



2026_CBS_00169 OMV_2025024119 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een logistiek complex, zijnde een warehouse met kantoorruimtes, de regularisatie/aanpassingen van/aan de vergunning van het duurzame CO2-neutrale bedrijfscomplex met bijhorende kantoorgelegenheid, parking en aanhorigheden - met openbaar onderzoek - Ferdinand Magellaanstraat, 9940 Evergem - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Betula Pendula NV met als contactadres Esplanade Oscar Van de Voorde 1, 9000 Gent en Eutraco NV met als contactadres Industrieweg 35, 8800 Roeselare hebben een aanvraag (OMV_2025024119) ingediend bij de deputatie op 13 oktober 2025.

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

- Onderwerp: het veranderen van een logistiek complex, zijnde een warehouse met kantoorruimtes, de regularisatie/aanpassingen van/aan de vergunning van het duurzame CO2-neutrale bedrijfscomplex met bijhorende kantoorgelegenheid, parking en aanhorigheden
- Adres: Ferdinand Magellaanstraat 6 - Bus 1 t.e.m. 16, 9940 Evergem

- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie G nrs. 446A, 447A, 456A, 463A, 466A, 469A, 475_, 477_, 478_, 479_, 483A, 486A, 556B, 629B, 629C en 640D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 december 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 4 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Voorliggende aanvraag betreft in essentie de regularisatie/aanpassingen van/ aan de vergunning van het duurzame CO2-neutrale bedrijfscomplex met bijhorende kantoorgelegenheid, parking en aanhorigheden welke reeds vergund werden bij de omgevingsvergunningen van september 2023 en september 2025 met respectievelijk de OMV-referenties OMV_2022160345 en OMV_202412166.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het veranderen van een logistiek complex, zijnde een warehouse met kantoorruimtes, de regularisatie/aanpassingen van/aan de vergunning van het duurzame CO2-neutrale bedrijfscomplex met bijhorende kantoorgelegenheid, parking en aanhorigheden.

Het project is gelegen in het Kluizendokken deels in Gent en deels in Evergem en ontsluit langs de Ferdinand Magellaanstraat een nieuw ontworpen wegenis voor deze industriële site. De R4 vormt een aanknopingspunt met de Vasco Da Gamalaan die aantakt op de Ferdinand Magellaanstraat. Aansluitend aan de projectsite is een spoorweg gelegen.

Gedurende de uitvoering van voormelde vergunningen, en in samenspraak met de gebruiker, is vastgesteld dat in functie van de huidige marktvrage en de voorziene bedrijfsactiviteiten (focus op batterij-opslag en Klasse Y-opslag) een aantal aanpassingen noodwendig zijn/waren aan het concept en bijhorende uitgangspunten van de gebouwen/constructies op de zogenaamde "2 de fase van het bedrijfscomplex. De 1ste fase blijft onveranderd en is ook operationeel.

De vergunde stedenbouwkundige handelingen en IIOA op de 2de fase dienen een bijstelling, update en/of aanpassing te krijgen.

Volgende aanpassing worden voorzien:

- Opdeling/opsplitsing van logistieke hal op de 2de fase in 2 gebouwen + beperkte wijziging qua inplanting (na intensief overleg met Brandweerzone Centrum).

- o Maximale diepte gebouw/hallen 120m

- o In totaal 8 units (4/gebouw) waarbij 6 units < 8.000m² mogelijkheid tot Batterij-opslag/ klasse Y-opslag en 2 units > 8.000m² als Opslag klasse C

- o Wijziging locatie gevellijnen/inplanting: gebouw 2B (gelegen aan de spoorweg) verschuift beperkt richting de spoorweg toe. De gevellijn parallel aan de Ferdinand Magellaanstraat (gevellijn gebouw 2A) blijft onveranderd.
- Tussen de 2 gebouwen wordt voorzien in een zone voor buitenopslag, In de achtergevel van de logistieke units worden poorten voorzien (ifv mogelijke synergiën met de buitenopslag + toegankelijkheid voor de brandweer binnen in de units).
- Relocatie van de gatehouse zodoende batterijen eerste controle kunnen krijgen voor toegang tot de site. De gatehouse wordt samengevoegd met het pomplokaal en aanvallokaal voor de brandweer.
- Reducering van aantal truck wacht plaatsen en een beperkte verschuiving (van 61 naar 34). Enkel de wachtplaatsen thv de Ferdinand Magellaanstraat blijven behouden en kennen een beperkte verschuiving.
- Relocatie een wijziging aantal parkeerplaatsen;
 - o Alle parkeerplaatsen (m.u.v. de 8 mindervalideparkings die vlakbij kantoren voorzien worden) worden aan de westzijde van het projectgebied voorzien
 - o 180 parkeerplaatsen + 8 mindervalide in plaats van de 195 parkeerplaatsen + 8 mindervalide zoals vergund
- Relocatie en wijziging aantal fietsenstallingen;
 - o Alle fietsenstallingen (worden aan de westzijde van het projectgebied voorzien). Deze fietsenstallingen krijgen via het voorziene fietspad een rechtstreekse aantak op het openbare fietspad.
 - o 80 fietsenstallingen (waarvan 10% voorzie voor bakfietsen) wat afgestemd is op het eigenlijke aantal gebruikers in plaats van de 506 (waarvan 42 voor bakfietsen).
- Herontwerp van kantoren van de uitpandige kantoren naar inpandige type. De architectuur blijft in lijn met het vergunde en reeds uitgevoerde (zelfde materiaaltypes en ontwerp).
- Hemelwatersysteem werd afgestemd op de nieuwe projectlay-out (in samenspraak met deskundige water). De hoofdprincipes als vergund blijven behouden/gerespecteerd.
 - o Infiltratie- en buffervoorzieningen zijn strategisch geplaatst rondom-rond de gebouwen; Speelt ook in op de vorm van het projectgebied ifv. efficiënt ruimtegebruik en er wordt een communicerend systeem gecreëerd (samen gelijkmatig vullen) waardoor een efficiënt en doeltreffende werking ervan gegarandeerd wordt/blijft.
 - o De bepalingen/voorschriften opgenomen in de GSVH 2023 inzake infiltratieoppervlakte en buffervolume worden opgevolgd voor de verharding die nog niet vergund/uitgevoerd werd (dit volgt hetzelfde principe als bij de vergunning OMV2024121668 die op zijn beurt een vergunning is van OMV2022160345).
- De routing voor vracht- en autoverkeer blijft ongewijzigd zoals vergund:
 - o Binnen het concept blijft zwaar verkeer (trucks) ontsluiten via 3 uitritten (8 m breed) en 2 inritten (12 m breed) ritmisch verspreid langs de F. Magellaanstraat. De locatie blijft onveranderd tov het vergunde.
 - o Hard en zacht verkeer wordt/blijft maximaal gescheiden.
- Beperkte reducering aantal loading docks van 79 stuks in vergunde toestand naar 77 stuks in nieuwe toestand. De mobiliteitsimpact zal in geen geval toenemen als gevolg van huidige (regularisatie)aanvraag.
- Aanpassingen verhardingen; Toevoegingen/reducties waar nodig; Gebruik beton in plaats van asfalt ifv duurzaamheid; De doorsteek voor de brandweer vanaf de autoparking ten Westen verschuift richting het zuiden en wordt voorzien in volwaardige verharding (asfalt). Het aantal mogelijke ontsluitingspunten blijft dus behouden.
- Een aantal extra maatregelen, na intensief overleg met Brandweerzone Centrum.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen van een logistiek complex, zijnde een warehouse met kantoorruimtes

De huidige aanvraag betreft een aanpassing, regularisatie en aanvulling van het logistieke complex, bestaande uit een warehouse met kantoorruimtes, zoals vergund onder OMV_2024121668. Door een concretere visie op de toekomstige bedrijfsvoering, die zich zal ontvouwen in de tweede fase van het complex ten opzichte van de bestaande vergunning, dienen enkele bestaande IIOA's en bijhorende inrichtingsnummers geactualiseerd te worden.

De gebouwgebonden milieubrueken blijven, zoals binnen OMV_2024121668 het geval was, op naam van de respectieve concessiehouders:

- **Abies Grandis** behoudt zijn IIOA met het bestaande inrichtingsnummer **20230113-0065**. Er zijn geen aanpassingen vereist; fase I is operationeel en vergund.
- **Betula Pendula** behoudt het bestaande inrichtingsnummer **20240911-008**. In het kader van de toekomstige bedrijfsvoering, met name de mogelijkheid tot opslag van batterijen in fase II, zijn actualisaties aan de bestaande IIOA noodzakelijk. Deze betreffen aanpassingen van de capaciteit, hoeveelheid en/of locatie van de opslag.

De rubrieken gekoppeld aan de opslag en operationele IIOA blijven, zoals binnen OMV_2024121668 het geval was, op naam van **Eutraco**, met behoud van het bestaande inrichtingsnummer **20250120-0070**. De vergunde IIOA wordt geactualiseerd naar de nieuwe situatie.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20240911-0008: IIOA - Betula Pendula

3.6.1. |afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³ per jaar |Wijziging locatie en aantal van de IBA's |klasse 3 |Verandering |0 m³/jaar

12.1.1.1^a |wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 800 kVA als de inrichting volledig in een industriegebied is gelegen |Wijziging locatie |klasse 3 |Verandering |0 kVA

15.1.2^o |al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn |Het stallen van 58 verschillende niet-personenwagens:

- 27 waiting places voor trucks;
- + 6 stalplaatsen voor heftrucks. |klasse 2 |Verandering |-21 voertuigen

16.3.2^b |koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) |Toename van totaal geïnstalleerd vermogen met 469,2 kW + verandering/wijziging locatie |klasse 2 |Verandering |469,2 kW

Inrichtingsnummer 20250120-0070: IIAO Eutraco Exploitant Gent II

15.1.2^o |al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of

voertuigen zijn |Deelse verandering van opstelplaats door de gewijzigde gebouwworm |klasse 2 |Verandering |0 voertuigen

17.4. |opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l |Deelse verandering van opstelplaats door de gewijzigde gebouwworm |klasse 3 |Verandering |0 liter

19.6.1°c) |opslag van hout e.d. volledig gelegen in industriegebied - andere dan rubriek 48 en 19.8 (meer dan 400 m³ in een lokaal) |Deelse verandering van opstelplaats door de gewijzigde gebouwworm |klasse 2 |Verandering |0 m³

23.3.1°c) |opslag van kunststoffen en van voorwerpen uit kunststoffen - andere dan rubriek 41 en 48 (meer dan 200 ton in lokaal) indien volledig gelegen in een industriegebied |Deelse verandering van opstelplaats door de gewijzigde gebouwworm |klasse 2 |Verandering |0 ton

33.4.1°c) |opslag voor papierdeeg, papier, karton en voor waren uit papier en karton - andere dan rubriek 48 (meer dan 200 ton in een lokaal, volledig in industriegebied) |Deelse verandering van opstelplaats door de gewijzigde gebouwworm |klasse 2 |Verandering |0 ton

41.5. |opslagplaats voor textiel en voor textielwaren met een capaciteit van meer dan 10 ton |Deelse verandering van opstelplaats door de gewijzigde gebouwworm |klasse 3 |Verandering |0 ton

45.4.e)2° |opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van meer dan 50 ton |Deelse verandering van opstelplaats door de gewijzigde gebouwworm |klasse 2 |Verandering |0 ton

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 06/12/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een distributieleiding diam. 300 mm deels in opensleuf d.m.v. een gestuurde boring onder het kluzendok. (OMV_2018108762)

* Op 13/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding van de ontsluitingswegenis voor het kluzendok + bijstelling. (OMV_2019003661)

* Op 19/03/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verwijderen van de tijdelijke natuur zandeken-inrichting maaibos fase 1 Moervaartvallei. (OMV_2018124138)

* Op 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de aanleg van de vervolgfase van de ontsluitingswegenis, de aanleg van een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad en de aanleg van een open grachtenstelsel + het uitvoeren van bemaling met mobiele waterzuivingsinstallatie en lozing + bijstelling. (OMV_2020137933)

* Op 06/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een op- en overslagbedrijf voor gevaarlijke producten + bijstelling. (OMV_2020176548)

* Op 25/11/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herstellen van de overzones langs de Vasco da Gamalaan en Christoffel Columbuslaan. (OMV_2021075893)

* Op 06/01/2022 werd een aktenaam afgeleverd voor gehele overdracht van een op- en overslagbedrijf voor gevaarlijke producten. (OMV_2021181396)

* Op 04/08/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de fietsinfrastructuur binnen de site kluzendok van dubbelrichtingsfietspad naar enkelzijdige fietspaden. (OMV_2022022249)

* Op 02/02/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een op- en overslagbedrijf voor gevaarlijke producten (iioa); inclusief het nog niet goedgekeurd project-mer pr3417. (OMV_2022104628)

* Op 06/09/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling en het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een fietstunnel. (OMV_2023017937)

* Op 28/09/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van warehouse met kantoorruimtes (iioa + sh). (OMV_2022160345)

* Op 25/09/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van (abies grandis) en het exploiteren van twee nieuwe inrichtingen (eutracó en betula pendula) en een aantal noodwendige aanpassingen in functie van de interne werking/functionaliiteit/veiligheid van de bedrijfssite, alsook van de architecturale uitstraling. (OMV_2024121668)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 05/01/1981 werd een weigering afgeleverd voor het vellen van 78 bomen. (KW T-3-80)

* Op 13/06/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van tien canadapopulieren op 'Lange Leden en Meerschen'. (1989/625)

* Op 30/04/1991 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 10 canadapopulieren. (1991/40042)

* Op 17/09/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het baggeren van de zone voor de in aanbouw zijnde kaaimuren en het ophogen van de achterliggende terreinen. (1997/90052)

* Op 09/01/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van wegen - tweede fase kluizendok. (2002/40322)

* Op 10/02/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een spoorweg op het industrieterrein kluizendok. (2009/40434)

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005), meer bepaald in deelgebied 3: zeehaventerrein Kluizendok en koppelingsgebieden Rieme Zuid, Rieme Oost en Doornzele Noord. Het terrein is bestemd als zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok (artikel 12).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg (havenweg).

4.5. Archeologienota

Er is aan het dossier een archeologienota toegevoegd met referentienummer 22880. Op 08/07/2022 is akte genomen van deze nota. Er kan met grote zekerheid gesteld worden dat het archeologisch potentieel van het projectgebied laag tot onbestaande is. Er moeten dan ook geen verder maatregelen worden genomen.

5. WATERPARAGRAAF

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

Het betreft het bouwen en exploiteren van een bedrijfsloods geschikt voor opslag en overslag in functie van bedrijven in het omliggende bedrijventerrein

Hemelwater

Algemene geplande toestand

- Niet waterdoorlatende verharding in asfalt: 95.457,7 m²
- Nieuwe dakoppervlakte: 190.651,4 m²
- Hemelwaterputten: 8 x 20.000 liter
- Infiltratievoorziening: 14.951.900 liter en 12.263,9 m²
- ANG: 138.240 liter/maand

Het verzamelde hemelwater wordt afgeleid naar infiltratiebekkens, die voorzien zijn van een overstort naar het grachtensysteem van North Sea Port.

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Verharding

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Omwille van de aard van het verkeer (zwaar transport) wordt de wegenis en wachtzone voor trucks aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding. De autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding.

Hemelwaterput

Er worden 8 hemelwaterputten van elk 20.000 liter voorzien bij de ondersteunende kantoorruimten. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 138.240 l/maand (= 2.764,8 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van de toiletten, dienstkranen en onderhoud van planten. De hemelwaterputten worden voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op de infiltratievoorzieningen.

Groendak

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.

Gebouwen met een andere hoofdbestemming dan wonen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 2.764,8 m², dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

De bouwheer vraagt op basis van artikel 14 van het ABR een afwijking op de verplichting om een groendak aan te leggen en dit voor de resterende oppervlakte van 187.886,6 m².

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de afwijking 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.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten:

- niet waterdoorlatende verharding: 95.457,7 m²
- de nieuwe dakoppervlakte: 190.651,4 m²
- vermindering met 60 m² wegens plaatsing hemelwaterput met hergebruik

De geplande infiltratiebekkens hebben gezamenlijk een volume van 14.951.900 liter en een oppervlakte van 12.263,9 m²

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

6. NATUURTOETS

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

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 december 2025 tot en met 10 januari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden (tot op heden) geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING VOLUME

De aanvraag betreft het bouwen en exploiteren van een bedrijfsloods geschikt voor de opslag en overslag in functie van bedrijven in het omliggende bedrijventerrein.

In het GRUP worden een aantal criteria opgegeven waaraan een stedenbouwkundige vergunning dient te worden beoordeeld:

- Verbeterde buffering t.o.v. het omliggende woongebied:

Er is tussen de bedrijvigheid en de woningen in het GRUP een bufferzone vastgelegd zodat in het kader van deze individuele aanvraag kan worden geoordeeld dat er voldoende buffering voorzien is.

- Zorgvuldig ruimtegebruik met toepassing van de best beschikbare technieken: Voorliggende aanvraag is geen voorbeeld van zuinig ruimtegebruik.

Willen we de toenemende versterking een halt toeroepen, dan is een meer duurzame ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk. Intensief en omkeerbaar ruimtegebruik, is één van de belangrijke pistes om ook in de toekomst ruimte te kunnen blijven aanbieden voor wonen, werken en leven. Zorgvuldig ruimtegebruik heeft oog voor de draagkracht van een gebied en zijn omgeving, het overstijgt individuele evidenties en voordelen ten gunste van de publieke meerwaarde voor de omgeving, de plek en haar gebruikers.

- Kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen weliswaar afgestemd op de functionele invulling: De geplande gebouwen en constructie vertonen een industrieel karakter dat binnen de omgevingscontext aanvaardbaar is. De bouw van de loodsen, met kantoorgedeelte en zijn vormgeving en materiaalgebruik zijn te verantwoorden binnen het havenlandschap.

- Aandacht voor de permanente en de tijdelijke ecologische infrastructuur:

Voorliggende aanvraag omvat geen specifieke vermelding van enige ecologische infrastructuur. 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 bouwaanvraag.

BOMEN

Bomen zijn van grote waarde voor een klimaat robuuste stad, ze zorgen voor schaduw en afkoeling, wateropvang en helpen de biodiversiteit. De stad Gent zet dan ook in op het vergroten van het bomenbestand. In deze aanvraag wordt één boom per 5 parkeerplaatsen voorzien tussen de parkeervakken wat positief is.

Er wordt geen extra waardevol groen of boom verwijderd bij deze nieuwe aanvraag. 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.

MOBILITEIT

Programma qua mobiliteit

Reducering van het aantal truck waiting places en beperkte verschuiving (van 61 naar 34). Enkel de waiting places thv de Ferdinand Mangellaanstraat blijven behouden en kennen een beperkte verschuiving.

Relocatie en wijziging aantal parkeerplaatsen:

- Alle parkeerplaatsen (m.u.v. de 8 mindervalideparkings die vlakbij kantoren voorzien worden) worden aan de westzijde van het projectgebied voorzien
- 180 parkeerplaatsen + 8 mindervalide in plaats van de 195 parkeerplaatsen + 8 mindervalide zoals vergund

Relocatie en wijziging aantal fietsenstallingen:

- Alle fietsenstallingen (worden aan de westzijde van het projectgebied voorzien). Deze fietsenstallingen krijgen via het voorziene fietspad een rechtstreekse aantak op het openbare fietspad.
- 80 fietsenstallingen (waarvan 10% voorzie voor bakfietsen) wat afgestemd is op het eigenlijke aantal gebruikers in plaats van de 506 (waarvan 42 voor bakfietsen).

Binnen het concept blijft zwaar verkeer (trucks) ontsluiten via 3 uitritten (8 m breed) en 2 inritten (12 m breed) ritmisch verspreid langs de F. Magellaanstraat. De locatie blijft onveranderd tov het vergunde.

Hard en zacht verkeer wordt/blijft maximaal gescheiden.

Huidige aanvraag geeft aanleiding tot wijzigingen op vlak van mobiliteitsimpact. Hiertoe is een revisie van de MOBER opgemaakt (aantal verplaatsingen neemt beperkt af).

Parkeren

Aantal wachtzones voor vrachtwagens (truck waiting places)

Er wordt aangegeven in de beschrijvende nota dat het aantal truck waiting places gereduceerd wordt van 61 naar 34 en dat er een beperkte verschuiving is van die plaatsen. Enkel de waiting places thv de Ferdinand Mangellaanstraat blijven behouden en kennen een beperkte verschuiving.

In fase I worden 50 parkeerplaatsen (wachtplaatsen) voorzien en 34 parkeerplaatsen (wachtplaatsen) in fase II. Op de plannen is te zien dat de wachtplaatsen langsheen het gebouw verdwijnen. Dit zijn er 28. Die aan de kant van de Ferdinand Mangellaanstraat blijven en worden uitgebreid van 33 naar 34. Ze worden ook lichtjes verschoven.

Aantal autoparkeerplaatsen

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er een relocatie en wijziging is van het aantal autoparkeerplaatsen. Alle parkeerplaatsen (m.u.v. de 8 mindervalideparkings die vlakbij kantoren voorzien worden) worden aan de westzijde van het projectgebied voorzien Er zijn in

totaal 180 parkeerplaatsen + 8 mindervalide in plaats van de 195 parkeerplaatsen + 8 mindervalide zoals vergund.

In fase I zijn 233 autoparkeerplaatsen en 16 parkeerplaatsen voor mindervaliden voorzien. In fase II zijn dit 180 autoparkeerplaatsen en 8 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Op de plannen is te zien dat de locatie van de autoparkeerplaatsen is aangepast.

Op de plannen zien we slechts 4 aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een handicap en geen 8 zoals hierboven vermeld staat. Deze 4 ontbrekende parkeerplaatsen voor personen met een handicap zijn hier voorzien (zie pp 45 MOBER), maar zijn niet uitgetekend in het inrichtingsplan.

Personenwagens voor fase II ontsluiten langsheen het rondpunt (Ferdinand Magellaanstraat x Pachtgoederen). Alle parkings worden voorzien langsheen de westelijke zijde van het perceel. Er wordt aangegeven dat het aantal autoparkeerplaatsen lager ligt dan de richtlijnen van stad Gent, en deze beslissing genomen is 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.), Er wordt besloten in de beschrijvende nota dat het bovenstaand aantal afdoende is om de voorziene/beoogde bezetting op te vangen (conform het MOBER). In de MOBER wordt voor fase II de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers berekend op 152 autoparkeerplaatsen.

Aantal fietsparkeerplaatsen

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er een relocatie en wijziging is van het aantal fietsparkeerplaatsen. Alle fietsenstallingen worden aan de westzijde van het projectgebied voorzien. Deze fietsenstallingen krijgen via het voorziene fietspad een rechtstreekse aantakking op het openbare fietspad.

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.

In fase I zijn er 680 fietsparkeerplaatsen en 60 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Voor fase II worden in totaal 80 fietsenstallingen voorzien (10%), waarvan 8 buitenmaatse fietsen. In de vergunde toestand waren 506 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 42 voor bakfietsen.

Er wordt besloten in de beschrijvende nota dat het bovenstaand aantal ruim voldoende om de voorziene/ beoogde bezetting op te vangen (conform MOBER). In de MOBER wordt voor fase II de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers berekend op 20 fietsparkeerplaatsen.

Er wordt aangegeven dat de fietsstelplaatsen conform ingericht zijn volgens de geldende inrichtingsvoorschriften van de Stad Gent (qua afmetingen en verdeling). Voor het aantal wordt binnen het MOBER gemotiveerd afgeweken.

Aantal laad- en loskades (loading docks)

Het laden en lossen gebeurt via laadkades met verhoogde laadpoort met een totaal van 77 binnen de 2de fase (i.p.v. 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. In totaal zijn er 108 docks in fase I en 77 docks in fase II.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging

- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

Aangezien de fietsenparkeerplaatsen aangepast worden, werd de uitvoering ervan nagekeken. De fietsparkeerplaatsen zijn voorzien op het maaiveldniveau. Er zijn 2 fietsenstallingen van elk 36 gewone fietsen en 4 buitenmaatse fietsen. Dit is in totaal 80 fietsparkeerplaatsen.

De maatvoering voldoet. De lengte om de fietsen te stallen is 2.50 meter. Er is 2.65 meter ruimte beschikbaar naast de fietsenstalling (gangpad). De hoogte van de fietsenberging voldoet aan het minimum van 2.50 meter.

De as-op-as-afstand tussen de gewone fietsen bedraagt 75 cm en 1 m bij de buitenmaatse fietsen. De fietsen kunnen voorzien worden in een systeem op één niveau (deels in een hoog-laag systeem). Er worden 2x16 fietsen dubbelaags voorzien, wat 40% is van het totaal aantal fietsenstallingen. 40% is het maximum en is hier ok.

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.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De gewone parkeerplaatsen hebben een afmeting van 2.50m x 5m. De aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een handicap zijn verspreid voorzien en zijn breder (3.50 m x 5m). Er ontbreken 4 parkeerplaatsen voor personen met een handicap op het inrichtingsplan.

Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie en circulatie

De mobiliteitsimpact werd grondig onderzocht en geanalyseerd a.d.h.v. het MOBER. Er wordt dan ook verwezen naar deze studie voor de verdere beoordeling inzake de mobiliteitsimpact in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De mobiliteitsimpact zal als gevolg van voorliggende aanvraag beperkt afnemen. De conclusie van de MOBER is dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft (en zelf beperkt afneemt t.o.v. het vergunde) en adequaat aansluiting wordt gezocht bij het lokale en hogere wegennet binnen een groter bedrijventerrein.

Besluit en Beoordeling

De advisering van deze OMV beperkt zich tot de mobiliteitsgerelateerde wijzigingen/aanpassingen. Het aantal wachzones 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.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

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

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het veranderen van een logistiek complex, zijnde een warehouse met kantoorruimtes, de regularisatie/aanpassingen van/aan de vergunning van het duurzame CO2-neutrale bedrijfscomplex met bijhorende kantoorgelegenheid, parking en aanhorigheden van Betula Pendula nv en Eutraco nv, gelegen te Ferdinand Magellaanstraat 6 - Bus 1 t.e.m. 16, 9940 Evergem.

Artikel 2:

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.

Groendak

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de afwijking 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.

Artikel 3:

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.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_00169 - OMV_2025024119 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een logistiek complex, zijnde een warehouse met kantoorruimtes, de regularisatie/aanpassingen van/aan de vergunning van het duurzame CO2-neutrale bedrijfscomplex met bijhorende kantoorgelegenheid, parking en aanhorigheden - met openbaar onderzoek - Ferdinand Magellaanstraat, 9940 Evergem - Advies