



2026_CBS_00936 OMV_2024083805 R - aanvraag omgevingsvergunning voor prefab kantoorgebouw - zonder openbaar onderzoek - John Kennedylaan, 9042 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ARCELORMITTAL BELGIUM NV met als contactadres John Kennedylaan 51, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024083805) ingediend bij de deputatie op 19 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: prefab kantoorgebouw
- Adres: John Kennedylaan 51, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie A nr. 179G2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 januari 2026.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 12 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het terrein uit de aanvraag situeert zich op de industriële site van ArcelorMittal langsheen de John Kennedylaan in de Gentse Kanaalzone. In het oosten wordt deze grootschalige site begrensd door deze laan. Ten westen ligt het Kanaal Gent – Terneuzen. ArcelorMittal is de meest noordelijke industriële activiteit binnen de Gentse Kanaalzone.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een prefab kantoorgebouw binnen de site van ArcelorMittal Gent. Het gebouw werd eerder opgetrokken onder een tijdelijke vergunning (OMV_2023097406) en bestaat uit in totaal 78 modulaire units, elk met een afmeting van 3 m x 6 m (grondoppervlakte per module = 18 m²). De containers werden 3 lagen hoog gestapeld, de footprint van het kantoorgebouw bedraagt ca. 470 m². Het kantoorgebouw heeft dus een bruto vloeroppervlakte van 1.404 m². Het gebouw meet 39 m x 12 m en heeft een kroonlijsthoogte van 9,95 m. Het gebouw staat in het noordelijke deel van de ArcelorMittal-site bereikbaar via afrit 3. Met deze aanvraag wil men de tijdelijke vergunning omzetten in een permanente vergunning.

Het gebouw biedt een werkplek voor projectingenieurs en technisch bedienden in het kader van het Green Primary Project dat als doel heeft om tegen 2050 koolstofneutraal staal te kunnen produceren. Het gebouw is voorzien van vergaderzalen, sanitair op elke verdieping, een kitchenette (de eetzaal bevindt zich in het hoofdgebouw aan de ingang van de site), een interne trap en een externe noodtrap.

Aan de westzijde bevindt zich een vergunde coil-stockagezone en een werfzone. Aan de oostzijde bevindt zich een personeelsparking voor 50 wagens, uitgevoerd in waterdoorlatende grindverharding. De bestaande parking wordt aangepast. In deze zone ligt eveneens een groenstrook, die verder wordt uitgebreid door het voorzien van een wadi achter het gebouw. Hiervoor wordt ongeveer 35 m² van de bestaande grindverharding verwijderd.

De aanvraag omvat bovendien de regularisatie van meerdere reeds uitgevoerde handelingen:

- het plaatsen van het gebouw op **drie doorlopende funderings sleuven** (in plaats van op steldallen zoals initieel voorzien);
- de aanleg van een **voetpad** tegen de gevel langs de zijde van de personeelsparking;
- de plaatsing aan de westzijde van een **septische put** en een **regenwaterput**, inclusief een beschermende **betonplaat** boven deze installaties;
- een afzonderlijke **betonplaat** voor de warmtepompinstallatie;
- de aanwezigheid van een **fietsenstalling voor 20 fietsen**, die eerder nog niet vergund was. De fietsenberging meet 6,5 m bij 6,2 m en heeft een hoogte van 2,96 m. De wanden van de fietsenberging zijn afgewerkt met staalplaten, 1 wand is open.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 12/07/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 selfcarwashen (met ontbossen en verharden) (OMV_2017006299).
- * Op 13/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging, uitbreiding en toevoeging van een metaalverwerkend bedrijf + het aanleggen van een nieuwe ondergrondse zuurstofleiding (OMV_2017007508).
- * Op 28/03/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een siderurgisch complex + het bouwen van sidgal 4 (OMV_2018096308).
- * Op 13/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding en wijziging van een siderurgisch bedrijf (biokool) + bouwen van de proefopstelling voor omzetting tot biokool (OMV_2019005565).
- * Op 18/07/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een strategische stock warmgewalste coils (OMV_2019012491).
- * Op 24/10/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa) (uitbreiding jaardebiet lozing riool 10 en bijstelling bijzondere voorwaarden) (OMV_2019065650).
- * Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex: bouwen van een loods en verhoging capaciteit opslag afvalstoffen, bijstelling voorwaarden (OMV_2018097445).
- * Op 06/02/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (OMV_2019032026).
- * Op 22/10/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verzoek tot bijstelling van de milieuvoorwaarden m.b.t. sinterfabriek 2 (OMV_2020080556).
- * Op 07/04/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van burelen post 2 en post 33 (OMV_2021194294).
- * Op 16/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van staal (iioa + sh) (OMV_2021166115).
- * Op 27/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa + sh) (OMV_2021184063).
- * Op 10/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa + sh) (OMV_2022068951).
- * Op 01/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa + sh) (OMV_2022034830).
- * Op 31/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa + sh) (OMV_2022170005).
- * Op 19/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tijdelijk prefab kantoorgebouw (OMV_2023097406).
- * Op 26/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa + sh) (OMV_2023021865).
- * Op 30/11/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (sh + iioa): het bouwen van een kantoorgebouw bestaande uit 20 prefab containers (OMV_2023057337).

- * Op 11/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa en sh) (OMV_2023049627).
- * Op 28/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa) (OMV_2023077967).
- * Op 05/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa en sh) (OMV_2024031841).
- * Op 17/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa) (OMV_2024099661).
- * Op 16/01/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (OMV_2024051687).
- * Op 23/01/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex (iioa en sh) (OMV_2023166527).
- * Op 20/02/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verzoek van niet-exploitant voor het bijstellen van de milieuvorwaarden opgelegd aan een siderurgisch complex (iioa) (OMV_2024140862).
- * Op 18/09/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex, het regulariseren van sleuvsilo's, een luifel en equipmentcontainer op een betonverharding en het regulariseren van de torero installatie (OMV_2024079599).
- * Op 13/11/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een siderurgisch complex, het plaatsen en regulariseren van een waterzuiveringsinstallatie (iioa + sh) (OMV_2025039725).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 22/11/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een koudwalserij met de gebouwen voor de algemene diensten die er betrekking op hebben. (Litt. P-29-65)
- * Op 25/03/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de staalfabriek. (Litt. P-28-73)
- * Op 12/02/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bobijnenhal. (1989/2171)
- * Op 18/02/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een beitselij 3 met nevengebouwen. (1991/50215)
- * Op 28/04/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een hydraulisch station, een electrisch onderstation en een klimatisatielokaal. (1992/50041)
- * Op 28/04/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een tankpark 6 (zone koudwalserijen). (1992/50031)
- * Op 03/11/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van opslagtanks emulsie-olien - zone koudwalserijen-tandem. (1992/50165)
- * Op 30/11/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een werkplaats voor het herstellen van slakkenpannen. (2000/50149)
- * Op 20/12/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van burelen. (2001/50147)
- * Op 31/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een bureel voor ploegbazen en een toegang tot de walsenwerkplaats van de koudwalse. (2002/50005)
- * Op 31/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van bureelunits voor personeel onderhoud fg2 en 3. (2002/50004)
- * Op 23/01/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van units (post 33/37). (2002/50198)

- * Op 14/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor bureelunits facility management (ref. 2009/04.01). (2010/50024)
- * Op 20/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van bureelunits onderhoud gebouwen. (2010/50060)
- * Op 23/09/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van bureelunits fma. (2010/50128)
- * Op 16/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een carport voor transportwagens (walsen en steunwalsen). (2015/01016)

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 gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden bedrijven, distributiebedrijven, logistieke bedrijven en opslag- en overslaginrichtingen evenals toeleveringsbedrijven en synergiebedrijven van de watergebonden bedrijven en de bestaande gevestigde productiebedrijven. In dit gebied worden ook de volgende dienstverlenende bedrijven toegelaten, voor zover zij complementair zijn met de voornoemde bedrijven: bankagentschappen, benzinstations en collectieve restaurants ten behoeve van de in de zone gevestigde bedrijven.

Er wordt een bufferzone aangelegd aan de grens met de omliggende gebieden. In deze bufferzone worden geen handelingen en werken toegelaten die afbreuk doen aan de bufferfunctie, of aan de bestemming en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het aangrenzend gebied. Het gebied en de bufferzone die het omvat, kunnen slechts worden gerealiseerd en beheerd door de overheid.

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent.

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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

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

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van North Sea Port (Zijdok Kanaal Gent-Terneuzen). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel verhard.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De (modulaire) kantoorunit (Green Primary Project) is voorzien van vergaderzalen, sanitair op elke verdieping, een kitchenette, een interne traphal en een externe noodtrap (468 m³).

Langs de zijde van de personeelsparking werd een voetpad tegen de gevel aangebracht. Langs de westzijde (kant stockage coils) bevindt zich een hemelwaterput (10 m³). Om deze te beschermen werd op deze zone een betonplaat gegoten. Eveneens werd er een betonplaat voorzien voor plaatsing van de warmtepomp. Deze verhardingen (183,6 m²) werden in de oorspronkelijke aanvraag niet voorzien en worden in de huidige aanvraag als te regulariseren handeling toegevoegd.

Op de personeelsparking werd een fietsenberging voor 20 fietsen (40,3 m²)voorzien. Deze handeling is niet vergund en wordt eveneens aangevraagd als regularisatie. De berging werd geplaatst op deels bestaande grindverharding en deels gras. De personeelsparking werd heringericht op de bestaande grindverharding. De oppervlakte is ongewijzigd ten opzichte van de originele. De indeling van de parkeervakken wordt gerealiseerd door biggenruggen in beton.

De dakoppervlakte van het kantoorgebouw werd aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik voor het sanitair en onderhoud (dienstkraan). Het volume van de hemelwaterput werd afgestemd op het hergebruik. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op het centraal hemelwaterrecuperatie systeem voor een globaal waterhergebruik op de site. Op 16/09/2025 werd een toelichting gegeven van dit centrale systeem aan de Stad.

Er wordt voldaan aan de geest van de GSV en ABR inzake hemelwater.

De (bijkomende) verhardingen en de constructie voor de fietsen kunnen infiltreren in de omgeving. Naast de grindparking is er een groenstrook met bomen. Volgens de beschrijvende nota zal achter het gebouw +/-35 m² van de grindverharding onthard worden om bijkomend een infiltratiekom te kunnen voorzien. Hierdoor wordt de groenstrook uitgebreid. Het betreft een ondiepe uitgraving van 30 cm die zal beplant worden met snelgroeiende bomen. Zo wordt extra infiltratieoppervlakte gecreëerd. In deze zone achter het gebouw wordt er een buitenruimte met zitbanken voorzien voor de werknemers. De ruimte is bereikbaar via het voetpad naar het gebouw.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR inzake hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst niet meer wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het sanitair wordt aangesloten op de interne DWA van het bedrijf. Er wordt geen bedrijfsafvalwater geproduceerd.

In de beschrijvende nota wordt gesproken van een septische put aan de kantoorunit, deze is niet ingetekend op het rioleringsplan. Het is bijgevolg niet duidelijk of deze aanwezig is.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het betreft een omgevingsvergunning van een project die onderdeel uitmaakt van een grote industriële site, Arcelor Mittal. In 2023 werd een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een tijdelijk prefab kantoorgebouw. In dit gebouw worden ca. 100 personeelsleden tewerkgesteld worden in het kader van het Green Primary Project dat als doel heeft om tegen 2050 koolstofneutraal staal te kunnen produceren. Met deze aanvraag wenst men voor dit kantoorgebouw een permanente omgevingsvergunning te verkrijgen. Dit kantoorgebouw werd opgetrokken met kwalitatieve units en heeft de uitstraling van een volwaardig kantoorgebouw. De werken staan in teken van de functionering van dit bedrijf. De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden binnen het industriële landschap van de Gentse zeehaven. Zowel qua schaal als materiaalgebruik integreert het volume zich binnen zijn omgeving.

Mobiliteit

Het gebouw omvat 1404 m² bvo en er worden een 100-tal personeelsleden tewerkgesteld, namelijk projectingenieurs en technisch bedienden in het kader van het Green Primary Project.

Mobiliteitsprofiel

In kader van het overleg op 25/09/2023 tussen het Mobiliteitsbedrijf en Arcelor Mittal werd er een overzicht gegeven van het mobiliteitsprofiel en het aantal fiets- en autoparkeerplaatsen voor de ganse site. De presentatie hiervan en het plan met aanduiding van de fiets- en autoparkeerplaatsen is in de voorliggende aanvraag ook opgenomen.

Op site-niveau waren er in 2021 volgens de FOD-diagnostiek woon-werkverkeer 4933 medewerkers waarvan er 1215 met de fiets, elektrische fiets of speed pedelec naar het werk kwamen en 3466 met de (bestel)wagen. Dit betekent een modal split fiets van 25 % fiets en 70 % auto.

Arcelor Mittal gaf in de presentatie van 25/09/2023 dat er toen 1.486 plaatsen voor fietsers (verdeeld over 70 fietsenbergingen) en 5.461 parkeerplaatsen (verdeeld over 166 parkings).

Wat het mobiliteitsprofiel voor het kantoorgebouw zelf betreft wordt het volgende aangegeven vanuit de presentatie 20230925 Toelichting Mobiliteitsbedrijf: *“Aangezien het gebouw voornamelijk zal bezet worden met medewerkers van een hoger niveau aangevuld met medewerkers van externe studiebureaus, zal er hoofdzakelijk met personenwagens naar kantoor gekomen worden. Deze medewerkers zullen ook regelmatig op verplaatsing moeten naar enerzijds de toekomstige plant als naar bedrijven/aannemers in binnen-en buitenland.”* Gezien het specifieke profiel van de werknemers en de specifieke context van het Green Primary Project lijkt dit aannemelijk.

Parkeren

Fiets

In tegenstelling tot OMV-aanvraag 2023097406 is het positief dat er in deze aanvraag wel fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Er worden 20 fietsparkeerplaatsen voorzien in een fietsenberging vlakbij het kantoorgebouw wat quasi overeen komt met het minimum van 21 fietsparkeerplaatsen dat gevraagd werd in kader van OMV 2023097406.

Voor de 100 medewerkers betekent dit aantal een modal split fiets van 20 %. Dit is minder dan het gemiddelde van 25 % voor de ganse site en minder dan het gemiddelde van 29 % voor het havengebied (uit meest recente Voka-bevraging 2024). Echter, omwille van onderstaande, kunnen we hier mee akkoord gaan:

- We kunnen aannemen dat gezien het specifieke profiel van de medewerkers (o.a. externe studiebureaus en regelmatig op verplaatsing naar de toekomstige plant en bedrijven/aannemers in binnen-en buitenland) voor het Green Primary Project er iets minder medewerkers met de fiets naar het kantoorgebouw zullen komen dan het gemiddelde van de ganse site of het havengebied. We kunnen daarom uitzonderlijk in dit geval akkoord gaan met het aantal van 20 fietsparkeerplaatsen. Dit aantal is wel het absolute minimum die voorzien dient te worden.
- We vragen dat de bezetting van deze fietsenberging van 20 plaatsen goed gemonitord wordt en dat indien nodig er extra fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

Daarnaast willen we nog meegeven dat fietsparkeerplaatsen telkens zo dicht mogelijk bij de toegang tot het gebouw dienen voorzien te worden zodat deze vlot, veilig en intuïtief te bereiken zijn. De loopafstand naar de toegang dient zo kort mogelijk gehouden te worden. Voor private projecten gaan we uit van een maximale werkelijke wandelafstand van 100 meter van de fietsparkeerplaatsen naar het gebouw en fietsparkeerplaatsen dienen minstens even dicht van de toegang tot het gebouw voorzien te worden als autoparkeerplaatsen. In de mobiliteitspresentatie van 25/9/2023 werd aangegeven dat er binnen een straal van 150 m 4 fietsenbergingen aanwezig zijn. Naast het feit dat deze zich allen verder bevinden dan de autoparkeerplaatsen, lijkt het erop alsof geen enkele van deze zich binnen een effectieve wandelafstand van 100 m van het kantoorgebouw bevindt. In vogelvlucht is de zuidelijke aangeduide fietsenstalling 65 m gelegen van het gebouw, maar gezien de interne spoorlijn is de effectieve wandelafstand wellicht meer dan 100 m.

Auto

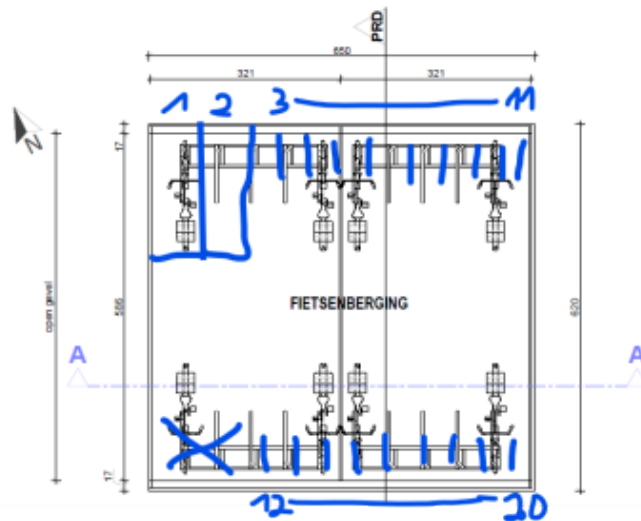
Er worden op de plannen 50 autoparkeerplaatsen ten oosten van het kantoorgebouw voorzien en 28 autoparkeerplaatsen ten zuidwesten ervan. In totaal komt het aantal van 78 autoparkeerplaatsen overeen met een modal split van 78 % auto. Dit is iets meer dan het gemiddelde van 70 % voor de ganse site en 66 % voor het ganse havengebied (uit meest recente

Voka-bevraging 2024), maar gezien de argumentatie van specifieke profiel van de medewerkers kan in dit geval uitzonderlijk akkoord gegaan worden dat dit aantal iets meer bedraagt dan deze gemiddeldes.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Volgens de parkeerrichtlijnen dienen er minstens 10 % van het aantal plaatsen voorzien te worden voor buitenmaatse fietsen. Dit betekent minstens 2 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. Gezien de stijgende trend van buitenmaatse fietsen en speed pedelecs etc, vragen we dat dit ook voor dit project wordt voorzien. Dit is op de plannen niet het geval en dient aangepast te worden.

Rekening houdend met de bestaande afmetingen van de fietsenberging en mits herindeling zou dit conform de afmetingsvoorschriften uit de fietsparkeerrichtlijnen (1 m breedte x 2,5 lengte voor buitenmaatse fiets) bijvoorbeeld voorzien kunnen worden zoals op onderstaande schets wordt weergegeven. Tegenover de 2 buitenmaatse plaatsen kunnen omwille van de extra lengte van deze plaatsen geen reguliere plaatsen voorzien worden, maar als gewerkt wordt met een hoog-laag-systeem kan met een as-op-as afstand van 50 cm voor standaard fietsen in totaal net 20 fietsparkeerplaatsen (incl de 2 buitenmaatse) voorzien worden wat het minimum aantal is.



De fietsparkeerplaatsen dienen overdekt en afsluitbaar te zijn. Op de plannen is de fietsenberging niet afsluitbaar. We vragen om dit aan te passen en wel afsluitbaar te maken zodat de berging kan geopend worden met een badge, code of sleutel. Dit omdat er zeker naar bedrijven in het havengebied vaak van dure elektrische fietsen en speed-pedelecs wordt gebruik gemaakt. Dit zijn vaak dure fietsen. In kader van diefstal zorgt een afgesloten fietsenberging voor een grotere veiligheid en is dit dus positief i.k.v. het stimuleren van een duurzamer fiets woon-werkverkeer. Hoewel Arcelor Mittal een afgesloten site is, is dit gezien het grote aantal medewerkers en de externe bezoekers toch zeker een meerwaarde om het fietsgebruik te stimuleren.

We vragen dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen worden voorzien. Het gebruik van elektrische fietsen (incl. speedpedelecs) is immers al even ingeburgerd en stijgt nog steeds, zeker in het havengebied. De oplaadpunten faciliteren dit gebruik.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

Er wordt in de nota aangegeven dat er elektrische laadpalen worden voorzien op de parking. Er wordt niet nader bepaald hoeveel dit dan precies zijn. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de Vlaamse regelgeving hierrond: <https://www.vlaanderen.be/milieuvriendelijke-voertuigen/een-elektrische-wagen-laden/verplichtingen-voor-laadpunten-bij-parkings>

Besluit en Beoordeling

Voorwaardelijk gunstig: Hoewel het aantal fietsparkeerplaatsen (20) nog steeds minimaal is en het aantal autoparkeerplaatsen (78) nog steeds hoog is, kunnen we omwille van de argumentatie en de gevraagde en geleverde info in vergelijking met OMV 2023097406 dit keer wel akkoord gaan mits onderstaande voorwaarden en opmerkingen. Hierbij is zeker is de kwaliteit van de uitvoering van de fietsenberging extra belangrijk.

CONCLUSIE

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

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor prefab kantoorgebouw van ARCELORMITTAL BELGIUM nv, gelegen te John Kennedylaan 51, 9042 Gent.

Artikel 2:

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

Fietsparkeren

- Er dienen minstens 2 plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien te worden. Dit is mogelijk binnen de bestaande afmetingen van de fietsenberging en conform de

inrichtingsvoorschriften van de parkeerrichtlijnen. In het advies wordt hiervoor een concreet voorstel gedaan.

- De fietsenstalling dient afsluitbaar gemaakt te worden. Op die manier kunnen de vaak dure elektrische fietsen en speed pedelecs richting het havengebied veilig gestald worden en wordt het fietsgebruik verder gestimuleerd.

Artikel 3:

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

Fietsparkeren

- We vragen dat de bezetting van deze fietsenberging van 20 plaatsen goed gemonitord wordt en dat indien nodig er extra fietsparkeerplaatsen voorzien worden.
- We vragen dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen worden voorzien in de fietsenberging.
- Er dient rekening gehouden te worden met de Vlaamse regelgeving rond elektrische laadpunten voor auto's op de parking.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_00936 - OMV_2024083805 R - aanvraag omgevingsvergunning voor prefab kantoorgebouw - zonder openbaar onderzoek - John Kennedylaan, 9042 Gent - Advies