

Stad Ninove

Uittreksel uit het register van de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen
van 05 februari 2024

Tania De Jonge, burgemeester-voorzitter;

Henri Evenepoel, Alain Triest, Katie Coppens, Joost Arents, Stijn Vermassen, leden;

Katlijn Copriau, algemeen directeur

37. Omgeving - OMV_2023083560 - aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een magazijn/kantoren/toonzaal/polyvalante ruimte (SH) en exploiteren van bedrijf voor productie van fietsonderdelen (IIOA) te Ninove - O/2023/222 - verlenen vergunning - goedkeuring
Inrichtingsnummer: 20230605-0001

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 van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Het decreet algemene bepalingen milieubeleid

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

Feiten en context

1. Feiten en context

Inrichting

Aanvrager van de stedenbouwkundige handelingen: Jogi Estate (BE0768912367), Eenestraat 22, 9472 Iddergem

Exploitant van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten: Jogi Estate (BE0768912367), Eenestraat 22, 9472 Iddergem

Inrichtingsnummer: 20230605-0001

Omgevingsnummer: OMV_2023083560 (projectinhoudversie 7)

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein: Doorn Noordstraat 8, 9400 Ninove, kadastraal gekend 1ste afdeling, sectie A nr. 0592 W.

De vergunningsaanvraag werd digitaal per beveiligde zending verzonden op 16 juni 2023. Er werd bijkomende info gevraagd op 14 juli 2023 en 14 augustus 2023. Het project (projectinhoudversie 3) werd volledig en ontvankelijk verklaard op 18 september 2023.

Wijzigen van de aanvraag

Naar aanleiding van een ongunstig advies van de brandweer werden nieuwe projectinhoudversies (PIV) opgeladen op 10 oktober 2023, 30 oktober 2023 en 1 november 2023. PIV 4 en 5 werden door de aanvrager ingetrokken.

PIV 6 werd aanvaard op 10 november 2023. De wijzigingen brachten een schending van de rechten van derden met zich mee, door uitbreiding in percelen. Zoals beschreven in artikel 30 van het omgevingsvergunningsdecreet diende bijgevolg een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd te worden. Conform artikel 32 §2 van het omgevingsvergunningendecreet werd de termijn van rechtswege met zestig dagen verlengd. Naar aanleiding van onder andere een ongunstig advies van SOLVA op PIV 6 werd op 14 december 2023 een nieuwe PIV 7 ingediend. Deze werd aanvaard op 22 december 2023. Aangezien de wijzigingen tegemoet kwamen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en de wijziging kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrachten, werd zoals beschreven in art. 30 van het omgevingsvergunningsdecreet geen openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd.

De behandeling van het dossier gebeurt op basis van de officiële projectinhoudversie, namelijk PIV 7.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een magazijn/kantoren/toonzaal/polyvalente ruimte (sh) en exploiteren van bedrijf voor productie van fietsonderdelen (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

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend.

Omschrijving bedrijf

Het betreft de aanvraag van Jogi Estate bv, een bedrijf gespecialiseerd in fietsonderdelen.

Omschrijving project

De aanvraag betreft een op te richten nieuwbouw, waarin hoofdzakelijk opslag van fietsonderdelen zal plaatsvinden. Daarnaast is er in beperkte mate de productie van fietsonderdelen (onder andere velgen) en een administratieve zone (kantoren, sanitair, polyvalente ruimte,...)

Volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) worden nieuw geëxploiteerd:

- Stelplaats voor 6 voertuigen en/of aanhangwagens, namelijk drie orderpickers, één heftruck, één reachtruck en één bestelwagen (rubriek 15.1.1°);
- Een compressor van 10 kW en warmtepomp van 5,5 kW met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 15,5 kW (rubriek 16.3.2°a);
- De opslag van maximaal 100 m³ hout in een lokaal, namelijk houten paletten (rubriek 19.6.1°a);
- De opslag van maximaal 50 ton rubber, namelijk rubberen banden (rubriek 36.4.1°).

Er wordt geen bijstelling van de voorwaarden aangevraagd.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek vond plaats van 22 september 2023 tot en met 21 oktober 2023 met betrekking tot PIV 3 en van 15 november 2023 tot en met 14 december 2023 met betrekking tot PIV 6. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaar ingediend.

Adviezen

Dienst Openbare Werken van de stad Ninove heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 19 december 2023. Het advies luidt als volgt:

Voorwaardelijk gunstig advies (PIV 7), mits het naleven van de voorwaarden:

- Er moet aangesloten worden op de bestaande huisaansluitputjes voor hemelwater en afvalwater. De aansluitbare diepte kan ter plaatse gemeten worden in deze huisaansluitputjes.
- Er dient geen aanvraag ingediend te worden bij de rioolbeheerder, 'De Watergroep', om aan te sluiten op de huisaansluitputjes.
- Tijdens de werken moeten de straatkolken gevrijwaard blijven van afval.
- 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.
- 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.
- De private riolering van dit project wordt besproken in het hydraulisch advies van Riopact. Dit advies dient strikt nageleefd te worden.
- De septische put dient te beschikken over een CE-label en is te dimensioneren conform het gebruikersequivalent.
- Afkoppeling van hemelwater moet gebeuren conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
- 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 bouwheer dient attesten aan te vragen bij de nutsmaatschappijen dat de bestaande voorzieningen in de Doorn Noordstraat aanwezig zijn en voldoen voor voorliggend project.
- Eventuele of noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen dienen uitgevoerd te worden op kosten van de bouwheer.
- 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.

Dienst Mobiliteit van de stad Ninove heeft geen advies uitgebracht over PIV 7. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 17 januari 2024 op PIV 7. De voorwaarden luiden als volgt:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening.
 - indien afstroming naar opp 25%
 - De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt
 - De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha.
 - Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;

indien afstroming naar opp 100%

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden.
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

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.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Fluvius heeft gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 4 januari 2024 op PIV 7. De motivatie luidt als volgt:

- Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.
- Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.
- 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.
- De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.
- Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Hulpverleningszone Zuid-Oost heeft gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 29 december 2023 op PIV 7. De motivatie luidt als volgt:

Het besluit van het brandpreventieverslag van 29/12/2023 met kenmerk BW/TVG/2023/11438 S5 & S6 gekend in het omgevingsloket als '11438_5_signed.pdf' luidt als volgt: 'De hulpverleningszone meent deze aanvraag positief te mogen adviseren mits er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen en met de geformuleerde opmerkingen.'

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-eco... SOLVA BEDRIJVENTERREINBEHEER heeft gunstig advies uitgebracht op 22 december 2023 op PIV 7.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep – aftakkingen en aansluitingen heeft gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 15 januari 2024 op PIV 7. De voorwaarden luiden als volgt:

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking.

Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter;
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep – hydraulisch advies heeft voordeligm
voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 15 januari 2024 op PIV 7. De voorwaarden luiden als volgt:

- Een septische put is verplicht en wordt voorzien. Een septische put voor 10 IE, waarop enkel zwart afvalwater wordt aangesloten, dient een volume te bevatten van minstens 3000 L.
- Indien nodig dient men een KWS-afscheider te voorzien alvorens het afstromend hemelwater aan te sluiten op de infiltratievoorziening. De geldende milieuriichtlijnen dienen gevolgd te worden.
- De betonverharding van de wegenis voor het gebouw kan afstromen naar en infiltreren in de naastliggende groenzone. De helling van de wegenis dient zo aangelegd te worden dat deze naar de groenzone afwatert.
- Ter hoogte van de straatkant wordt er 1 kolk voorzien, die aangesloten wordt op de infiltratievoorziening. Hiermee wordt akkoord gegaan, op voorwaarde dat deze enkel dienst doet als noodoverloop.
- Voorwaarden knijp:
 - De knijp dient een diameter van 110mm te hebben en dient onderaan de overgedimensioneerde leidingen te zitten, zodat deze volledig (vertraagd) kunnen leeglopen.
 - Het peil van de knijp dient evenwel boven de infiltratiekratten te zitten, anders lopen deze ook vertraagd leeg richting de riolering i.p.v. ter plekke te infiltreren.
- Inspectie en onderhoud van de infiltratiekratten 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 dient dus ten allen tijde boven het hoogste te verwachten grondwaterpeil te liggen.
- Het is aangewezen om te bekijken of de kratten niet minder diep voorzien kunnen worden, daarbij wel rekening houdend met het buffervolume in de leidingen en de bijhorende knijp.

Aandachtspunten:

- Bij infiltratiekratten is enige voorzichtigheid geboden. Het is niet aangewezen deze aan te leggen onder toekomstige wegenis, wegens instortingsgevaar. Dit systeem is ook moeilijk te reinigen en gevoelig voor aanslibbing. Bovendien dient de inspecteerbaarheid en het onderhoud van de kratten ten allen tijde verzekerd te zijn.
- De kratten lijken voorzien te zijn onder de wegenis op het terrein. Indien men hier zwaar vrachtverkeer verwacht, is het aangewezen om de locatie van de kratten te herbekijken, of over te schakelen op een ander systeem (vb. betonnen infiltratiebakken).
- Standaard wordt sterk aangeraden om te opteren voor bovengrondse infiltratievoorzieningen in de vorm van (ondiepe) open bekkens, zoals infiltratiekommen of wadi's. Dit is voordeliger naar aanleg en onderhoud toe en infiltreert bovendien het meest effectief. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
- Een (groot) deel van de verharding watert af op het eigen terrein of wordt uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal. Het hemelwater dient voldoende tijd te hebben om te infiltreren op het eigen terrein. Waterdoorlatende verharding mag niet hellend aangelegd worden (minder dan

0.5%). Er mag geen wateroverlast ontstaan ter hoogte van de openbare weg of de aanpalende percelen ten gevolge van afstromend hemelwater.

- Waterdoorlatende verharding moet voorzien zijn van waterdoorlatende fundering en onderfundering.
- Het hergebruik in de nota lijkt een overschatting qua toiletspoeling, maar controle toont aan dat dit weinig impact heeft op de in mindering te brengen dakoppervlakte.

Er dient voldaan te worden aan volgende algemene voorwaarden:

- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Het afvalwater dient te worden aangesloten op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via één van de voorziene wachtaansluitingen.
- Het regenwater dient te worden aangesloten op de bestaande RWA-leiding, ter hoogte van het perceel, via één van de voorziene wachtaansluitingen.
- De diameter van de aansluitingen dient standaard 160 mm te bedragen. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen ondergrondse infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken.
- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.
- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw riolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Riolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde riolaansluitingen.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact.

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 23 januari 2024 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 stedenbouwkundige handelingen van 26 januari 2024 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.

MER-paragraaf

De handeling het bouwen van een magazijn/kantoren/toonzaal/polyvalante ruimte (Sh) en exploiteren van bedrijf voor productie van fietsonderdelen (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 de stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag omvat de bouw van een bedrijf voor productie, opslag en bijhorende kantoren voor fietsonderdelen en gerelateerde zaken, gelegen in het nieuwe industrieterrein aan de rand van de stad. De omgeving wordt gekenmerkt door het nieuwe industrieterrein in opbouw. Het perceel ligt er midden in.

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gelegen in art 1 van het vrij recente PRUP afbakening kleinstedelijk gebied, deelplan regionaal bedrijventerrein. De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling. De bepalingen van het PRUP zijn van toepassing, namelijk

'artikel 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein

1.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving met één van volgende hoofdactiviteiten :

productie en verwerking van goederen

onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie)

complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)

afvalverwerking met inbegrip van recyclage

mestverwerking, slibverwerking

verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van dit PRUP. De voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten nageleefd worden. En het project moet in overeenstemming zijn met de verkoopvoorwaarden, inclusief afwijkingen die voorbesproken zijn met Solva en de stad.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

Aangezien de handelingen in overeenstemming zijn met de voorschriften van het PRUP kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt.

Motivering met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Geluid

Alle activiteiten vinden zoveel als mogelijk binnen plaats in de voorziene werkruimte. Verder worden de poorten zo veel als mogelijk gesloten gehouden. Er wordt gewerkt van maandag tot en met vrijdag van 8 uur tot 16 uur 45.

Gemiddeld worden in totaal 3 transporten per dag verwacht via vrachtwagen, 2,5 transporten via bestelwagen en 2,5 transporten via personenvoertuigen per dag (levering en ophaling). Tijdens het laden en lossen wordt gevraagd de motor van de voertuigen stil te leggen. Bijkomend worden 10

personeelsleden tewerk gesteld en worden gemiddeld 2 bezoekers per week (B2B) verwacht. Een transport omvat het aan- en afrijden van het voertuig. De transporten vinden volgens de aanvraag plaats van maandag tot en met vrijdag tussen 8 uur en 18 uur.
Gezien de ligging van het bedrijf op het bedrijventerrein wordt geen geluidshinder verwacht.

Afvalstoffen

Afvalstoffen die ontstaan tijdens de exploitatie worden opgehaald door een erkend IHM.

Bodem- en grondwaterverontreiniging

Het stallen van de voertuigen en de opslag van rubber gebeurt overdekt en op vloeistofdichte bodem (in het magazijn). Er worden verder geen rubrieken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen aangevraagd. Mits het naleven van de sectorale voorwaarden van Vlarem II kan het risico op bodemverontreiniging tot een minimum beperkt worden.

Waterbeheer

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 afvoermethoden 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 afvoermethoden toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Er is een opvang van hemelwater van 40 m³ voorzien voor hergebruik voor sanitaire toepassingen. Er worden ook 10 bluswatertanks met een volume van 204 m³ voorzien die ten allen tijde gevuld zullen zijn op vraag van de brandweer.

Er wordt 5.599 m² nieuwe dakoppervlakte voorzien en 1.605 m² nieuwe betonverharding die afwatert naar de infiltratievoorziening. 60% van de perceelsoppervlakte (6.445 m²) wordt via de gemeenschappelijke buffervoorziening opgevangen. Er kan rekening gehouden worden met een vermindering door aangetoond hergebruik van 530,64 m². Op het eigen terrein dient nog 228,36 m² te worden voorzien. Volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater en het provinciaal beleidskader dient een infiltratie-oppervlakte van minstens 400 m²/ha en een buffervolume van minstens 350 m³/ha (waarvan 250 m³/ha voorzien moet worden als infiltratievolume) voorzien te worden. Voor een oppervlakte van 228,36 m² dient men bijgevolg nog een infiltratievoorziening met een infiltratievolume van minstens 5.709 liter te voorzien en een infiltratieoppervlakte van minstens 9,13 m². Bijkomend dient er dan ook nog een buffervolume voorzien te worden van 2.284 liter met een vertraagde afvoer (met knijp d110mm).

Er wordt voorzien in een infiltratievoorziening met ondergrondse infiltratiekragen met een totaal volume van 7344 liter, een totale infiltratieoppervlakte van 25,92 m² en een knijp met een debiet van 20 liter/s. Volgens het advies van RIOPACT kan hiermee akkoord gegaan worden.

RIOPACT merkt wel op dat een bovengrondse wadi te verkiezen valt boven de ondergrondse infiltratiekragen.

Afvalwater

Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gescheiden rioolstelsel aanwezig..

- Huishoudelijk afvalwater

Er wordt een gescheiden afvoer voorzien van hemel- en afvalwater. Er wordt een septische put voorzien. Er wordt geen lozing van huishoudelijk afvalwater aangevraagd. Het debiet dient onder de 600 m³/jaar te blijven om niet indelingsplichtig te zijn.

- Bedrijfsafvalwater

Er wordt geen lozing van bedrijfsafvalwater aangevraagd.

Licht

De bedrijfsactiviteiten zullen voornamelijk in het gebouw plaatsvinden. Er wordt buitenverlichting op het terrein voorzien om 's avonds tijdens de wintermaanden de veiligheid te garanderen. Gezien de ligging en de beperkte buitenverlichting worden geen negatieve effecten verwacht.

Groenscherm

De stad beschikt over een stedenbouwkundige verordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving.

Een beplantingsplan moet gevoegd worden bij de bouwaanvraag voor het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen.

Het beplantingsplan dient de groenverfraaiing te bevatten van de parking en de niet-bebouwde zones van de percelen waarop de activiteit zich bevindt.

Het beplantingsplan bij loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen die gelegen zijn in een industriegebied of ambachtelijke zone en die grenzen aan een andere zone dan ambachtelijke of industriezone, moet een groenscherm bevatten als afscheiding met deze andere zone.

Het beplantingsplan omvat een aanduiding van de aanlegtrant (haag, groenscherm, houtkant, hoogstammige bomen, grasperk, struiken, bloembak), de plantensoorten, de plantafstand en de hoeveelheid en de hoeveelheid en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de dienst leefmilieu van de stad voor de aanvang van de werken.

De bouwplaats is gelegen binnen de grenzen van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Ninove - Regionaal bedrijventerrein Ter Groeninge. De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP zijn eveneens van toepassing.

Het aangevraagde project is volledig omsloten door het bedrijventerrein. Solva geeft in zijn advies aan dat wordt toegestaan om de parkeerplaatsen aan de zijde van het gebouw niet aan te leggen maar groen te voorzien met lage beplanting. Deze beslissing wordt genomen op basis van de verwachte tewerkstelling waarbij het voorziene aantal parkeerplaatsen ruimschoots voldoende zijn.

Er werd een beplantingsplan toegevoegd aan de aanvraag, namelijk 'BA_1069_I_N_3_groenplan'. Er wordt een haag veldesdoorn (plantmaat 80/100 plantafstand 4/100cm) vooraan het bedrijf voorzien ter afscherming van de parkeerplaatsen. Bijkomend wordt aan de voorzijde van het perceel tegen het gebouw een bloemenweide met lage begroeiing voorzien. Ten noordoosten en noordwesten van het gebouw wordt een gemengd bosgoed van rode kornoelje, gewone hazelaar, wilde kardinaalsmuts en gewone vogelkers voorzien. Hierin komen ook 7 wilde lijsterbessen (bomen van tweede categorie). Dit plantvak wordt doorsneden met een brandweg in gestabiliseerd gras langs de perceelsgrens. Langs het zuidoosten van het gebouw grenzend aan naburig bedrijvenperceel wordt geen groenzone voorzien.

Gezien de ligging binnen het bedrijventerrein wordt voldaan aan de groenverordening.

Watertoets

Het project is niet gelegen in fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten nageleefd worden.

Natuurtoets

De handelingen bevinden zich ver van natuurgebied en/of zijn gering van omvang. Bijgevolg is er geen negatieve impact op de natuur.

Mobiliteitsaspect

Het bedrijf is gelegen op het industrieterrein Doorn Noord met ontsluiting via de Aalstersesteenweg en de Expresweg.

Het bedrijf voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor het eigen personeel: er worden 41 parkeerplaatsen voorzien, met een verwacht aantal personeelsleden van 10.

Dagelijks worden volgende transporten verwacht: 1,5 afhalingen en 1,5 leveringen via vrachtwagen per dag, 2,5 leveringen per dag via bestelwagens en 2,5 afhalingen met personenwagens per dag. Een transport omvat het aan- en afrijden van het voertuig. Bijkomend wordt er gemiddeld 2 bezoekers per week verwacht via personenverkeer voor een afspraak B2B. Er wordt een laad- en loskade voorzien aan de zuidoostelijke zijde van het gebouw.

De transporten vinden volgens de aanvraag plaats tijdens de werkuren van maandag tot en met vrijdag tussen 8 uur en 18 uur.

Gezien de ligging van het bedrijf in op het bedrijventerrein, de vlotte bereikbaarheid van de site, het beperkte (vracht-)verkeer voor de aanlegfase en de beperkte mobiliteit bij de uitbating van het bedrijf kan gesteld worden dat de mogelijke hinder tot een minimum beperkt wordt.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost van 29 december 2023, met referentie BW/ TVG/2023/11438 S5 & S6, strikt worden nageleefd.

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 **bouwen van een magazijn/kantoren/toonzaal/polyvalante ruimte (Sh) en exploiteren van bedrijf voor productie van fietsonderdelen (IIOA)** wordt vergund.

§1 voor de **volgende ingedeelde inrichtingen en activiteiten**:

rubriek	omschrijving	klasse	VLAREBO
15.1.1°	Stelplaats voor 6 voertuigen en/of aanhangwagens, namelijk drie orderpickers, één heftruck, één reachtruck en één bestelwagen	3	
16.3.2°a)	Een compressor van 10 kW en warmtepomp van 5,5 kW met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 15,5 kW	3	
19.6.1°a)	De opslag van maximaal 100 m ³ hout in een lokaal, namelijk houten paletten	3	
36.4.1°	De opslag van maximaal 50 ton rubber, namelijk rubberen banden	2	

Exploitant van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten: Jogi Estate (BE0768912367), Eenestraat 22, 9472 Iddergem

Inrichtingsnummer: 20230605-0001

Omgevingsnummer: OMV_2023083560

Ligging: **Doorn Noordstraat 8, 9400 Ninove**, kadastraal bekend: 1ste afdeling, sectie A nr. 0592 W

§2 voor **volgende stedenbouwkundige handelingen**:

NIEUW	Gebouw of Constructie	1069	Bouwen of herbouwen
-------	-----------------------	------	---------------------

Aanvrager: Jogi Estate (BE0768912367), Eenestraat 22, 9472 Iddergem

Ligging: **Doorn Noordstraat 8, 9400 Ninove**, kadastraal bekend: 1ste afdeling, sectie A nr. 0592 W

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. Voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

1. Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II

- De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in VLAREM II. 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 VLAREM II is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

2. Bijzondere voorwaarden

Met betrekking tot het groenscherm

- Tijdens het eerstvolgend plantseizoen wordt rond de inrichting een groenscherm aangeplant, zoals weergegeven op het beplantingsplan in het omgevingsloket, namelijk 'BA_1069_I_N_3_groenplan'. Dit groenscherm bestaat uit streekeigen laag- en hoogstammige dichtgroeïende gewassen. Waar de aanleg wordt belemmerd door geplande bouwwerken, wordt gestart met het aanplanten zodra de bouwwerken dat toelaten en het plantseizoen is aangebroken. Waar de geplande bouwwerken de aanleg niet belemmeren, gebeurt het aanplanten in het eerstvolgend plantseizoen na het verlenen van de vergunning. De beplanting wordt doorlopend en op een vakkundige wijze onderhouden teneinde de inkleding in het landschap optimaal te behouden.
- Voor de inplanting dient rekening gehouden te worden met de bepalingen uit het Burgerlijk wetboek. Artikel 3.133 stelt dat bomen die minstens 2 meter hoog zijn, op minimaal 2 meter van de perceelsgrens moeten geplaatst worden. Die afstand wordt gerekend vanaf het midden van de voet van de boom. Andere bomen, struiken en heggen moeten op minimaal een halve meter van de perceelsgrens worden geplaatst.

§2. Voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen

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 brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van 29 december 2023, met referentie BW/TVG/2023/11438 S5 & S6 gekend in het omgevingsloket als '11438_5_signed.pdf' nageleefd worden.

Met betrekking tot het bedrijventerrein

De elementen uit het advies van de intercommunale SOLVA, zoals gekend in het omgevingsloket als 'OMV_2023083560_DEWO PIV7_advies SOLVA.pdf' met bespreking van het verleende visum moeten worden nageleefd.

Met betrekking tot het openbaar domein

- Er moet aangesloten worden op de bestaande huisaansluitputjes voor hemelwater en afvalwater. De aansluitbare diepte kan ter plaatse gemeten worden in deze huisaansluitputjes.

- Er dient een aanvraag ingediend te worden bij de rioolbeheerder, De Watergroep, om aan te sluiten op de huisaansluitputjes.
- 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 aanvrager moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Riopact, inzake 'ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' strikt naleven.
- De septische put dient te beschikken over een CE-label en is te dimensioneren conform het gebruikersequivalent.
- Afkoppeling van hemelwater moet gebeuren conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
- 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 bouwheer dient attesten aan te vragen bij de nutsmaatschappijen dat de bestaande voorzieningen in de Doorn Noordstraat aanwezig zijn en voldoen voor voorliggend project.
- Eventuele of noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen dienen uitgevoerd te worden op kosten van de bouwheer.
- 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.

Met betrekking tot het waterbeheer

- Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.
- Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.
- De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.
- Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking.
- Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.
- De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).
- Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:
 - De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter;
 - De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.
- Een septische put is verplicht en wordt voorzien. Een septische put voor 10 IE, waarop enkel zwart afvalwater wordt aangesloten, dient een volume te bevatten van minstens 3000 L.
- Indien nodig dient men een KWS-afscheider te voorzien alvorens het afstromend hemelwater aan te sluiten op de infiltratievoorziening. De geldende milieurichtlijnen dienen gevolgd te worden.
- De betonverharding van de wegenis voor het gebouw kan afstromen naar en infiltreren in de naastliggende groenzone. De helling van de wegenis dient zo aangelegd te worden dat deze naar de groenzone afwatert.
- Ter hoogte van de straatkant wordt er 1 kolk voorzien, die aangesloten wordt op de infiltratievoorziening. Hiermee wordt akkoord gegaan, op voorwaarde dat deze enkel dienst doet als noodoverloop.
- Voorwaarden knijp:
 1. De knijp dient een diameter van 110mm te hebben en dient onderaan de overgedimensioneerde leidingen te zitten, zodat deze volledig (vertraagd) kunnen leeglopen.
 2. Het peil van de knijp dient evenwel boven de infiltratiekratten te zitten, anders lopen deze ook vertraagd leeg richting de riolering i.p.v. ter plekke te infiltreren.

- Inspectie en onderhoud van de infiltratiekratten 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 dient dus ten allen tijde boven het hoogste te verwachten grondwaterpeil te liggen.
- Het is aangewezen om te bekijken of de kratten niet minder diep voorzien kunnen worden, daarbij wel rekening houdend met het buffervolume in de leidingen en de bijhorende knijp.

Aandachtspunten:

- Bij infiltratiekratten is enige voorzichtigheid geboden. Het is niet aangewezen deze aan te leggen onder toekomstige wegenis, wegens instortingsgevaar. Dit systeem is ook moeilijk te reinigen en gevoelig voor aanslibbing. Bovendien dient de inspecteerbaarheid en het onderhoud van de kratten ten allen tijde verzekerd te zijn.
- De kratten lijken voorzien te zijn onder de wegenis op het terrein. Indien men hier zwaar vrachtverkeer verwacht, is het aangewezen om de locatie van de kratten te herbekijken, of over te schakelen op een ander systeem (vb. betonnen infiltratiebakken).
- Standaard wordt sterk aangeraden om te opteren voor bovengrondse infiltratievoorzieningen in de vorm van (ondiepe) open bekkens, zoals infiltratiekommen of wadi's. Dit is voordeliger naar aanleg en onderhoud toe en infiltreert bovendien het meest effectief. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
- Een (groot) deel van de verharding watert af op het eigen terrein of wordt uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal. Het hemelwater dient voldoende tijd te hebben om te infiltreren op het eigen terrein. Waterdoorlatende verharding mag niet hellend aangelegd worden (minder dan 0.5%). Er mag geen wateroverlast ontstaan ter hoogte van de openbare weg of de aanpalende percelen ten gevolge van afstromend hemelwater.
- Waterdoorlatende verharding moet voorzien zijn van waterdoorlatende fundering en onderfundering.
- Het hergebruik in de nota lijkt een overschatting qua toiletspoeling, maar controle toont aan dat dit weinig impact heeft op de in mindering te brengen dakoppervlakte.

Er dient voldaan te worden aan volgende algemene voorwaarden:

- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Het afvalwater dient te worden aangesloten op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via één van de voorziene wachtaansluitingen.
- Het regenwater dient te worden aangesloten op de bestaande RWA-leiding, ter hoogte van het perceel, via één van de voorziene wachtaansluitingen.
- De diameter van de aansluitingen dient standaard 160 mm te bedragen. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- Het is aangewezen om op de hemelwataansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd

worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.

- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen ondergrondse infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken.
- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.
- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw riolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Riolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde riolaansluitingen.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening.
 - indien afstroming naar opp 25%
 - De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt
 - De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha.
 - Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
indien afstroming naar opp 100%
 - De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt
 - er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden.
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

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.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Met betrekking tot de nutsleidingen

- Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

- Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.
- 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.
- De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.
- Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

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 vervaltermijn 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 inkennisstelling 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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
Katlijn Copriau

burgemeester-voorzitter
Tania De Jonge

Handtekening(en)