



---

**2024\_CBS\_07610 OMV\_2024076174 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een magazijn voor onderdelen - zonder openbaar onderzoek - Booiebos, 9031 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** 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 gunstig advies.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

MORTI NV met als contactadres Booiebos 21, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024076174) ingediend bij de deputatie op 11 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een magazijn voor onderdelen
- Adres: Booiebos 16, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nr. 817Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 8 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 juli 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het doel van de aanvraag is het bouwen van een nieuwe loods op de bedrijfssite van 'Morti NV' aan Booiebos in het industriepark van Drogen. Morti NV is een aannemersbedrijf actief in de agro-industriebouw en woningbouw. Op de site staat een fabriek voor het maken van betonpanelen, de constructie van schrijnwerk, het verwerken van staal en een aantal opslagruimtes en kantoren.

Deze industriële site ligt net ten zuidwesten van Drogen onder de E40. De onmiddellijke omgeving heeft een industrieel karakter.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het bouwen van een magazijn voor de opslag van metalen onderdelen binnen het productieproces van prefab-betonwanden. De loods is 8,10 m breed, 21,51 m lang en 7 m hoog.

Het magazijn komt ter vervanging van een sleufsilos voor keitjes ten zuidwesten van en tegen de bestaande loods. Er dienen geen parkeerplaatsen te verdwijnen.

Het gebouw wordt afgewerkt in dezelfde materialen als de bestaande gebouwen van Morti NV: grijze betonmuren, grijze sandwich-gevelpanelen, alu buitenschrijnwerk, plat dak.

Het hemelwater stroomt af via een bestaande regenwaterpijp naar de overgedimensioneerde hemelwaterciterne van 2.584.000 l. Het bedrijf heeft op jaarbasis ca. 4.235.000 l water nodig in het productieproces voor het maken van prefab-betonwanden. Al het hemelwater kan en zal worden hergebruikt gedurende het ganse jaar.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

\* Op 09/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overdekte opslagloods voor betonpanelen (OMV\_2019112901).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

**Gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 8 juli 2024 onder ref. TPW-OL-2024077241.

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in **industriegebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

*Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.*

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.

### **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 situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van tweede categorie in het beheer van de Watering Oude Kale en Meirebeek. Het ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelige gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel volledig bebouwd en verhard.

## **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **5.2.1 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 en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Er wordt een gebouw geplaatst met een oppervlakte van 174 m<sup>2</sup> waarvan het platte dak volledig aangesloten is op een hemelwaterput. Voor de nieuwe dakoppervlakte is het vereist een hemelwaterput met een volume van 17.400 l te plaatsen.

De bestaande hemelwaterput heeft een volume van 2.584.000 l. De totale dakoppervlakte van alle constructies op de site bedraagt ca. 4526 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met een noodzakelijke hemelwaterput van 452.000 l. De bestaande hemelwaterput is ruim gedimensioneerd omdat het productieproces veel water vraagt.

Het gehele dak staat in functie van het hergebruik van hemelwater waardoor het niet verplicht is om dit aan te leggen als groendak.

Er wordt een afwijking gevraagd op het plaatsen van een infiltratievoorziening omwille van de ruim gedimensioneerde hemelwaterput. De afwijking kan worden toegestaan. Al het hemelwater dat terecht komt op de daken wordt hergebruikt.

### **5.2.2 Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.2.3 Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

### **5.2.4 Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **5.3. Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## 6. BEKENDMAKING

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

## 7. OMGEVINGSTOETS

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundige te verantwoorden binnen de industriële context van dit industriepark. Het betreft een gebouw met een beperkte hoogte ten opzichte van de overige gebouwen op de site. Zowel qua schaal als materiaalgebruik integreert de uitbreiding zich binnen zijn omgeving. De ruimtelijke en visuele impact is beperkt.

## **CONCLUSIE**

---

**Gunstig advies**, de gevraagde omgevingsvergunning is stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

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 **gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een magazijn voor onderdelen van MORTI nv, gelegen te Booiebos 16, 9031 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2024\_CBS\_07610 - OMV\_2024076174 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een magazijn voor onderdelen - zonder openbaar onderzoek - Booiebos, 9031 Gent - Advies