



2025_CBS_11383 OMV_2025145285 - melding voor het exploiteren van een fitness - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Aktename

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, 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, 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.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BASIC-FIT BELGIUM BV met als contactadres Laarbeeklaan 125, 1090 Jette heeft een aanvraag (OMV_2025145285) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 december 2025.

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

- Onderwerp: het exploiteren van een fitness
- Adres: Kortrijksesteenweg 1071, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 320M5

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 december 2025.

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.

Volgende rubrieken worden gemeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitaire voorzieningen waaronder toiletten en douches klasse 3 Nieuw	2000 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft 4 airco's. Drie van 8,9kW en één van 0,93kW. klasse 3 Nieuw	27,63 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 verschillende gevaarlijke producten in kleine recipiënten, namelijk poetsproducten: 18 recipiënten van 10 liter en 20 recipiënten van 1 liter (zie bijlage voor specificaties) Een maximale hoeveelheid van 200 liter. klasse 3 Nieuw	200 liter

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringsen op het perceel zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

Voor de betreffende percelen zijn meerdere dossiers gekend. De meest recente worden hieronder opgesomd:

Op 25/04/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een achterloods (voorstel tot regularisatie). (2000/70084)

Op 04/11/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een gevelpubliciteit en de uitvoering van aanpassingswerken binnenin. (2004/70113)

Op 24/12/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het herbekleden van een bestaand frontpaneel - uitbreiden van paneel 3 m naar links - nieuw 'colora' ter vervanging van bestaande. (2008/70182)

Op 04/05/2012 werd een vergunning voor de aanleg van een parking na afbraak eengezinswoning en garage. (2012/70007)

Op 13/12/2012 werd een vergunning verleend voor de regularisatie voor het aanleggen van een parking en vellen van 3 hoogstammige bomen. (2012/70169)

Op 26/08/2013 werd een vergunning verleend voor afbraak bestaand restaurant en woning met berging - vellen van een hoogstammige boom - bouwen nieuw restaurant - heraanleg parking - aanleg fietsenstalling. (2013/70070)

Op 05/03/2014 werd een weigering verleend van de aanleg van een bezoekersparking na sloop van een praktijk. (2015/04194)

Op 03/12/2015 werd een weigering afgeleverd voor het vellen van een boom en het aanplanten van een nieuwe boom (eik). (2015/04194)

Omgevingsvergunningen:

* Op 28/11/2019 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met retail en ondergrondse parking. (OMV_2019084290)

* Op 29/10/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een inrichting voor het breken en zeven van puin bij afbraak. (OMV_2020132240)

* Op 28/01/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bronbemaling voor de bouw van kantoorgebouwen en een ondergrondse parking. (OMV_2020147891)

* Op 03/01/2023 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een werf voor het realiseren van een open ruwbouw van retail en kantoren. (OMV_2022168587)

* Op 26/01/2023 werd een aktename afgeleverd voor overname van de vergunning voor de bemaling. (OMV_2023003768)

* Op 16/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het hernieuwen en veranderen van de vergunning voor een tijdelijke bronbemaling voor de bouw van kantoorgebouwen en een ondergrondse parking en het behouden van de waterremmende damwand. (OMV_2022155633)

* Op 01/02/2024 werd een weigering afgeleverd voor het beperkt wijzigen/aanpassen van een afgeleverde vergunning omv_2019084290 met een kleine regularisatie voor verdieping -1 en -2. (OMV_2023125356)

* Op 03/07/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van publiciteit op het dak. (OMV_2025030517)

* Op 11/09/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 verlichte publiciteitsinrichtingen boven de dakrand. (OMV_2025069066)

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. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via een septische put geloosd in de openbare riolering.

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 melding de natuurtoets doorstaat.

5. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

M.b.t. het aspect geluid worden volgende opmerkingen opgenomen:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

M.b.t. het aspect mobiliteit wordt volgende opmerking opgenomen:

Basic Fit moet duidelijk communiceren/op hun website duidelijk aangeven dat er een beperkt aantal autoparkeerplaatsen is (rekening houdend dat er gemiddeld 300 bezoekers per dag komen) en ze hun bezoekers zoveel als mogelijk moeten aanmoedigen om te carpoolen of met de fiets te komen.

CONCLUSIE

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

De gevraagde melding wordt geacteerd.

Volgende rubrieken worden geacteerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitaire voorzieningen waaronder toiletten en douches Nieuw	2000 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft 4 airco's. Drie van 8,9kW en één van 0,93kW. Nieuw	27,63 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 verschillende gevaarlijke producten in kleine recipiënten, namelijk poetsproducten: 18 recipiënten van 10 liter en 20 recipiënten van 1 liter (zie bijlage voor specificaties) Een maximale hoeveelheid van 200 liter. Nieuw	200 liter

OPMERKINGEN

1. Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:
 - Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).
 2. Basic Fit moet duidelijk communiceren/op hun website duidelijk aangeven dat er een beperkt aantal autoparkeerplaatsen is (rekening houdend dat er gemiddeld 300 bezoekers per dag komen) en ze hun bezoekers zoveel als mogelijk moeten aanmoedigen om te carpoolen of met de fiets te komen.
-

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, gelegen Kortrijksesteenweg 1071, 9051 Gent, met inrichtingsnummer 20250922-0057, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Aktenaam	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitaire	2000 m ³ /jaar

		voorzieningen waaronder toiletten en douches (Nieuw)	
16.3.2°a)	Aktename	koelinstallaties, luchtdcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft 4 airco's. Drie van 8,9kW en één van 0,93kW. (Nieuw)	27,63 kW
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 verschillende gevaarlijke producten in kleine recipiënten, namelijk poetsproducten: 18 recipiënten van 10 liter en 20 recipiënten van 1 liter (zie bijlage voor specificaties) Een maximale hoeveelheid van 200 liter. (Nieuw)	200 liter

Artikel 2:

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

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 Milieunavigators, via de link: <https://navigators.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. Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

2. Basic Fit moet duidelijk communiceren/op hun website duidelijk aangeven dat er een beperkt aantal autoparkeerplaatsen is (rekening houdend dat er gemiddeld 300 bezoekers per dag komen) en ze hun bezoekers zoveel als mogelijk moeten aanmoedigen om te carpoolen of met de fiets te komen.

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 van 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.dbrc.be/vergunningbetwistingen>)

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_11383 - OMV_2025145285 - melding voor het exploiteren van een fitness -
Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Aktename