



---

**2025\_CBS\_00953 OMV\_2024152099 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 loodsen na het slopen van 2 garages - zonder openbaar onderzoek - Moerstraat, 9031 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

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

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter  
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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, artikel 15.

**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 weigert de aanvraag.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

MORTI NV met als contactadres Booiebos 21, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024152099) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 loodsen na het slopen van 2 garages
- Adres: Moerstraat 58-60, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nr. 814B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 januari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

Het perceel is gelegen in de Moerstraat binnen een industriegebied, aan de noordzijde grenzend aan de snelweg E40 Oostende-Brussel, aan de zuidzijde grenzend aan de Landegemstraat. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door middelgrote tot grote industriegebouwen met een gemiddelde bouwhoogte van 2 tot 3 bouwlagen. In de nabije omgeving bevinden zich enkele kleine woonkernen midden in een open valleigebied.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, bevat bedrijfsgebouwen bestaande uit één bouwlaag. Het perceel is bebouwd met een groot industriegebouw.

Met deze aanvraag beoogt de aanvrager de bouw van twee nieuwe loodsen rechts achteraan op het perceel, na sloop van 2 garages. De twee nieuwe loodsen worden gekoppeld in de lengte en zijn beide 16 m breed en 24 m lang (totale lengte van 48 m). De loodsen worden ingeplant tot op de rechter perceelsgrens en op ca. 10 m van de achterste perceelsgrens. Beide loodsen worden afgewerkt met een plat dak (groendak) met een hoogte van 6 m. De gevels worden afgewerkt met grijze betonpanelen, in de linker gevel zitten verschillende sectionaalpoorten.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 22/10/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van het bestaande bureelgebouw en het aanpassen van de vrijgekomen voorgevel en rechtse zijgevel (OMV\_2020104271).
- Op 04/02/2021 werd een aktename afgeleverd voor overdracht van een groothandel in farmaceutische producten (OMV\_2021000632).
- Op 24/06/2021 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een groothandel in truck- en traileronderdelen met een metaalwerkplaats voor het herbeleggen van remschoenen (OMV\_2021092203).
- Op 19/08/2021 werd een weigering afgeleverd voor het reorganiseren van parking en groenzones en het regulariseren van de plaatsing van een betonnen keerwand, het rooien van bomen en het uitgraven van 2 grasperken (OMV\_2021092779).
- Op 27/01/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het reorganiseren van parking en groenzones en het regulariseren van de plaatsing van een betonnen keerwand, het rooien van bomen en het uitgraven van 2 grasperken (OMV\_2021174263).
- Op 03/11/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een transformator en koelinstallaties en het opslaan van mazout voor centrale verwarming (OMV\_2022138938).

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/09/1985 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van burelen en een magazijncomplex (1985/923 (1985/10107)).
- Op 12/12/1985 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een gemetselde cabine (1985/1383 (1985/10152)).
- Op 17/09/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het overdekken van een loskade (1987/1052(1987/098dr)).
- Op 03/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een betongieterij (1987/1994(87/186DR)).
- Op 04/06/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een hoogspanningstation 150/36kv (1991/10029).
- Op 03/09/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een hoogspanningsmast en van portieken in de hoogspanningspost (1991/10050).
- Op 03/01/1996 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten aardgascabine (1995/90100).
- Op 04/04/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een betancentrale en het regulariseren van een deel ervan (1996/90005).
- Op 30/12/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de bedrijfshal van een betoncentrale (1999/10077).
- Op 27/09/2001 werd een vergunning afgeleverd voor oprichting van een magazijn (2001/10092).
- Op 11/12/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een betonverharding (2003/10071).
- Op 23/06/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een magazijn (2005/10048).
- Op 14/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een metalen cabine en het plaatsen van een betreedbaar prefablokaal voor energiebedeling (2007/10164).
- Op 31/01/2008 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een luifel. (2007/10186)
- Op 28/05/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een distributielaadplaats, het slopen van de bestaande verharding en gebouw opslag (2009/10061).
- Op 07/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een loods voor bedrijfsvoertuigen + het bouwen van een stockageloods voor bouwmaterialen, burelen, silo voor betonresten + het bouwen van een scheidingsmuur en aanleg terreinverhardingen (2012/10182).

- Op 26/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een fietsenberging + regularisatie: bouwen van scheidingsmuren, technisch lokaal, slibassin en co2-tank en gevelaanpassingen (2016/05025).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 december 2024 onder ref. 029419-011/MN/2024:

*GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen.*

Bijzondere aandachtspunten:

*\* Volgens de ingediende doorsnede wordt er een groendak voorzien. Het groendak moet voldoen aan de bepalingen van punt 5 van bijlage 7.*

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Elia Asset** afgeleverd op 10 december 2024 onder ref. 384059:

*Naar aanleiding van uw vergunningsaanvraag, kunnen wij u meedelen dat voor alle activiteiten nabij bovengrondse hoogspanningslijnen wettelijke horizontale en verticale veiligheidsafstanden gelden.*

*\* In een zone van 0 tot 50 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen geeft Elia steeds een gedetailleerd advies met te respecteren hoogtebeperkingen.*

*\* In de zone van 50 tot 100 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen zijn er geen specifieke hoogtebeperkingen tenzij u werken uitvoert met werfkranen, betonpompen, hoogtewerkers of andere hijstoestellen waarvan sommige delen (vb. giek van de kraan) toch binnen de zone van 0 tot 50 meter zouden kunnen binnendringen.*

*Na situering van uw activiteit hebben wij vastgesteld dat deze voorzien is in de zone van 50 tot 100 meter t.o.v. de hoogspanningslijn. Hieronder vindt u ons advies.*

*Gezien uw werken zich situeren in de nabijheid van een hoogspanningsstation, dient u met de respectievelijke veiligheidsvoorschriften in bijlage rekening te houden.*

*Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen.*

*Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden.*

*De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.*

- **Gunstig** advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek** afgeleverd op 17 december 2024:

*Geen opmerkingen.*

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. 50000087100:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Saneren van de bestaande distributiecabine 7041.

*Advies is enkel van toepassing wanneer een akkoord wordt bekomen om bestaande distributiecabine te kunnen saneren. Indien deze niet kan gerealiseerd worden, dient een bijkomende nieuwe distributiecabine voorzien te worden.*

*Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.*

Patrimonium en overdracht:

*De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.*

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

Verdere verloop van de procedure:

*Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.*

*Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken.*

*Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.*

*De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.*

#### **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, benzinstations, 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.

##### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **5. WATERPARAGRAAF**

##### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. 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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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 bebouwd.

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

### **Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater**

#### Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

#### Hemelwaterput

Er worden 2 hemelwaterputten van elk 10000 liter. Het hemelwater zal hergebruikt worden voor de wc en dienstkraan. De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

#### Groendak

Het dak van de twee loodsen wordt aangelegd als groendak.

Indien de groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput, moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er namelijk aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging).

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m<sup>2</sup>.

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 50000 liter en een oppervlakte van 69,82 m<sup>2</sup> (50 cm diepte).

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

#### Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***Overstromingen***

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

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.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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 geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

#### **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

#### **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

#### **8. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

#### **9. OMGEVINGSTOETS**

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

De aanvraag betreft de bouw van 2 loodsen van elk 384 m<sup>2</sup> op een bestaande industriële site, na het slopen van de bestaande garage en bergingen. De nieuwe loodsen is qua inplanting, maatgeving en afwerking inpasbaar in deze industriezone. Gezien de ligging in een regionaal bedrijventerrein streven we evenwel naar loodsen met een grotere omvang. Een loods met een oppervlakte van 384 m<sup>2</sup> is te klein, de 2 loodsen moeten samengevoegd worden tot 1 loods.

Er wordt opgemerkt dat de plannen geen rekening houden met de voorwaarden die werden opgelegd in de omgevingvergunning van 27/01/2022 (OMV\_2021174263). Aan de linker zijde van de het perceel bevindt zich een waterloop. Er werd in de vorige aanvraag opgelegd dat er een 5 m brede strook vrij moest blijven van verharding, bebouwing en aanplantingen en dat de parkeerplaatsen verplaatst moesten worden. De plannen in deze aanvraag houden geen rekening hiermee. Ook de toestand op het terrein komt hier niet aan tegemoet. Ook de keerwand is nog steeds aanwezig.

Ook de werken die toen werden aangevraagd zijn tot op heden niet uitgevoerd. De parkeerplaatsen zijn nog steeds merendeel aangelegd in asfalt en niet in grasdallen. De parking is anders aangelegd dan vergund, zo zijn de parkeerplaatsen ter hoogte van de linker perceelsgrens merendeels haakse parkeerplaatsen in plaats van langsparkeerplaatsen.

Er werd ook een compenserende heraanplant opgelegd, het is niet duidelijk of dit reeds is gebeurd.

### ***Mobiliteit***

Volgens de nota worden er maximum 2 personeelsleden per loods verwacht, ook al is de invuller nog niet gekend.

In het laatste dossier was er sprake van 58 parkeerplaatsen voor personenwagens + 6 voor mindervaliden, 24 parkeerplaatsen voor bestel- en vrachtwagens en 3 wachzones voor vrachtwagens. Het was toen al niet duidelijk of het aantal voorziene parkeerplaatsen wel voldoende was voor de gebruikers van de site (zowel huidig als toekomstig) en er werden daarbovenop niet voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien werden. Via bijzondere voorwaarde werd de bouw van een fietsenstalling opgelegd, er kan uit deze aanvraag niet opgemaakt worden of dit intussen werd uitgevoerd.

Volgens de parkeerrichtlijnen vragen we voor loodsen van dergelijke grootte in de witte zone minimum 8 fietsparkeerplaatsen en 3 tot 8 autoparkeerplaatsen. Er worden geen nieuwe fietsparkeerplaatsen voorzien en het aantal autoparkeerplaatsen blijft gelijk t.o.v. de vorige aanvraag. Het is bijgevolg nog steeds niet duidelijk of het aantal parkeerplaatsen voldoet voor de werking van de volledige site. We kunnen niet akkoord gaan dat er blijft uitgebreid worden zonder meer informatie over de werking van de site én er geen comfortabele fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de loods is te klein voor dit regionaal bedrijventerrein, het dossier bevat onvoldoende info over het mobiliteitsluik en de aanvraag houdt geen rekening met de bijzondere voorwaarden die werden opgelegd in de omgevingsvergunning van 27/01/2022 (OMV\_2021174263).

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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 weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 loodsen na het slopen van 2 garages aan MORTI nv (O.N.:0420961390) gelegen te Moerstraat 58-60, 9031 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:  
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;  
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

#### **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.

2025\_CBS\_00953 - OMV\_2024152099 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 loodsen na het slopen van 2 garages - zonder openbaar onderzoek - Moerstraat, 9031 Gent - Weigering