



---

**2024\_CBS\_09917 OMV\_2024133213 - melding voor het exploiteren van een fitness (Basic-Fit) - Morekstraat, 9032 Gent - Aktename**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 107.

**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 neemt akte en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

BASIC-FIT BELGIUM BV met als contactadres Laarbeeklaan 125, 1090 Jette heeft een aanvraag (OMV\_2024133213) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 oktober 2024.

De melding van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het exploiteren van een fitness (Basic-Fit)
- Adres: Morekstraat 512-516B, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 140G6

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 oktober 2024.

## OMSCHRIJVING MELDING

### 1. BESCHRIJVING VAN DE GEMELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

De melding omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse.  
De melding heeft betrekking op het exploiteren van een fitness (Basic-Fit).

Volgende rubrieken worden gemeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Airconditioningsinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 29,55 kW, waarvan 3 units van 0,63 kW, 3 units van 1,62 kW, 2 units van 2,96 kW en 4 units van 4,22 kW. Het totale CO2-equivalent van deze installaties is 13,04 ton.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	29,55 kW
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   De opslag van 200 liter gevaarlijke producten in diverse kleine verpakkingen: 18x10 liter en 20x1 liter (poetsproducten).   klasse 3   <b>Nieuw</b>	200 liter

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

\* Op 25/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van handelspand en wonen naar recreatie (fitnessruimte) en wonen. (OMV\_2023133832)

Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 07/09/1965 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een magazijn. (1965 WO 78)

\* Op 16/03/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een magazijn. (1967 WO 016)

\* Op 21/04/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een parochiale kring. (1969 WO 35)

\* Op 08/01/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bureaugebouw. (1970 WO 77)

\* Op 05/09/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bibliotheek. (1973 WO 013)

\* Op 01/08/1974 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding bureaugebouw. (1974 WO 052)

\* Op 07/08/1975 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatieaanvraag tot verbouwing aan bestaande woning ( overdekken van koer en verstevigen en herstellen). (1975 WO 053)

\* Op 07/08/1975 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatieaanvraag tot verbouwing aan bestaande woning (maken van badkamer en aanpassingswerken). (1975 WO 054)

\* Op 05/11/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1987/1314)

\* Op 19/09/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een pand tot bibliotheek. (1989/1369)

\* Op 31/08/1993 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwing en uitbreiden van bedrijfsgebouwen tot een winkel en het slopen van een woning voor de uitbreiding van een parking. (1993/40187)

\* Op 15/02/1994 werd een weigering afgeleverd voor rooien van een sierspar en perelaar. (1993/40334)

\* Op 08/03/1994 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame en aanpassen van de straatafsluiting. (1993/40333)

\* Op 27/06/2001 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwing bibliotheekfiliaal: creëren van een nieuwe toegang met helling voor rolstoelgebruikers. (2001/40084)

\* Op 18/12/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een hoogspanningscabine. (2014/40331)

## **BEOORDELING MELDING**

---

### **3. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **BEVOEGDHEID**

De melding maakt geen deel uit van een vergunningsaanvraag waarvoor de Vlaamse overheid of de deputatie bevoegd is.

#### **ONDERZOEK MELDINGSPLICHT, NIET-VERBODEN KARAKTER EN STEDENBOUWKUNDIGE INPLANTING**

De gemelde exploitatie is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels.  
De gemelde exploitatie is niet verboden.

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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

De melding is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **CONCLUSIE**

Het college van burgemeester en schepenen van Stad Gent is bevoegd voor de aktename.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden en de inplanting van de inrichting is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften conform artikel 4.1.1.1 van Vlarem II.

#### **4. OMGEVINGSTOETS**

##### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

###### Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden moet ingezameld en moet opgehaald worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

###### Aspect bodem en grondwater

De opslag van de gevaarlijke producten in kleine verpakkingen zal op een lekbak gebeuren.

###### Aspect lucht

Het gebruikte koelmiddel (<3kg) in de airconditioninginstallaties is R32 (type HFK). Dit is een koelmiddel dat bijdraagt aan de opwarming van de aarde. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De airconditioninginstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

###### Aspect geluid

De (buitenunits) airconditioninginstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlarem II, immers steeds vaker ontvangt de Dienst Toezicht klachten van geluidshinder afkomstig van dergelijke toestellen. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Het specifieke geluid van airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlarem II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Er dienen voldoende akoestische maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door elektronisch versterkte muziek en/of exploitatie) in de buurt te voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlarem II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burens. Dit wordt als opmerking opgenomen.

## CONCLUSIE

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

De gevraagde melding wordt geakteerd.

Volgende rubrieken worden geakteerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Airconditioningsinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 29,55 kW, waarvan 3 units van 0,63 kW, 3 units van 1,62 kW, 2 units van 2,96 kW en 4 units van 4,22 kW. Het totale CO2-equivalent van deze installaties is 13,04 ton.   <b>Nieuw</b>	29,55 kW
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   De opslag van 200 liter gevaarlijke producten in diverse kleine verpakkingen: 18x10 liter en 20x1 liter (poetsproducten).   <b>Nieuw</b>	200 liter

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen dient akte te nemen van de ingediende melding.

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 neemt akte van de melding ingediend door BASIC-FIT BELGIUM bv (O.N.:0810221697) voor het exploiteren van een fitness (Basic-Fit), gelegen Morekstraat 512-516B, 9032 Gent, met inrichtingsnummer 20241002-0017, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	Aktenaam	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Airconditioningsinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 29,55 kW,	29,55 kW

		waarvan 3 units van 0,63 kW, 3 units van 1,62 kW, 2 units van 2,96 kW en 4 units van 4,22 kW. Het totale CO2-equivalent van deze installaties is 13,04 ton. (Nieuw)	
17.4.	Aktename	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   De opslag van 200 liter gevaarlijke producten in diverse kleine verpakkingen: 18x10 liter en 20x1 liter (poetsproducten). (Nieuw)	200 liter

## **Artikel 2:**

**De aktename is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:**

Bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Het specifieke geluid van airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlare II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

## **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

1. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

2. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De airconditioninginstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

3. Er dienen voldoende akoestische maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door elektronisch versterkte muziek en/of exploitatie) in de buurt te voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlare II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burens.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoerbaarheid**

U mag het project uitvoeren of exploiteren vanaf de aanplakking van de meldingsakte.

### **Aanplakking**

U moet de meldingsakte bekend maken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de melding uitgevoerd zal worden conform artikel 139 BVR OVG.

De aanplakking gebeurt conform artikel 59 BVR OVG waarbij de vergunningsaanvrager gelezen moet worden als de persoon die de melding verricht. Het opschrift van de aan te plakken affiche luidt : 'BEKENDMAKING MELDINGSAKTE'.

### **Verval**

De meldingsakte vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de gemelde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de meldingsakte;
- 2° als het uitvoeren van de gemelde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de gemelde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de gemelde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de gemelde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de meldingsakte aanvangt.

De meldingsakte voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de gemelde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan.

### **Beroepsmogelijkheid**

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op het volgende adres:

Raad voor Vergunningsbetwistingen  
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges  
Koning Albert II-laan 35 bus 81  
1030 Brussel

U doet dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending (dit is per aangetekende brief of door neerlegging ter griffie) binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift wordt in vijfvoud ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie). Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt u een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

U betaalt het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

### **Meer info**

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in

- het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges,
  - het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
  - het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.
- Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. (<http://www.dbr.be/vergunningsbetwistingen>)

### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024\_CBS\_09917 - OMV\_2024133213 - melding voor het exploiteren van een fitness (Basic-Fit) -  
Morekstraat, 9032 Gent - Aktename