Hulpverleningszone Centrum (ref 069138-019/PVH/2026) is strikt te volgen, dit betreft immers een noodzakelijkheid inzake brandveiligheid.

De gestelde voorwaarden hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect.

Uit het advies van 23 december 2025 van de FOD Binnenlandse Zaken Astrid-veiligheidscommissie (ref 2025120016) blijkt dat er in beide gebouwen ASTRID-radiodekking moet worden voorzien. Ook dit advies is strikt te volgen.

Door netbeheerder Infrabel werd op 29 december 2025 (ref 3516.2025.560.Ertvelde) een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De opgelegde voorwaarden hebben in hoofdzaak betrekking op veiligheids- en uitvoeringstechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier. Met betrekking tot de aflijning van de werken worden geen opmerkingen geformuleerd.

Dit advies is strikt te volgen en garandeert een veilige uitvoering van de werken.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur.

Conclusie

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. Het hogervermelde wijzigingsverzoek wordt aanvaard.

§2. Aan NV Betula Pendula, Esplanade Oscar Van de Voorde 1 te 9000 Gent, NV Eutraco, Industrieweg 35 te 8800 Roeselare, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Ferdinand Magellaanstraat 6 - bus 1 tot en met 16, 9940 Evergem, voor wat betreft de exploitatie op naam van de nv Eutraco, Ferdinand Magellaanstraat 6 bus 1 tot en met 16, 9940 Evergem, op de percelen, kadastraal bekend onder EVERGEM 4 AFD (ERTVELDE), sectie G, nrs. 0057/G, 0058/E, 0059/D, 0061/F en 0079/C/2, EVERGEM 4 AFD (ERTVELDE), sectie H, nrs. 0438/C/2, 0510/A, 0511/A, 0525/A, 0526/A, 0527/A, 0528, 0529, 0530, 0531, 0532/A, 0533/A, 0542/N, 0546/N, 0546/P, 0548/H, 0551/G, 0551/L, 0551/M, 0555, 0559, 0560, 0561, 0562/A, 0563, 0564, 0566A, 0567, 0568, 0572/A, 0573, 0575, 0576, 0690 en 0691, GENT 14 AFD, sectie G, nrs. 0446/A, 0447/A, 0456/A, 0463/A, 0466/A, 0469/A, 0475, 0477, 0478, 0478, 0479, 0483/A, 0486/A, 0556/B en 0629/C, GENT 14 AFD, sectie I, nrs. 0553, 0554, 0557, 0558, 0565, 0566, 0661, 0662, 0663, 0664, 0665, 0666, 0667, 0669, 670, 0686/B, 0687, 0688 en 0689/A, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Met betrekking tot de exploitatie van de nv Betula Pendula (inrichtingsnummer 20240911-0008):

Het veranderen van een logistiek complex met kantoorruimtes, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - de verplaatsing van de IBA's;
 - de vermindering van het aantal IBA's van 7 stuks tot slechts 5 IBA's waarbij het maximaal lozingsdebiet behouden blijft;
 - de verplaatsing van het noodstroomaggregaat;
 - de vermindering van het aantal stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen of aanhangwagens van 79 stelplaatsen tot 58 stelplaatsen en de verplaatsing van de stelplaatsen;
- *de uitbreiding van:*
 - het totaal geïnstalleerd vermogen van de warmtepompen met 469,2 kW tot 2.690,8 kW;
- *niet langer van toepassing:*
 - de indirecte lozing van gezuiverd huishoudelijk afvalwater in het grondwater is door de invoering van de Grondwatertrein niet langer ingedeeld.

Volgende rubrieken zijn van toepassing op de verandering:

3.6.1. (3)

de wijziging door een vermindering van het aantal IBA's met 2 stuks en door een verplaatsing van de resterende 5 IBA's.

12.1.1.1°a) (3)

de wijziging door een verplaatsing van het noodstroomaggregaat.

15.1.2° (2)

de wijziging door een vermindering van het aantal stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen of aanhangwagens met 21 stuks tot een totaal van 58 stelplaatsen en de verplaatsing ervan.

16.3.2°b) (2)

de uitbreiding van het totaal geïnstalleerd vermogen van de warmtepompen met 469,2 kW tot 2.690,8 kW en de verplaatsing van de warmtepompen.

Met betrekking tot de exploitatie van de nv Eutraco (inrichtingsnummer 20250120-0070):

Het veranderen van een opslagplaats in functie van een transportbedrijf, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - de verplaatsing van een deel van de stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor gevaarlijke producten in kleine verpakkingen;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor hout;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor kunststoffen;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor papier en karton;
 - de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen van textiel;

- de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen van producten van dierlijke oorsprong;
- *de uitbreiding van:*
 - het aantal stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen of aanhangwagens met 6 plaatsen tot 48 plaatsen.

Volgende rubrieken zijn van toepassing op de verandering:

15.1.2° (2)

de uitbreiding van het aantal stelplaatsen voor bedrijfsvoertuigen of aanhangwagens met 6 plaatsen tot 48 plaatsen en de wijziging door de gedeeltelijke verplaatsing van deze stelplaatsen.

17.4. (3)

de wijziging door de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

19.6.1°c) (2)

de wijziging door de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor hout.

23.3.1°c) (2)

de wijziging door de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor kunststoffen.

33.4.1°c) (2)

de wijziging door de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor karton en papier.

41.5. (3)

de wijziging door de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor textiel.

45.4.e)2° (2)

de wijziging door de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong.

§3. De **geactualiseerde vergunningssituatie** op het vlak van de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten is als volgt:

Met betrekking tot de exploitatie van de nv Betula Pendula (inrichtingsnummer 20240911-0008):

3.6.1. (3)

5 IBA's ter behandeling van het huishoudelijk afvalwater met lozing van het gezuiverde effluent aan een debiet van maximaal 1.925 m³/jaar in 5 sterfputten.

12.1.1.1°a) (3)

een noodstroomaggregaat ter aandrijving van de sprinklerinstallaties met een individueel nominaal elektrisch vermogen van 174,7 kVA.

15.1.2° (2)

58 stelplaatsen voor het stallen van bedrijfsvoertuigen of -aanhangwagens, zijnde:

- 34 wachtplaatsen voor trucks;
- 24 stalplaatsen voor heftrucks.

16.3.2°b) (2)

12 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 2.690,8 kW (2 x 333,6 kW + 6 x 310,6 kW en 4 x 40kW).

Met betrekking tot de exploitatie van de nv Eutraco (inrichtingsnummer 20250120-0070):

2.2.1.c)1° (2)

de opslag van maximaal 100 ton verpakkingsafval (retourrit) en de sortering ervan in fracties papier/karton, kunststoffen (folie) en hout (in loodsen 5-6-12).

2.2.2.b)1° (2)

de opslag van maximaal 100 ton verpakkingsafval en de mechanische behandeling (verdichten) van het gesorteerde afval in functie van de optimalisatie van de transportbewerkingen (in loodsen 5-6-12).

15.1.2° (2)

48 stelplaatsen voor heftrucks.

17.4. (3)

de opslag van maximaal 4.895 liter ingedeelde producten in kleine verpakkingen verdeeld over de verschillende units.

19.6.1°c) (2)

de in pandige opslag van maximaal 1.400 m³ houten paletten en hout verdeeld over de verschillende units.

23.3.1°c) (2)

de opslag van maximaal 210.000 ton kunststof in de verschillende opslagunits.

33.4.1°c) (2)

de opslag van maximaal 2.870 ton karton en papier (verpakkingen) in de verschillende units.

41.5. (3)

de opslag van maximaal 2.800 ton textiel in de verschillende units.

45.4.e)2° (2)

de opslag van maximaal 42.000 ton producten van dierlijke oorsprong (melkpoeder, mayonaise,...) in de verschillende opslagloodsen.

§4. Aan NV Betula Pendula, Esplanade Oscar Van de Voorde 1 te 9000 Gent, wordt **de vergunning verleend** voor het project (PIV4) gelegen aan de Ferdinand Magellaanstraat 6 - bus 1 tot en met 16, 9940 Evergem, op de percelen, kadastraal bekend onder EVERGEM 4 AFD (ERTVELDE), sectie G, nrs. 0057/G, 0058/E, 0059/D, 0061/F en 0079/C/2, EVERGEM 4 AFD (ERTVELDE), sectie H, nrs. 0438C/2, 0510/A, 0511/A, 0525/A, 0527/A, 0528, 0529, 0530, 0531, 0532/A, 0533/A, 0542/N, 0546/N, 0546/P, 0548/H, 0551/G, 0551/L, 0551/M, 0555, 0559, 0560, 0561, 0562/A, 0563, 0564, 0566/A, 0567, 0568, 0572/A, 0573, 0575, 0576, 0690 en 0691, GENT 14 AFD, sectie G, nrs. 0446/A, 0447/A, 0456/A, 0463/A, 0466/A, 0469/A, 0475, 0477, 0478, 0479, 0483/A, 0486/A, 0556/B, 0629/C en 0640D, GENT 14 AFD, sectie I, nrs. 0553, 0554, 0557, 0558, 0565, 0566, 0661, 0662, 0663, 0664, 0665, 0666, 0667, 0669, 0670, 0686/B, 0687, 0688 en 0689/A, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Oprichten van bedrijfsgebouw 2A;
- Oprichten van bedrijfsgebouw 2B;
- Plaatsen van publiciteitsinrichting;
- Gewijzigde omgevingsaanleg met buffer, gatehouse, verharding, fietsenstalling, buffervoorziening en sprinklertank.

Artikel 2.

- §1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 1, §2 en §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 van Betula Pendula is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

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 VLAREM II is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

B. Geactualiseerde bijzondere milieuvoorwaarden die van toepassing blijven (cfr. art. 48, §2, 3° van het Omgevingsvergunningsbesluit)

1. Opvang van hemelwater

- a) Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van 160.000 liter. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

2. 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.

3. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

1. Het advies van de havenbeheerder North Sea Port van 16 december 2025 (ref 2025-249) is strikt te volgen.

2. Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost – Vlaanderen van 22 januari 2026 (ref M02\Dossiers\47993\AP) is strikt te volgen.
3. Het advies van 12 januari 2026 van de Hulpverleningszone Centrum (ref 069138-019/PVH/2026) is strikt te volgen.
4. Het advies van de FOD Binnenlandse Zaken Astrid-veiligheidscommissie van 23 december 2025 (ref 2025120016) is strikt te volgen.
5. Het advies van netbeheerder Infrabel van 29 december 2025 (ref 3516.2025.560.Ertvelde) is strikt te volgen.

Artikel 4.

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

§3. Milieuvoorwaarden

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 VLAREM II is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

B. Geactualiseerde bijzondere milieuvoorwaarden die van toepassing blijven (cfr. art. 48, §2, 3° van het Omgevingsvergunningsbesluit)

1. In afwijking van de bepalingen van art. 5.2.1.2.§2 van VLAREM II dient geen weegbrug geïnstalleerd. De hoeveelheden afvalstoffen die op de site aangeleverd en afgevoerd worden, worden geregistreerd in het afvalstoffenregister op basis van weegbonnen, afkomstig van externe geijkte weegbruggen.
2. Vervoersbewegingen, inclusief de aan- en afvoer van afvalstoffen, en laad- en losactiviteiten zijn 24 uur op 24 toegestaan van maandag tot en met zaterdag.
3. In afwijking van de bepalingen van art. 5.2.1.5.§5 van VLAREM II dient geen bijkomend 5 m-breed groenscherm gerealiseerd.
4. **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.
5. **Stationair draaien van motoren**

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..
6. **Opslag batterijen**

De maatregelen, zoals beschreven in de brandveiligheidsnota van Jensen Hughes dd. 24 juni 2025 dienen integraal te worden voorzien.

§4. Stedenbouwkundige voorwaarden

1. Het advies van de havenbeheerder North Sea Port van 16 december 2025 (ref 2025-249) is strikt te volgen.
2. Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost – Vlaanderen van 22 januari 2026 (ref M02\Dossiers\47993\AP) is strikt te volgen.
3. Het advies van 12 januari 2026 van de Hulpverleningszone Centrum (ref 069138-019/PVH/2026) is strikt te volgen.
4. Het advies van de FOD Binnenlandse Zaken Astrid-veiligheidscommissie van 23 december 2025 (ref 2025120016) is strikt te volgen.
5. Het advies van netbeheerder Infrabel van 29 december 2025 (ref 3516.2025.560.Ertvelde) is strikt te volgen.

Artikel 5.

De aanvragers worden gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsenberging moet goed verlicht worden.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.
- Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk te worden vermeden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient de voorkeur te genieten.
- Voor de aanleg van het groenscherm dient men streekeigen soorten te gebruiken, zowel voor het zadenmengsel als voor de hoogstammen.
- Er wordt aangeraden het plaatsen van duurzame energiesystemen (zoals fotovoltaïsche zonnepanelen) voor het produceren van eigen elektriciteit te onderzoeken.
- Specifiek met betrekking tot de exploitatie van de nv Eutraco zijn volgende aandachtspunten van toepassing:
 - Wanneer de afvalstoffen worden geleverd, is er steeds personeel aanwezig om erop toe te zien of de aangeleverde afvalstoffen voldoen aan de acceptatiecriteria.
 - Wanneer er monostromen onbehandeld houtafval worden aangeleverd, moeten deze verplicht worden afgevoerd naar materiaal toepassingen. Monostromen onbehandeld houtafval mogen niet afgevoerd worden naar energetische valorisatie. Mengsels onbehandeld en niet verontreinigd behandeld houtafval mogen zowel afgevoerd worden naar materiaaltoepassingen als naar energetische valorisatie. Wanneer onbehandeld houtafval wordt uitgesorteerd, moet ook dit verplicht afgevoerd worden naar materiaaltoepassingen.
- Er moet passieve en actieve communicatie gevoerd worden naar personeel, bezoekers en leveranciers over de meest aangewezen aanrijroutes en duurzame transportmethodes. En dit voldoende periodiek of continue en zonder einddatum. Om jullie hiermee op weg te helpen, kan je contact opnemen met de mobicoach bedrijven (mobiliteit.bedrijven@stad.gent).
- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.
- 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 de Hulpverleningszone Centrum met referentie 069138- 019/PVH/2026 nageleefd worden.

Artikel 6.

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Artikel 7.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 8.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 9.

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 10.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie "beroep omgevingsvergunning (*eventueel* OMV_ *nummer*)", beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15, bus 551, 1210 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten

onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55.

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§ 2. De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter