



2026_CBS_01374 OMV_2025143318 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van omgevingswerken: het uitbreiden en heraanleggen van de parking en het slopen van 2 bestaande constructies en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Pleitstraat, 9042 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandembroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Euro-Silo NV met als contactadres John Kennedylaan 19, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025143318) ingediend bij de deputatie op 23 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitvoeren van omgevingswerken: het uitbreiden en heraanleggen van de parking en het slopen van 2 bestaande constructies en het rooien van bomen
- Adres: Pleitstraat 3, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie R nr. 6/2 G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 januari 2026.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 26 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
13 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Pleitstraat, gelegen in industriegebied in het noorden van het havengebied aan het Rodehuizedok. De site paalt enerzijds aan het Rodenhuizedok en aan de andere zijde door de John Kennedylaan (R4). Op het perceel in kwestie bevinden zich diverse gebouwen (burelen) van het bedrijf Euro-Silo.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag het uitbreiden en heraanleggen van de parking, het slopen van 2 bestaande volumes (garageboxen en een bijgebouw), en het rooien van bomen. De bestaande parking wordt uitgebreid met 51 bijkomende autoparkeerplaatsen. De aanpassing van de personeelsparking is noodzakelijk in kader van de ISPS-wetgeving (beveiliging van de haven).

Het volgende wordt voorzien:

- Oppervlakte te slopen gebouwen: 287,4 m²;
- Oppervlakte te verwijderen verharding: 283,8 m²;
- Nieuwe dakoppervlakte die afwatert naar de aangrenzende groenzone (zonder impact - op de hemelwaterverordening): 56,4 m²;
- Nieuw aan te leggen asfaltverharding (niet-waterdoorlatend): 485,4 m²;
- Nieuwe waterdoorlatende verharding (klinkers en grasbetontegels): 1001,6 m².
- Een wadi.

Er wordt ook een nieuwe fietsenstalling voorzien, ingeplant naast het hoofdgebouw (opp. 42 m², hoogte 2,6 m, afgewerkt in hout). Er wordt ook een bushokje vooraan het perceel (links van de inrit) geplaatst (opp. ca. 10 m², hoogte 2,6 m, afwerking hout/aluminium).

Omwille van de uitbreiding van de parking worden 4 bomen gerooid:

- twee treurberken met een stamomtrek van 94 cm;
- één paardenkastanje met een stamomtrek van 125 cm;
- één zoete kers met een stamomtrek van 157 cm.

Er worden minstens 8 nieuwe hoogstammige bomen aangeplant ter compensatie.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 28/05/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een dubbele ondergrondse 36kv-kabelverbinding tussen het onderstation Kennedylaan tot net boven het rodenhuizedok (OMV_2017011064).

* Op 27/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een piperack over spoor en uitbreiden van een koeltoren (OMV_2018078306).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/09/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een werkplaats en een garage na het slopen van bestaande gebouwen en een stalplaats. (1999/50060)

* Op 24/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het kappen van bomen buiten bos. (2013/50156)

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 en Zone voor knooppunt type 2 (hollands complex met overbrugging R4) op primaire weg II.

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 **niet** in overeenstemming met deze verordening, er zijn geen aangepaste autostaanplaatsen voorzien. Minstens 6 % van het totaal aantal plaatsen dient aangepast en voorbehouden te worden voor mindervaliden (dus breedte van 3,5m). Dit wordt meegegeven als bijzondere voorwaarde.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

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 uitbreiden en heraanleggen van de parking.

Hemelwater

Algemene geplande toestand

- Niet waterdoorlatende verharding in asfalt: 485,4 m²
- Waterdoorlatende verharding (klinkers en grasbetontegels): 1.001,6 m²
- Infiltratievoorziening: 16.500 liter en 40 m²

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

De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding, zodat het hemelwater maximaal ter plaatse kan infiltreren. Het hemelwater dat afstroomt van de niet-waterdoorlatende asfaltverhardingen wordt niet rechtstreeks afgevoerd maar infiltreert op eigen terrein in de onverharde zones.

De geplande wadi met een oppervlakte van 40 m² en een buffervolume van 16.500 liter is voldoende gedimensioneerd om het hemelwater van de nieuwe verhardingen tijdelijk te bufferen en vertraagd te laten infiltreren in de bodem.

6. NATUURTOETS

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

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Groenbestand:

Waardevolle vegetatie type hg+: 1200 m²

Vegetatie oppervlakte totaal: 1200 m²

Aantal bomen: 4

Soorten: berk, paardenkastanje en Prunus

De parking wordt uitgebreid en aangelegd op een biologisch waardevolle gazonzone. Vier bomen dienen verwijderd te worden om dit te realiseren (waaronder een relatief oude Prunus avium).

Er worden 8 nieuwe bomen heraanplant, waarvan wordt gesteld dat de plaats nog zal worden bepaald. Bij nieuwe maaiveldparkings wordt als richtlijn gehanteerd dat steeds minstens 1 boom per 5 parkeerplaatsen dient te worden voorzien, zodat (idealiter) de geparkeerde auto's allemaal staan onder een bladerdek, om zo oververhitting tegen te gaan bij hitteweer. De aanwezige bomen komen hiervoor ook in aanmerking. Concreet betekent dit dat (rekening houdend met de al aanwezige bomen, oa de populierenrij) er nog minstens 13 nieuwe bomen dienen aangeplant te worden. Hiervan zijn 2 bomen te voorzien in het groenvak t.h.v de nieuwe parkeerplaatsen 33-41; parkeerplaatsen nrs. 5, 10 en 15 worden vervangen door een groenvak met nieuwe bomen. Ter hoogte van plaats 1 wordt ook nog een nieuwe boom aangeplant. Binnen de parkeerzone rechts worden 3 nieuwe bomen aangeplant (2 op te kop, nl parkeerplaats 79 en één boom centraal, nl. plaats 66). Achter de meest noordelijke nieuwe rij worden nog twee nieuwe bomen aangeplant (thv. plaatsen 55 en 60). Ook wordt nog een extra bomen aangeplant thv plaats 29 en 62.

Op deze wijze wordt een nieuwe (aangepaste) parkeerzone gecreëerd waarbij deze voldoende is vergroend en de bomen op termijn voldoende schaduw zullen geven. De bomen zijn loofbomen van eerste grootte-orde met uitzondering van de bomen langsheen de spoorweg (bomen thv plaatsen 1-7/92-104), die van kleinere grootte-orde kunnen zijn.

Een beplantingsplan wordt voorgelegd aan de Groendienst van de Satd Gent.

De boomaanplant gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de parking en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Mits hieraan voldaan wordt kan de natuurtoets doorstaan worden.

De [Green Deal Natuurinclusieve parkeerterreinen](#) van het Vlaamse Gewest, waar al vele bedrijven zich ook voor hebben geëngageerd, kan hier dienen als leidraad en streefdoel.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het uitbreiden van de maaiveldparking, het slopen van 2 gebouwen en het rooien van een aantal bomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan akkoord worden gegaan met het uitbreiden van de parking, het slopen van de gebouwen en het rooien van een bepaald aantal bomen. Het aangevraagde is ruimtelijk inpasbaar binnen dit industriële havenlandschap. Het is wel jammer dat er nog steeds diverse vrijstaande bijgebouwen behouden blijven, de functie is niet gekend, maar dergelijke verspreide gebouwtjes zouden geclusterd kunnen worden.

Op vlak van natuur en mobiliteit zijn er wel nog ingrijpende aanpassingen noodzakelijk.

Natuurtoets

Er dient minstens 1 boom per 5 parkeerplaatsen voorzien worden bij een nieuwe parkeerzone.

Hieraan is niet voldaan. De bedoeling is dat (in ideale situatie) de auto's allemaal onder bladerdek staan, om zo oververhitting tegen te gaan bij hitte (+ algemeen vergroening van parkings).

Dit dient bijgevolg aangepast (zie natuurtoets). In voorbesprekingen met de Stad heeft de aanvrager reeds de plannen aangepast conform de gestelde voorwaarden, deze kunnen met een nieuwe PIV nog aan het dossier worden toegevoegd aan het dossier.

Mobiliteitstoets

Het huidige voorstel is niet aanvaardbaar, omdat er te veel autostaanplaatsen worden voorzien. We begrijpen dat de 22 parkeerplaatsen binnen de ISPS-zone in de toekomst niet meer zullen kunnen gebruikt worden. Een bijna verdubbeling van het aantal autoparkeerplaatsen (van 53 naar 104) is echter niet te verantwoorden.

Momenteel zijn er in totaal 75 parkeerplaatsen (inclusief deze aan de kade), die de parkeerbehoefte op eigen terrein lijken op te vangen. Een uitbreiding met nog eens 29 plaatsen lijkt niet noodzakelijk en is niet te verantwoorden in het kader van beperken van verharding en duurzame mobiliteit.

We kunnen akkoord gaan met de verschuiving van die 22 plaatsen aan de kade naar dit perceel, zodat er in totaal 75 parkeerplaatsen zijn. Op die manier zou de parkeerbehoefte ons inziens nog steeds op eigen terrein kunnen opgevangen worden. Tegelijkertijd kan op die manier ook sturing gegeven worden naar een duurzamere modal split, wat met 104 parkeerplaatsen veel minder het geval zou zijn. De modal split auto ligt momenteel veel hoger dan het gemiddelde van de havenbedrijven.

Om een duurzamere modal split fiets in lijn met het gemiddelde van de havenbedrijven te bereiken, vragen we om voldoende fietsparkeerplaatsen (min. 25) te voorzien. Hierdoor kan fietsgebruik worden aangemoedigd en vermijdbaar autogebruik worden beperkt.

Om een duurzamere modal split te realiseren is een (sterker) mobiliteitsbeleid op maat belangrijk met maatregelen die duurzame verplaatsingen (verder) stimuleren. De opmaak van een [bedrijfsvervoersplan](#) is hiervoor aangewezen, op de website van de Stad Gent is hiervoor een stappenplan beschikbaar om de aanvrager op weg te helpen.

Daarnaast vragen we om (bij een eventuele hernieuwde aanvraag) ook rekening te houden met onderstaande zaken:

- Inrichting fietstinstalling:
 - o Minstens 10% van het aantal fietsparkeerplaatsen dient voorzien te worden voor buitenmaatse fietsen. Voor een stalling van 25 fietsen gaat het dus om minstens 3 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen.
 - o De deuropening van de fietsenstalling dient minstens 1,10 m te zijn
 - o Er dienen ook oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien te worden.
- Inrichting autoparkeerplaatsen:
 - o 6% van het aantal plaatsen dient aangepast en voorbehouden te worden voor mindervaliden (dus breedte van 3,5m).
- Interne circulatie: Gezien er geen volledige scheiding is tussen de stromen voor fietsers en auto's, raden we in kader van een veilige interne circulatie aan om vanaf de toegang tot de site tot aan de fietsenstalling een strook/loper met signalisatie (zoals markering op de grond met fietssymbool, evt in rode kleur) te voorzien.

CONCLUSIE

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

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het uitvoeren van omgevingswerken: het uitbreiden en heraanleggen van de parking en het slopen van 2 bestaande constructies en het rooien van bomen van Euro-Silo nv, gelegen te Pleitstraat 3, 9042 Gent.

Artikel 2:

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

(Her) aanplanten bomen:

- Minstens 13 hoogstammige loofbomen van eerste grootte-orde (met minimumstamomtrek HS10/12) worden heraanplant met uitzondering van de nieuwe bomen langsheen de spoorweg (bomen thv plaatsen 1-7/92-104), die van kleinere grootte-orde kunnen zijn:
 - 2 nieuwe bomen voorzien in het groenvak t.h.v de nieuwe parkeerplaatsen 33-41;
 - parkeerplaatsen nrs. 5, 10 en 15 vervangen door een groenvak met nieuwe bomen;
 - 1 nieuwe boom voorzien ter hoogte van plaats 1;
 - 3 nieuwe bomen binnen de rechter parkeerzone, waarvan 2 op de kop (aan westelijke zijde parkeerplaats nr. 79 vervangen door een groenvak) en één boom centraal, nl. plaats 66 vervangen door een groenvak;

- 2 nieuwe bomen voorzien achter de meest noordelijke nieuwe rij (thv plaatsen 55 en 60);
- 2 nieuwe bomen voorzien thv (achter) plaats 29 en 62.

De aanplant gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de parking en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Een beplantingsplan wordt voorgelegd aan de Groendienst van de Satd Gent.

Mobiliteit

- Er mogen in totaal maximaal 75 autoparkeerplaatsen worden aangelegd.
- Inrichting fietsenstalling:
 - Minstens 10% van het aantal fietsparkeerplaatsen dient voorzien te worden voor buitenmaatse fietsen. Voor een stalling van 25 fietsen gaat het dus om minstens 3 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen.
 - De deuropening van de fietsenstalling dient minstens 1,10 m te zijn
 - Er dienen ook oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien te worden.
- Inrichting autoparkeerplaatsen:
 - 6% van het aantal plaatsen dient aangepast en voorbehouden te worden voor mindervaliden (dus breedte van 3,5m).
- Interne circulatie: Gezien er geen volledige scheiding is tussen de stromen voor fietsers en auto's, raden we in kader van een veilige interne circulatie aan om vanaf de toegang tot de site tot aan de fietsenstalling een strook/loper met signalisatie (zoals markering op de grond met fietssymbool, evt in rode kleur) te voorzien.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_01374 - OMV_2025143318 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van omgevingswerken: het uitbreiden en heraanleggen van de parking en het slopen van 2 bestaande constructies en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Pleitstraat, 9042 Gent - Advies