

Stad Ninove

Uittreksel uit het register van de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen

van 16 januari 2023

Tania De Jonge, burgemeester-voorzitter;

Katie Coppens, Joost Arents, Wouter Vande Winkel, Marc Torrekens, Henri Evenepoel, Alain Triest, leden;

Veerle Cosyns, voorzitter BCSD;

Carine Coppens, algemeen directeur

**35. Omgeving - OMV_2022122631 - aanvraag van de omgevingsvergunning beperkte aanpassing van de vergunde toestand Retail Park Ninove (SH+IIOA) te Outer - O/2022/434 - verlenen vergunning - goedkeuring
Inrichtingsnummer: 20181127-0114**

Motivering

Juridische gronden

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Het decreet van de Vlaamse regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, zoals herhaaldelijk gewijzigd bij decreten van het Vlaams parlement.

Het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, zoals herhaaldelijk gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering.

Het decreet algemene bepalingen milieubeleid

Het besluit van de Vlaamse regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiene.

1. Feiten en context

Inrichting

Exploitant: Retail Park Ninove (BE0848352003), Pontbeekstraat 2, 1702 Dilbeek

Inrichtingsnummer: 20181127-0114

Omgevingsnummer: OMV_2022122631

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein: Brakelsesteenweg 219, 9406 Outer, kadastraal gekend 13de afdeling, sectie B nrs. 0609 L, 0511 G, 0606 C, 0619 A, 0510 E, 0619 B, 0610 C, 0607 B, 0608 D, 0620 Y 2, 0618 C, 0620 L 2.

De vergunningsaanvraag werd per beveiligde zending verzonden op 13 september 2022. Er werd bijkomende info gevraagd en op 10 oktober 2022 werd een nieuwe projectversie ontvangen. Het project werd volledig en ontvankelijk verklaard op 18 oktober 2022.

Het betreft een aanvraag tot beperkte aanpassing van de vergunde toestand retail park ninove (sh+iioa) met

- stedenbouwkundige handelingen
- ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Voor deze aanvraag wordt de gewone procedure gevolgd.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Vergunningstoestand

Volgende vergunningen zijn gekend:

Omgevingsvergunningen:

- 05-01-2021: bouwen van een winkelpark met parking - bevat RO, IIOA - Retail Park Ninove, OMV_2020124533 - Vergunning Ninove;
- 06-04-2021: beperkte wijziging gebouw of constructie - kleinhandelsactiviteiten - bevat RO, KH - Retail Park Ninove, OMV_2021013938 - Vergunning Ninove;
- 16-05-2022: plaatsen van gevelsignalisatie - bevat RO - OMV_2022026353 - Vergunning Ninove;
- 27-04-2022: exploiteren van een supermarkt - bevat IIOA - LIDL BELGIUM, OMV_2022043668 - Aktename Ninove;
- 11-05-2022: exploiteren van een supermarkt - bevat IIOA - Jumbo België, OMV_2022053663 - Aktename Ninove.

Omschrijving bedrijf

Het betreft het winkelpark Ninouter met voorliggende parkeerruimte gelegen langs de Brakelsesteenweg in de deelgemeente Outer.

Het bedrijf Retail Park Ninove is met de omgevingsvergunning van 5 januari 2021 momenteel vergund voor hoogspanningscabines met 2 transformatoren met een individueel nominaal vermogen van respectievelijk 400 kVA en 600 kVA.

Tevens werd voor twee afzonderlijke winkels binnen het winkelpark akte genomen van ingedeelde inrichtingen of activiteiten klasse 3.

Omschrijving project

Naast de regularisaties voor de stedenbouwkundige handelingen wenst de exploitant zich ook in regel te stellen voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Omwille van energetische optimalisaties werd beslist om over te gaan naar één transformator van 1.600 kVA in plaats van twee afzonderlijke van 400 kVA en 600 kVA. Het initiële vermogen werd verhoogd om te anticiperen op de behoefte van laadpalen voor auto 's .

Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA)

Volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) worden uitgebreid in capaciteit:

Een transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.600 kVA (rubriek 12.2.2°)

Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen (SH)

Wijzigingen aan

- Gevelopeningen
- Detaillering luifel
- Hoogte gebouw
- Lay-Out Parking
- Profileren en hemelwaterconcept parking

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 28 oktober 2022 tot en met 26 november 2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Adviezen

Dienst Openbare Werken van de stad Ninove heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 28 november 2022. De voorwaarden luiden als volgt:

- Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de rioolbeheerder Riopact (De Watergroep) van de stad Ninove.
- De aanvrager moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Riopact, inzake 'ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' strikt naleven.

- Tijdens de werken moeten de straatkolken gevrijwaard blijven van afval ed.
- Na het beëindigen van de werken kan de rioolbeheerder de riolering inspecteren.
- Eventuele ruimingskosten ten gevolge van de werken, zullen aangerekend worden aan de bouwheer.
- De private riolering van dit project wordt besproken in het advies van Riopact. Dit advies dient strikt nageleefd te worden.
- Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid.
- De waterdoorlatende verharding moet aangelegd worden op een waterdoorlatende fundering.
- Eventuele schade aan het openbaar domein moet na de werken worden hersteld.
- In de zone tussen de ingerichte weg en de rooilijn mag maximum een hellingsgraad van 3% gerealiseerd worden (afhellend naar de straat). De bouwheer dient hiermee rekening te houden bij het aansluiten van zijn privé-domein op het openbaar domein (rekening houdend met de correcte rooilijn).
- De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.
- Er dient een gunstig advies te worden bekomen van Elia.

Dienst Mobiliteit van de stad Ninove heeft gunstig advies uitgebracht op 9 november 2022.

De provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 5 december 2022. De voorwaarden luiden als volgt:

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- Het overstort TP 13 moet verwijderd worden om te voldoen aan de voorwaarden:
 - voor 16057 m² verhardingen moet een infiltratie-oppervlakte van minstens 400 m²/ha en een volume van minstens 430 m³/ha gerealiseerd worden
 - er wordt een debietsbeperker voorzien op zo'n hoogte dat er 100 m³/ha via deze knijpleiding vertraagd wordt afgevoerd.
 - de bodem van de voorziening mag niet dieper dan 2,9 m onder maaiveld gerealiseerd worden.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

- De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.

Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Aalst heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 16 november 2022. De voorwaarden luiden als volgt:

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0080001):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 13 meter.
- de rooilijn ligt op 13 meter volgens vigerende wegnormen.
- de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter.

Hulpverleningszone Zuid-Oost heeft gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 21 oktober 2022. De voorwaarden luiden als volgt:

Het naleven van de bemerkingen in het brandpreventieverslag met kenmerk BW/TVG/2019/8408 S14 en S15 gekend in het omgevingsloket als 8408_15_signed.

De Watergroep – Advies Aftakkingen en Aansluitingen heeft geen bezwaar uitgebracht op 25 november 2022.

De Watergroep – hydraulisch advies (riopact) heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 25 november 2022. De voorwaarden luiden als volgt:

- De diameter van de RWA-huisaansluiting dient 125mm tot maximaal 200mm te bedragen. Indien gemotiveerd aangetoond wordt dat een grotere diameter nodig is, kan hier wel mee akkoord gegaan worden aangezien de leiding op een overstortconstructie in de straat terecht komt en niet rechtstreeks op een leiding wordt aangesloten.

- De straatkolken worden bij voorkeur overal in het midden geplaatst, niet vlak naast de parkeervakken.
- Regenwater dat op de waterdoorlatende parking valt, mag niet afwateren naar de kolken.
- Er dient erop gelet te worden dat de infiltratiekratten niet onder wegen met zwaar verkeer (vrachtwagens,...) geplaatst worden.
- Kratten zijn moeilijk reinigbaar en gevoelig voor aanslibbing. Inspectie en onderhoud dienen ten allen tijde verzekerd te zijn. Er dienen voldoende inspectiemogelijkheden voorzien te worden om de kratten te kunnen reinigen en het beschikbaar volume naar de toekomst te kunnen verzekeren, minstens aan het begin en einde van elke rij kratten.
- De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken richting de openbare riolering, de overloop moet dus ten allen tijde boven het hoogste te verwachten grondwaterpeil liggen.
- De kratten dienen zich volledig te vullen voordat de overstort in werking treedt.
- De overloop van infiltratiebekken 6 ligt op 29.50mTAW terwijl de afwaartse overstort van de infiltratieleidingen op 29.60mTAW ligt, wat dus 10cm hoger is. Er kan dus terugstroming vanuit de infiltratieleiding naar infiltratiebekken 6 optreden. Dit dient vermeden en aangepast te worden.
- Gezien het waterpeil in de Brakelsesteenweg vrij hoog kan staan, dient een terugslagklep voorzien te worden op de uitstroom van de RWA.
- RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn worden gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien.
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van het gebouw (bijv. klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp.

Elia heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 22 november 2022. De voorwaarden luiden als volgt:

Het naleven van de bepalingen en veiligheidsvoorschriften in het advies van 5 juli 2021 met ref. GS/N/1061806-1/BA/KVR.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen van 21 december 2022 dat luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten van 10 januari 2023 dat luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig.

2. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag omvat een regularisatie van beperkte aanpassingen aan een retailgebouw gelegen langs een gewestweg in de deelgemeente Outer. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers bouwlint met woon-, handel- en dienstenfuncties eigen aan een kleinstedelijke invalsweg.

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling of BPA. Ze is gelegen in het PRUP kleinstedelijk gebied, mb in het deelplan 'bedrijventerrein voor kleinhandel'. De voorschriften van dit PRUP zijn van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van dit PRUP.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van art 4.3.1 §2 van de VCRO:

- Gezien de overeenstemming met het RUP kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt.

MER-paragraaf

De handeling het beperkte aanpassing van de vergunde toestand Retail Park Ninove (SH+IIOA) komt niet voor op de lijst van bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/Eeg noch op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het project-MER-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport of project-MER-screening te worden opgesteld.

Motivering met betrekking tot IIOA

Bodem- en grondwaterverontreiniging

De transformatoren dienen te voldoen aan de bepalingen van VLAREM II. Deze dienen te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater.

Mits het naleven van de algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II kan de hinder voor de mens en het leefmilieu tot een minimum beperkt worden.

Afvalwater

De exploitatie ligt volgens de zoneringsplannen in centraal gebied. Ter hoogte van het project is een gescheiden rioolstelsel aanwezig.

Er wordt geen afvalwater aangevraagd. Het huishoudelijk afvalwater dient beperkt te worden tot 600 m³/jaar om niet indelingsplichtig te zijn. Als het totale debiet huishoudelijk afvalwater voor de hele site het indelingscriterium van rubriek 3.2 overschrijdt, dient dit voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

Mobiliteitsaspect

Het ontwerp betreft de beperkte aanpassing van de vergunde toestand Retail Park Ninove, waaronder aanpassing van de lay-out van de parking. Het aantal parkeerplaatsen blijft ongewijzigd.

De aanpassing komt de situatie op de parking ten goede en zorgt voor een betere spreiding. Er dient de nodige signalisatie te worden geplaatst om deze nieuwe situatie kenbaar te maken.

Resultaten openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden en lasten uit de deeladviezen om in overeenstemming te zijn met de betreffende regelgeving.

Watertoets en wateradvies

Watertoets

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O5125 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming. Door de grote verharde oppervlakte van het project is advies gevraagd aan de waterbeheerders: de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, de Watergroep en gemeentelijke dienst openbare werken.

Wateradvies - hemelwater

Artikel 4.2.1.3§5 van Vlarem II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. Opvang voor hergebruik;
2. Infiltratie op eigen terrein;
3. Buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. Lozing in RWA van de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

De verandering van de profilering en het hemelwaterconcept van de parking heeft een invloed op de waterhuishouding. Uit de nota blijkt dat volgende aanpassingen werden gedaan:

'Het buffervolume, de infiltratieoppervlakte en de regulerende kamers (overstroom) bleven ongewijzigd. Het rioleringsstelsel werd geoptimaliseerd rekening houdende met de voorwaarde van de Dienst Integraal Waterbeleid (M02/Dossiers/35039) die vereist dat de infiltrerende parkeervakken horizontaal en verdiept zijn (-2 cm). Deze voorwaarde impliceert een risico op plasvorming bij hevige regen. Om dit te vermijden werd, in samenspraak met studiebureau Arcadis, overgestapt van

geperforeerde buizen naar een krattensysteem. De kratten werden aangevuld met een groot volume draineerzand om een vlotte infiltratie toe te laten. De combinatie met de drainerende wegenis blijkt vrij goede resultaten te geven, zelfs bij hevige regenval.'

Het concept van infiltratiebuizen uit de oorspronkelijke vergunning werd vervangen door een krattensysteem met 9 infiltratiebekkens en 2 tussenliggende overstorten (TP10 en TP13). Volgens de dienst waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen wordt er met het overstort TP13 onvoldoende buffering met vertraagde afvoer gerealiseerd en zal het systeem sneller overstorten. Volgens de dienst waterbeleid is het aangewezen om dit overstort TP13 te verwijderen. Riopact vermeldt niets in zijn advies over het verwijderen van deze overstort.

Volgens het advies van Riopact is het voorziene volume in kratten (9 infiltratiebekkens met een totaal buffervolume van 641,96 m³ en een totaal infiltratieoppervlak van 859,61 m²) in principe voldoende. Verder stelt Riopact:

'De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken richting de openbare riolering, de overloop moet dus ten allen tijde boven het hoogste te verwachten grondwaterpeil liggen. De kratten dienen zich volledig te vullen voordat de overstort in werking treedt. De overloop van infiltratiebekken 6 ligt op 29.50mTAW terwijl de afwaartse overstort van de infiltratieleidingen op 29.60mTAW ligt, wat dus 10cm hoger is. Er kan dus terugstroming vanuit de infiltratieleiding naar infiltratiebekken 6 optreden. Dit dient vermeden en aangepast te worden.

De bufferbekkens zullen uitgevoerd worden met kratten. Enige voorzichtigheid met het gebruik van kratten is geboden. Het is niet aangewezen deze aan te leggen onder toekomstige wegenis, wegens instortingsgevaar. Er dient op gelet te worden dat de infiltratiekratten niet onder wegen met zwaar verkeer (vrachtwagens,...) geplaatst worden.

Dit systeem is ook moeilijk reinigbaar en gevoelig voor aanslibbing. Inspectie en onderhoud dienen ten allen tijde verzekerd te zijn. Er dienen voldoende inspectiemogelijkheden voorzien te worden om de kratten te kunnen reinigen en het beschikbaar volume naar de toekomst te kunnen verzekeren, minstens aan het begin en einde van elke rij kratten.'

Mits het naleven van de voorwaarden uit de adviezen van Riopact en de dienst waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen kan de hinder tot een minimum beperkt worden.

Natuurtoets

Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag en het nemen van de beslissing over de omgevingsvergunning zal door de vergunningverlenende overheid steeds rekening moeten worden gehouden met de zorgplicht opgelegd door artikel 14 en de bepalingen van artikel 16 inzake het tegengaan van vermijdbare schade van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Om aan de zorgplicht te voldoen, moeten de natuurwaarden die mogelijk aangetast worden bij het uitvoeren van de geplande activiteiten op voldoende wijze worden hersteld. Dit kan bvb. door het herstellen of vervangen van kleine landschapselementen, het heraanplanten van bomen of lijnbeplantingen, enz.

Het project ligt op 550 meter afstand van het dichtstbijgelegen VEN-gebied (De Vallei van de Dender en de Mark) en op meer dan 3.900 meter van de Speciale Beschermingszone Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen.

De gevraagde aanpassingen aan het project zullen geen onherstelbare schade aan de natuur veroorzaken.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan worden toegestaan.

Conclusie

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur, op de mens, buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving; bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

met éénparigheid van stemmen

Artikel 1

Het project **beperkte aanpassing van de vergunde toestand Retail Park Ninove (SH+IIOA)** wordt vergund.

§1.1 volgende ingedeelde inrichtingen en activiteiten wordt stopgezet:

rubriek	omschrijving	klasse	VLAREBO
12.2.1°	twee transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 400 en 600 kVA	3	

§1.2 volgende ingedeelde inrichtingen en activiteiten wordt vergund:

rubriek	omschrijving	klasse	VLAREBO
12.2.2°	Een transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.600 kVA	2	

Exploitant: Retail Park Ninove (BE0848352003), Pontbeekstraat 2, 1702 Dilbeek

Inrichtingsnummer: 20181127-0114

Omgevingsnummer: OMV_2022122631

Ligging: **Brakelsesteenweg 219, 9406 Outer**, kadastraal bekend: 13de afdeling, sectie B nrs. 0609 L, 0511 G, 0606 C, 0619 A, 0510 E, 0619 B, 0610 C, 0607 B, 0608 D, 0620 Y 2, 0618 C, 0620 L 2

§2 voor volgende stedenbouwkundige handelingen:

NIEUW	Gebouw of Constructie	Gevelopeningen / Luifel / Hoogte gebouw	Bouwen of herbouwen

Aanvrager: Retail Park Ninove (BE0848352003), Pontbeekstraat 2, 1702 Dilbeek

Ligging: **Brakelsesteenweg 219, 9406 Outer**, kadastraal bekend: 13de afdeling, sectie B nrs. 0609 L, 0511 G, 0606 C, 0619 A, 0510 E, 0619 B, 0610 C, 0607 B, 0608 D, 0620 Y 2, 0618 C, 0620 L 2

Artikel 2

De plannen en de aanvraag waarop deze akte gebaseerd is, maken integraal deel uit van de vergunning.

Artikel 3

De vergunning wordt verleend voor een periode van onbepaalde duur.

Artikel 4

De vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden

§1. Wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

1. De voorwaarden uit de geldende omgevingsvergunning (OMV_2020124533 van 5 januari 2021) blijven onverminderd van kracht, namelijk

De algemene en sectorale voorwaarden van titel II van het Vlarem

- hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9 - Algemene milieuvoorwaarden - algemeen
- hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6 - Algemene milieuvoorwaarden – geluid
- hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2. - Algemene milieuvoorwaarden - lucht
- hoofdstuk 4.6. - Algemene milieuvoorwaarden - licht
- hoofdstuk 5.12. - Elektriciteit

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

2. Aandachtspunt

Met betrekking tot het afvalwater

Er wordt geen afvalwater aangevraagd. Het huishoudelijk afvalwater dient beperkt te worden tot 600 m³/jaar om niet indelingsplichtig te zijn. Als het totale debiet huishoudelijk afvalwater voor de hele site het indelingscriterium van rubriek 3.2 overschrijdt, dient dit voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

§2. Wat betreft de stedenbouwkundige handelingen

1. Met betrekking tot het waterbeleid

Voor wat betreft het hemelwater

- De diameter van de RWA-huisaansluiting dient 125mm tot maximaal 200mm te bedragen. Indien gemotiveerd aangetoond wordt dat een grotere diameter nodig is, kan hier wel mee akkoord gegaan worden aangezien de leiding op een overstortconstructie in de straat terechtkomt en niet rechtstreeks op een leiding wordt aangesloten.
- De straatkolken worden bij voorkeur overal in het midden geplaatst, niet vlak naast de parkeervakken.
- Regenwater dat op de waterdoorlatende parking valt, mag niet afwateren naar de kolken.
- Er dient erop gelet te worden dat de infiltratiekrachten niet onder wegen met zwaar verkeer (vrachtwagens,...) geplaatst worden.
- Kratten zijn moeilijk reinigbaar en gevoelig voor aanslibbing. Inspectie en onderhoud dienen ten allen tijde verzekerd te zijn. Er dienen voldoende inspectiemogelijkheden voorzien te worden om de kratten te kunnen reinigen en het beschikbaar volume naar de toekomst te kunnen verzekeren, minstens aan het begin en einde van elke rij kratten.
- De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken richting de openbare riolering, de overloop moet dus ten allen tijde boven het hoogste te verwachten grondwaterpeil liggen.
- De kratten dienen zich volledig te vullen voordat de overstort in werking treedt.
- De overloop van infiltratiebekken 6 ligt op 29.50mTAW terwijl de afwaartse overstort van de infiltratieleidingen op 29.60mTAW ligt, wat dus 10cm hoger is. Er kan dus terugstroming vanuit de infiltratieleiding naar infiltratiebekken 6 optreden. Dit dient vermeden en aangepast te worden.
- Gezien het waterpeil in de Brakelsesteenweg vrij hoog kan staan, dient een terugslagklep voorzien te worden op de uitstroom van de RWA.
- RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn worden gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien.
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van het gebouw (bijv. klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp.

Voorwaarden inzake milderende van het effect van verhardingen:

Het overstort TP 13 moet verwijderd worden om te voldoen aan de voorwaarden mits akkoord van Riopact:

- voor 16057 m² verhardingen moet een infiltratie-oppervlakte van minstens 400 m²/ha en een volume van minstens 430 m³/ha gerealiseerd worden
- er wordt een debietsbeperker voorzien op zo'n hoogte dat er 100 m³/ha via deze knijpleiding vertraagd wordt afgevoerd.
- de bodem van de voorziening mag niet dieper dan 2,9 m onder maaiveld gerealiseerd worden.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

- De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.

Met betrekking tot het openbaar domein

- Tijdens de werken moeten de straatkolken gevrijwaard blijven van afval ed.
- Na het beëindigen van de werken kan de rioolbeheerder de riolering inspecteren.
- Eventuele ruimingskosten ten gevolge van de werken, zullen aangerekend worden aan de bouwheer.
- De waterdoorlatende verharding moet aangelegd worden op een waterdoorlatende fundering.
- Eventuele schade aan het openbaar domein moet na de werken worden hersteld.
- De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.

2. De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

Met betrekking tot de brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervooraanwaarden opgenomen in het advies van 21 oktober 2022, met referentie BW/TVG/2019/8408 S14 en S15 nageleefd worden

Met betrekking tot de aanwezigheid van de hoogspanningslijn Deux-Acren – Appelterre

Het naleven van de bepalingen en veiligheidsvoorschriften in het advies van Elia 5 juli 2021 met ref. GS/N/1061806-1/BA/KVR.

Artikel 5

Conform artikel 35 van, het Omgevingsvergunningendecreet mag van de omgevingsvergunning gebruik gemaakt worden als de aanvrager niet binnen een termijn van 35 kalenderdagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend beroep als vermeld in artikel 52 van Omgevingsvergunningendecreet.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde 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. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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:
 - a) 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 dossiertaks;
- 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

algemeen directeur
Carine Coppens

burgemeester-voorzitter
Tania De Jonge

Handtekening(en)