

## Stad Ninove

Uittreksel uit het register van de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen  
van 12 augustus 2024

Veerle Cosyns, voorzitter BCSD;

Tania De Jonge, burgemeester-voorzitter;

Henri Evenepoel, Alain Triest, Marc Torrekens, Joost Arents, Stijn Vermassen, leden;

Ann De Bruyne, waarnemend algemeen directeur

**64. Omgeving - OMV\_2024015121 - aanvraag van de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een vergunde wellness en afwijken sectorale voorwaarden (SH+IIOA) te Outer (Ninove) - O/2024/111 – weigeren van de vergunning - goedkeuring  
Inrichtingsnummer: 20190624-0074**

Het college

### **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 milieuhygiëne.

#### **Feiten en context**

##### **1. Feiten en context**

#### **Inrichting**

Aanvrager van de stedenbouwkundige handelingen: Online Fitness (0453.170.340), Bovenhoekstraat 39, Bovenhoekstraat 39, 9406 Ninove

Exploitant van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten: On Line Fitness (0453.170.340), Bovenhoekstraat 39, 9406 Ninove

Inrichtingsnummer: 20190624-0074

Omgevingsnummer: OMV\_2024015121 (projectinhoudversie 2)

Ligging: Bovenhoekstraat 39, 9406 Ninove, kadastraal bekend: 2de afdeling, sectie B nr. 1752X3, 13de afdeling, sectie B nrs. 0736F, 0739F2, 0749A, 0738H, 0734A, 0752B, 0739E2, 0748A, 0750.

De vergunningsaanvraag werd digitaal per beveiligde zending verzonden op 15 maart 2024. Er werd bijkomende info gevraagd op 11 april 2024. Er werd een nieuwe projectversie ontvangen op 23 april 2024. Het project werd volledig en ontvankelijk verklaard op 23 mei 2024.

Het betreft een aanvraag tot uitbreiden van een vergunde wellness en afwijken sectorale voorwaarden (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**

- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*
  - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 september 2004 houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor regularisatie van een bureeluitbreiding;
  - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 28 oktober 2004 houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een elektriciteitscabine;
  - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 maart 2010 houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een fitness;
- *Omgevingsvergunningen*
  - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 september 2020 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een bestaande fitness met een wellness voor een termijn van onbepaalde duur (OMV2020011067).

### **Omschrijving bedrijf**

Het betreft een fitness/wellnescentrum.

Via OMV\_2020011067 is het bedrijf vergund voor het veranderen van een fitnesscentrum.

Volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten zijn vergund voor onbepaalde duur:

- het lozen van maximaal 3.500 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (rubriek 3.2.2\_a));
- het lozen van maximaal 50 m<sup>3</sup>/uur - 150 m<sup>3</sup>/dag - 2.000 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater met 2C stoffen (rubriek 3.4.2°));
- een warmtepomp met een geïnstalleerd vermogen van 150 kW (rubriek 16.3.2°a));
- opslag van maximaal 200 kg vloeibaar chloor en 200 kg onderhoudsproducten (rubriek 17.4);
- zwembaden/zitbad en dompelbad voor een totaal oppervlakte van 121,4 m<sup>2</sup> (rubriek 32.8.1.1°b));
- 2 whirlpools (rubriek 32.8.1.2°)
- 2 gasbranders van 300 kW en 250 kW, gezamenlijk 550 kW (rubriek 550 kW);
- wasserette met een totaal geïnstalleerd vermogen van 20 kW (rubriek 46.1°b));

### **Omschrijving project PIV2**

Het project voorziet in een uitbreiding van de vergunde fitness/wellnescentrum met enkel sauna's (niet ingedeeld), 1 dompelbad, 2 whirlpools en een natuurlijk bad (zwemvijver). Hiervoor dient de omgevingsvergunning OMV\_20200011067 gewijzigd te worden.

De exploitant wenst een aantal reeds vergunde inrichtingen te regulariseren omdat deze anders werden gebouwd dan vergund. Het vergunde zwembad is groter, 1 vergunde whirlpool werd niet geplaatst en de dompelbaden zijn anders uitgevoerd.

De aangevraagde veranderingen omvatten:

#### *Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) (PIV2)*

Volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) worden hernieuwd met uitbreiding in capaciteit:  
het uitbreiden van de zwemgelegenheden van 121,40 m<sup>2</sup> naar in totaal 346,40 m<sup>2</sup> nl. zwemvijver van 195,8 m<sup>2</sup>, 1 dompelbad van 12,5 m<sup>2</sup>, 1 zwembad/zitbad van 122,3 m<sup>2</sup> en dompelbaden van in totaal 11,8 m<sup>2</sup> (rubriek 32.8.1.1°b));  
uitbreiden tot in totaal 3 hot whirlpools (rubriek 32.8.1.2°)

Volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) worden hernieuwd zonder wijzigingen:  
het lozen van maximaal 3.500 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (rubriek 3.2.2\_a));  
het lozen van maximaal 50 m<sup>3</sup>/uur - 150 m<sup>3</sup>/dag - 2.000 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater met 2C stoffen (rubriek 3.4.2°));  
een warmtepomp met een geïnstalleerd vermogen van 150 kW (rubriek 16.3.2°a));  
opslag van maximaal 200 kg vloeibaar chloor en 200 kg onderhoudsproducten (rubriek 17.4);  
2 gasbranders van 300 kW en 250 kW, gezamenlijk 550 kW (rubriek 550 kW);  
wasserette met een totaal geïnstalleerd vermogen van 20 kW (rubriek 46.1°b));

Volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) zijn niet langer ingedeeld:  
2 transformatoren met elk een individueel vermogen van 800 kVA

Omdat het zwembad/zitbad in beperkte mate toeneemt in oppervlakte, wordt aan de vergunningverlenende overheid verzocht om de reeds verleende afwijking op de bepalingen van art. 5.32.8.2.1.3 van VLAREM II m.b.t. de aanleg van de kades, te herbevestigen.

#### *Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen (SH) (PIV2)*

- het betrekken van loods bij wellnessverhaal door middel van een verbouwing en functiewijziging;
- aanleg parking, fietsenstalling met technische ruimtes en vijver op 0734A en 0736F
- aanleg tuin met tuinpaviljoenen (3x wellnessunits, technische berging, opgietsauna en rustsauna), natuurvijver, zwemvijver, warm bad en 2 jacuzzi's en verharding op 0739F2, 0748A, 0749A, 0750, 0752B en 0175 2;
- reliëfwijziging in de zone voor dagrecreatie in functie van de werking op de wellness-site in functie van afwatering op de site met 2 wadi's;
- verbouwing en functiewijziging van bestaande bebouwing naar kantoorgebouw op 0736F;
- aanbouw van een luifel voor de inkomzone van de reeds vergunde wellness op 0736F en 0738H;
- te rooien bomenrij op 0748A en 0739F2;
- te rooien boom op de bestaande parking op 0739E2;
- 2 te rooien bomen in de tuinzone op 0748A;
- aan te leggen tijdelijke werfweg op 0734A, 0736F en 0748A;
- melding van te plaatsen zonnepanelen op de daken van de fitness, wellness en loods.

#### **Openbaar onderzoek (over projectinhoudversie 2)**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 31 mei 2024 tot en met 29 juni 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 5 bezwaarschriften ontvangen.

De bezwaarindieners hebben volgende argumenten en/of opmerkingen:

#### Strijdigheid met RUP

1. De grenzen van de zone voor dagrecreatie worden niet gerespecteerd. Inzonderheid wordt vastgesteld dat er geen fysieke barrière is tussen de zone voor dagrecreatie en de zone voor gemengd openruimtegebruik. Een uitbreiding van de exploitatie binnen de zone voor gemengd openruimtegebruik strijdt met het vigerend bestemmingsvoorschrift. Dagrecreatie is in de betrokken zone verboden (noot: om iedere betwisting op dit punt weg te nemen werd "recreatief medegebruik" uitdrukkelijk als toelaatbare bestemming in de zone artikel 1 geschrapt).
2. De verplichtingen inzake hemelwater van de exploitatie worden afgewenteld op de zone voor gemengd openruimtegebruik. Deze zone mag niet worden gebruikt om de op de exploitatie rustende verplichtingen te voldoen.
3. er wordt veel meer verharding voorzien dan toegelaten door RUP
4. Uit de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, Art.2 Zone voor dagrecreatie 2.2.2 Gebouwen en constructies: Maximaal 30% de zone voor dagrecreatie kan bebouwd worden. Er kan nog bijkomend maximaal ± 225m<sup>2</sup> aan gebouwen voorzien worden. De 3 wellnessunits (3x 28m<sup>2</sup>), Opgietsauna (91 m<sup>2</sup>) en rustsauna (93 m<sup>2</sup>), de fietsenstalling met opslagruimte (60 m<sup>2</sup>), een technische berging (19 m<sup>2</sup>) brengt de totale bebouwing op 347 m<sup>2</sup>. Dit is 112 m<sup>2</sup> boven de toegestane bebouwing volgens het RUP
5. het hekwerk wordt voorzien met ericamatten langs de zichtbare buitenkant, dus niet groen gebufferd en is niet open en is in strijd met het RUP
6. vermoeden dat de zone voor gemengd openruimtegebruik ook zal gebruikt worden als zone voor dagrecreatie
7. de aanvrager wekt de idee dat de voorgesteld uitbreiding al via het RUP zijn goedgekeurd. Klopt dit?

#### Goede ruimtelijke ordening

1. De tuinpaviljoenen dringen diep in het binnengebied en worden zelf gepositioneerd tot tegen de grens van het gemengd openruimtegebied. Het RUP voorziet dat maximaal 30% van de zone voor dagrecreatie kan bebouwd worden.
2. Het voorgestelde tuinpaviljoen, de rustsauna, is opgebouwd uit 2 lagen, met een totale hoogte van 5.05m tov. het huidige maaiveld, op slechts 3,1m van de grens met het aangelande perceel en 1,62 m van de voorgestelde trage wegverbinding. Dit is veel te hoog, heeft 2 bouwlagen en wordt niet voldoende groen gebufferd naar de aangelanden toe. De snede rustsauna is onvolledig en vertoont geen beeld van de 2 bouwlagen.
3. Waarom is het warm bad ter hoogte van de rustsauna niet opgenomen in het nieuwe gebouw.
4. Ook het terras komt 2 meter hoger dan het maaiveldniveau van aangelanden.
5. De bodem van de voorziene wadi komt boven het maaiveldniveau van de tuin van de burens te liggen.

6. De leef- en woonkwaliteit van de burens wordt sterk verminderd. Vrees dat beplantingsvisie niet zal worden uitgevoerd.
7. Open zicht en ruimte dat er altijd was zal te niet gedaan worden.
8. Door de voorziene bomen zal er schaduw zijn.

#### Reliëfwijzigingen

1. De aanvraag omvat onmiskenbaar aanmerkelijke reliëfwijzigingen. Hoewel enkele terreindoorsnedes aan het aanvraagdossier werden toegevoegd, blijft het moeilijk om een duidelijke inschatting te maken van de reële impact van de reliëfwijzigingen.
2. Door de ophoging ligt het niveau van de bodem van de wadi zelfs hoger dan bijna alle omliggende tuinen. Afwatering naar de wadi kan perfect zonder al deze ophogingen.
3. Te weinig terreinprofielen in het dossier voor alle reliëfwijzigingen die worden doorgevoerd.
4. Er worden reliëfwijzigingen voorgesteld om de eigen gecreëerde niveauverschillen op te vangen onder het mom van afwatering naar wadi's. De reliëfwijzigingen dienen enkel om de eigen grondoverschotten weg te werken.
5. De hoogteverschillen aan de noordzijde van de dagrecreatiezone zullen er voor zorgen dat het water afstroomt naar de trage weg en de aanpalende percelen in het noorden.
6. De tuin van aanpalende burens bevindt zich op maaiveldhoogte 26,2, ter hoogte van de perceelsgrens wordt op het inplantingsplan nieuwe toestand hoogtes van 28.00 en meer genoteerd. Hoe zal het hoogteverschil worden opgevangen?
7. De 'rustsauna' wordt onderkelderd en zal 4,56 meter boven het maaiveldniveau van de tuin van aanpalenden uitkomen. De rustsauna wordt tot op de zonegrens opgericht, voorzien van de strikt minimale groenbuffer. Dit hoogteverschil kan niet op een duurzame en kwalitatieve wijze worden opgevangen door een talud.
8. Er werd besproken dat reliëfwijziging mogelijk is rondom het hoofdgebouw. Maar de reliëfwijziging in de zone voor dagrecreatie werd niet dusdanig besproken dat het maaiveld relatief vlak dient gehouden te worden met TAW-peil rond 28.00m en dus ook impliceert dat het terrein tot +1.50m wordt opgehoogd rondom de voorgestelde bijkomende gebouwen.

#### Inconsistenties in de plannen

1. Er is een tegenstrijdigheid tussen beschrijvende nota en plannen m.b.t. rustsauna. De beschrijvende nota vermeldt dat deze 52 cm wordt verlaagd maar dat is niet te zien op de plannen/dwarsnedes.
2. Het bestaande niveau is in deze aanvraag 1 meter lager ten opzichte van de vorige aanvraag OMV2023082911
3. De beschrijvende nota minimaliseert en verdoezelt ingrijpende reliëfwijzigingen. BdsCrusauna\_S\_N\_1\_snedes, is onvolledig en vertoont geen beeld van de 2 bouwlagen.

#### Vergunde toestand

*Op het inplantingsplan staan de wellness-delen zwembad, dakterras en patio vermeld als vergund. Deze delen wijken af van oppervlakte en vorm tegenover de vergunde voorstelling uit OMV\_2020011067.*

#### Trage weg in RUP

1. De in het RUP voorziene trage wegeenis, dreigt door de vergunningsaanvrager te worden aangewend als functionele ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Er wordt voorzien in een ruime toegangspoort, welke het gebruik als laad- en loszone faciliteert.
2. Het gebruik van de trage weg voor het vervoeren, laden of lossen van materialen, druist stevig in tegen de opgelegde voorschriften van het RUP

#### Waterhuishouding

1. De projectsite noch de omgeving hebben te kampen met enige wateroverlast. Reliëfwijzigingen onder het mom van de verbetering van de waterhuishouding zijn niet aan de orde.
2. Uit het rioleringsplan kunnen we afleiden dat alle nieuwe units en tuinpaviljoenen het opvangen regenwater rechtstreeks naar de wadi laten afvloeien. Mogen de percelen, bestemd voor fase 2, 749A, 750, als buffer dienen voor het project uit de eerste fase? Op deze manier worden beide fases onlosmakelijk met elkaar verbonden.
3. vrees voor wateroverlast door de hoger gelegen delen

#### Mobiliteit

1. Vrees voor verkeeroverlast en files in de Bovenhoekstraat.
2. Te weinig parkeerterruimte.

#### Bemalingsstudie

Uit de nota van de architect blijkt dat een bemaling nodig zou zijn, maar deze ontbreekt in de aanvraag.

#### Grondverzet

De reliëfwijzigingen worden gecreëerd met grond uit de afgraving en uitgraving zodat de grondbalans ook in evenwicht blijft. De ontwikkelingen van de eerste fase moeten perfect gebufferd kunnen worden binnen de zone van dagrecreatie. Grondoverschotten moeten worden afgevoerd. Grond van de uitgraving, noodzakelijk voor de gebouwen uit de eerste fase, mag niet zonder bodemonderzoek of vergunning open getrokken worden op de percelen 749A, 752B, 750 en 1752X3 van de tweede projectfase, de tuin. Dit terwijl hier al een zeer grote hoeveelheid grondoverschot gestockeerd en klaar ligt.

#### Geluid

Waarom is het warm bad ter hoogte van de rustsauna niet opgenomen in het nieuwe gebouw. Er zal geluidsoverlast zijn. De stilte van de omgeving zal te niet gedaan worden

#### Lichthinder - LM

Op vandaag worden de aanpalenden reeds geconfronteerd met lichthinder ingevolge de geplaatste werfverlichting. Het stedenbouwkundig voorschrift inzake buitenverlichting, zoals vervat in het RUP, dient te worden nageleefd alsook de buitenverlichting buiten de exploitatie-uren dient te worden gedoofd. Een nieuwe lichtstudie is vereist voor de mogelijke uitbreiding. Stellen dat de exploitatie gelegen is binnen het stedelijk weefsel en er dus sowieso vrij grote hoeveelheid strooilicht aanwezig is, is compleet onwaar.

In dit binnengebied heerst 's nachts normaal stilte en duisternis waar mens en dieren; steenmarter, uilen en vleermuizen, volledig van kunnen genieten.

Het verordenend gebruik van spots, zogezegd beperkt tijdens de werf tussen de werkuren, wordt nu reeds intens geschonden. Graag vestigen wij nogmaals de aandacht op de vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften 2.2.5 Buitenverlichting; waarbij lichtverstrooiing maximaal dient vermeden te worden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting. Hier wordt nu al, nog voor de finalisering van de huidige uitvoering van OMV\_2020011067 tegenin gegaan.

Functionele verlichting kan enkel toegepast worden op het perceel voorzien voor dagrecreatie (artikel 2). In de zone voor gemengd openruimtegebied zou geen enkele project-gerelateerde verlichting mogen toegestaan worden en zeker niet buiten de openingsuren van het complex.

### **Adviezen (over projectinhoudversie 2)**

Dienst Openbare Werken van de stad Ninove heeft op 9 juli 2024 ongunstig uitgebracht om reden van:

- Er is een rooilijnplan van de voetweg nr. 92. Dit rooilijnplan werd binnen het RUP Bovenhoekstraat goedgekeurd door de GR 25/04/2022 en wordt niet correct weergegeven op de plannen (ter hoogte van perceel Elia).

Deze voetweg mag niet ingenomen worden. De coördinaten opgenomen in het rooilijnplan moeten gerespecteerd worden.

In RUP Bovenhoekstraat werd deze voetweg verplaatst als zijnde 'Trage weg', een route voor zacht verkeer tussen de Bovenhoekstraat en de Outerstraat. Deze trage weg mag niet conflicteren met autoverkeer.

De verplaatsing van de voetweg werd goedgekeurd onder voorwaarde dat dit alles kadert van het realiseren van een mooie functionele, goed uitgeruste en kwalitatieve fietsverbinding.

Het gemeentewegendecreet definieert een "Trage weg" als "een gemeenteweg die hoofdzakelijk bestemd is voor niet-gemotoriseerd verkeer". Een betere bescherming en verankering van deze trage wegen zijn essentiële uitgangspunten van het gemeentewegendecreet.

We verwijzen hiervoor naar de doelstellingen (artikel 3) van het gemeentewegendecreet:

1. De uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau wordt in acht genomen.
2. De herwaarderding en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak wordt niet geschonden.

Er mag geen toegang voor gemotoriseerd verkeer genomen worden via de voetweg. Dit staat in conflict met de veiligheid en het gebruik van de voetweg.

Er is een onteigeningsplan van de Bovenhoekstraat. De grens van het openbaar domein wordt niet correct weergegeven op het inplantingsplan.

Een aangepast plan kan in overweging genomen worden.

•

Dienst Mobiliteit van de stad Ninove heeft op 9 juli 2024 ongunstig uitgebracht om reden van:

- De aanvrager heeft een mobiliteitstoets aangeleverd.
- Er is geen doortoegang voorzien tussen de site en de trage weg aan de noordelijke grens. Er wordt met aandrang gevraagd om deze toegang alsnog te voorzien.
- De fietsenstalling volstaat niet. Er zijn in werkelijkheid 9 fietsparkeerplaatsen voorzien, de te verwachten aantal fietsers bij maximale bezetting is 20. De fietsenstalling dient aanzienlijk te worden uitgebreid.
- Het werkelijk aantal parkeerplaatsen is 146 en niet 99.
- Het aantal parkeerplaatsen voor personen met een handicap voldoet niet aan de parkeerverordening, er dienen 8 parkeerplaatsen te worden voorzien i.p.v. de 5 plaatsen op het aangeleverde plan. De

dimensies van de parkeerplaatsen zijn niet overeenstemming met de parkeerverordening. De lengte moet minimaal 6 meter bedragen, de plannen geven een lengte van 5 meter aan.

- De locatie voor het laden en lossen van leveringen is niet voorzien op de aangeleverde plannen.
- Er werd door de aanvrager geen uitgebreide motivatie aangeleverd om af te wijken van de parkeerverordening.
- De dienst mobiliteit verleent, rekening houdend met het advies van Solva, volgend advies:
  - De mobiliteitstoets is goed aangepakt mits een aantal aandachtspunten.
  - De looplijnen voor de zachte weggebruiker moeten verduidelijkt worden. Een toegang vanaf de trage weg ten noorden kan een meerwaarde zijn.
  - De fietsenstalling voldoet niet. Er moet een overdekte fietsenstalling voorzien worden voor 20 fietsen die voldoet aan de afmetingen van de parkeerrichtlijn: 0,80m x 1,75 per fiets.
  - De mindervalidenplaatsen voldoen niet aan afmetingen van de parkeerrichtlijn en moeten minstens volgende afmetingen hebben: 2,5m x 6m.
  - De aanvrager voorziet in totaal 99 parkeerplaatsen, waarvan 21 voor personeel en 78 voor klanten. Hiervan moeten 6 parkeerplaatsen voor mindervaliden voorzien worden.
  - Als de bestaande parkeerplaatsen voor bezoekers ten zuiden van het gebouw behouden blijven zijn er 148 parkeerplaatsen en moeten in totaal 8 mindervalidenparkeerplaatsen kort bij de ingang voorzien worden.

Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken [astrid@ibz.fgov.be](mailto:astrid@ibz.fgov.be) heeft op 11 juni 2024 gunstig advies uitgebracht waaruit het volgende blijkt: gezien de beperkte oppervlakte en de beperkte bezetting, is er geen verplichting tot ASTRID indoordekking.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep – waterleiding heeft geen advies gegeven.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep – Riopact heeft op 1 juli 2024 een voorwaardelijk gunstig advies, mits inachtneming van onderstaande voorwaarden en aandachtspunten:

- Opgelet, de definitie van groendak werd gewijzigd t.o.v. vorige indiening. De groendaken die- nen te voldoen aan de nieuwe definitie: Een groendak is een plat dak dat zo is opgebouwd dat er planten op kunnen groeien. Onder de planten is een buffervolume van minimaal 50 liter/m<sup>2</sup> aanwezig. Indien hieraan voldaan is, mag de oppervlakte van de groendaken gehalveerd worden bij de dimensionering van de hemelwaterput.
- Gezien de lozingsdebieten verstrengd zijn naar 5 l/s/ha (met een minimum van 1 l/s), dient men een pomp te voorzien met een debiet van 1,32 l/s (i.p.v. 5,4 l/s).

Aandachtspunten:

- Gezien de noodpomp in de bufferput richting de straatriolering weinig zal werken, dient er een goed onderhoudsprogramma voorzien te worden, zodat deze pomp zeker niet buiten gebruik is wanneer men ze effectief nodig heeft.
- Indien mogelijk, wordt aangeraden om maximaal in te zetten op hergebruik, en dus ook nog wasmachines mee aan te sluiten op het herbruikcircuit (zoals in eerdere indiening wel werd voorzien), voor zover er nog een wasserette wordt voorzien in het project.

Er dient eveneens rekening gehouden te worden met de volgende algemene voorwaarden:

- De diameter van de afval- en regenwateraansluiting moet 160 mm bedragen.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden 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.
- De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw. 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.
- Men dient er bij uitvoering van het dossier rekening mee te houden dat de gronden t.h.v. de toekomstige wadi niet verdicht worden om de optimale werking ervan te bewaren. Zoniet dienen ze opnieuw losgefreesd te worden voor definitieve aanleg. Het gras moet direct hydraulisch ingezaaid worden, bij voorkeur vóór de aansluiting van het water zelf, zodat het gras de kans krijgt om te groeien alvorens de wadi vol staat met water. Een alternatief voor hydraulisch in- zaaien zijn vooraf ingezaaide, biologisch afbreekbare kokosmatten (ongewapend met plastic of ijzerdraad). Merk wel op dat dit laatste een ecologisch minder interessant alternatief is wegens het gebruik van dominante en weinig diverse soorten.
- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aan- vraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website [www.riopact.be](http://www.riopact.be), 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag i ngediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.

- 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. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.
- 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 bovengrondse infiltratievoorzieningen](#). De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op [www.blauwgroenvlaanderen.be](http://www.blauwgroenvlaanderen.be).

Wyre heeft op 24 mei 2024 gunstig advies uitgebracht waaruit het volgende blijkt:

- de nodige infrastructuur op openbaar domein is al aanwezig en er dient geen uitbreiding van het Wyre netwerk te gebeuren.
- Er worden geen verdere voorwaarden opgelegd.
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.
- Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

Hulpverleningszone Zuid-Oost brandpreventie heeft op 31 mei 2024 voorwaardelijk gunstig uitgebracht waaruit het volgende blijkt:

Het besluit van het brandpreventieverslag met kenmerk BW/TVG/2023/7882 S9 & S10 gekend in het omgevingsloket als '7782-10signed' luidt als volgt: 'De hulpverleningszone meent deze aanvraag POSITIEF te mogen adviseren mits de bovenvermelde gebreken worden verholpen en er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen en met de geformuleerde opmerking'

Departement Zorg heeft op 5 juli 2024 gedeeltelijk gunstig advies uitgebracht waaruit het volgende blijkt:

'Er werd een uitbreiding aangevraagd voor rubriek 32.8.1.1.c) waar de toevoeging van een natuurlijk zwembad van 195,8 m2 bij is. In het omgevingsloket was er geen informatie beschikbaar over het waterbehandelingssysteem en de technische gegevens (turn-over, toevoer vers water, etc.) die we nodig hebben om de aanvraag te adviseren.

Deze gegevens werden opgevraagd bij de exploitant via mail (dd. 5/06/2024):

*We zouden wel graag nog bijkomende informatie willen opvragen specifiek over het natuurlijke zwembad (het ecologische zuiveringssysteem).*

*Voor het waterbehandelingssysteem van het natuurlijke zwembad zijn er specifieke voorwaarden aangegeven o.a.:*

- *artikel 5.32.8.2.1.6 Waterbehandelingssysteem, paragraaf 2, van titel II van het Vlareem:*

*Het waterbehandelingssysteem voor natuurlijke zwembaden, voldoet aan de volgende voorwaarden: 1° elk natuurlijk zwembad is aangesloten op een ecologisch zuiveringssysteem waarvan de dimensionering aangepast is aan het zwembadvolume;*

*2° het ecologische filtersysteem omvat ten minste een plantenfilter, een mechanische filter en een systeem voor de aanvoer van vers water;*

*3° de turn-over van het badwatervolume duurt maximaal twaalf uur. De controle van de turn-over gebeurt met een efficiënte debietmeter.*

- *Artikel 5.32.8.2.1.8. Waterbehandelingsprocedé, § 3.*

*Deze paragraaf is alleen van toepassing op natuurlijke zwembaden.*

*Per bader en per dag wordt voldoende vers water toegevoegd op een plaats in het circuit zodat dit suppletiewater door het ecologische zuiveringssysteem gaat voor het in het natuurlijk zwembad terechtkomt.*

*We zouden dus graag nog de technische gegevens willen opvragen voor het ecologische waterzuiveringssysteem, het circuit met o.a. plantenfilter, mechanische filter, systeem voor aanvoer vers water, welk water wordt voorzien voor de aanvoer (leidingwater of putwater, etc.), welke turnover, de dimensionering van het natuurlijk zwembad (zwemgedeelte en het ecologisch zuiveringssysteem); etc.*

Er werd ons geantwoord dat het natuurlijke zwembad niet zal uitgevoerd worden: 'De zone ingediend als natuurlijke zwemvijver in de huidige aanvraag zal bijgevoegd worden bij de zone van de niet toegankelijke vijver. Gezien deze wijziging gaat om een vereenvoudiging, zouden we hiervan geen gewijzigde inhoud opladen op het loket'.

We hebben via mail de exploitant geadviseerd om het natuurlijke zwembad te schrappen uit de rubriekentabel (via een wijziging van de projectinhoud). Gezien de aanvraag (rubriekentabel) nog steeds de uitbreiding met een natuurlijk zwembad bevat en de aanvraag niet de informatie bevat die we nodig hebben, adviseren we ongunstig voor rubriek 32.8.1.1.C: uitbreiding met een natuurlijk zwembad

Het advies van Departement Zorg is ongunstig voor de gevraagde activiteiten (rubriek 32.8.1.1.C: uitbreiding met een natuurlijk zwembad) omdat de activiteiten medisch milieukundig onverenigbaar zijn met de omgeving en de risico's voor mens en milieu onaanvaardbaar zijn.

Afwijkingen: Het advies van Departement Zorg is gunstig voor de gevraagde afwijkingen De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen.

Agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen advies uitgebracht.

### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 5 augustus dat ongunstig is.  
Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag 29 juli 2024 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar stedenbouw dat ongunstig is.

## **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 aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012), meer bepaald categorie 13 – wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven.

Het project ressorteerde eerder onder de categorie 10b) van bijlage III – stadsontwikkelingsproject. De aanvraag werd getoetst aan de selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM (decreet algemene bepalingen milieubeleid) aan de hand van informatie bij het dossier gevoegd. In het licht van de concrete kenmerken van het project, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten moeten geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

Gelet op hetgeen voorafgaat alsook hetgeen wordt besproken onder de milieuhygiënische aspecten, kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

### **Motivering met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen**

#### Beschrijving van de omgeving

De aanvraag omvat de uitbreiding van een bestaand fitness- en wellnesscentrum gelegen langs een gemeenteweg in de deelgemeente Outer. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers woonlint met voornamelijk eengezinswoningen en achterliggend open groen binnengebied grotendeels in gebruik door (hobby) landbouw.

De aanvraag omvat volgende handelingen:

1. Betrekken van loods bij wellnessverhaal door middel van een verbouwing en functiewijziging.
2. Aanleg parking, fietsenstalling met technische ruimtes en vijver op 734a en 736f zoals opgenomen in het RUP Bovenhoekstraat.
3. Aanleg tuin met tuinpaviljoenen (3x wellnessunits, technische berging, Opgietsauna en rustsauna), natuurvijver, zwemvijver, warm bad en 2 jacuzzi's en verharding op 739f2, 748a, 749a, 750, 752b en 1752x3 zoals opgenomen in het RUP Bovenhoekstraat.
4. Reliëfwijziging in de zone voor dagrecreatie in functie van de werking op de wellness site zoals reeds besproken en in de zone voor gemengd openruimtegebruik in functie van afwatering op de site met 2 wadi's.
5. Verbouwing en functiewijziging van bestaande bebouwing naar kantoorgebouw op 736f.
6. Aanbouw van een luifel voor de inkomzone van de reeds vergunde wellness op 736f en 738h.
7. Te rooien bomenrij op 748a en 739f2.



8. Te rooien boom op de bestaande parking op 739e2.
9. 2 te rooien bomen in tuinzone op 748a.
10. Aan te leggen tijdelijke werfweg op 734a, 736f en 748a.
11. Melding van te plaatsen zonnepanelen op daken van de fitness, wellness en loods.

#### Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling. Ze situeert zich binnen de afbakening van het kleinstedelijke gebied (PRUP). De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gedeeltelijk gelegen in de gewestplanzonering woongebied, mb de handelingen die zich situeren in de eerste 50m gemeten vanaf de weg waar de site ontsluit. Voor het overige deel, dat de grootste oppervlakte omvat, is het project gelegen in het recente RUP Bovenhoekstraat.

Het bestaande gebouw dat omgevormd wordt tot kantoor bevindt zich binnen de gewestplanzonering woongebied. Het bestaande hoofdgebouw, de bestaande loods, de nieuwe parkeerplaatsen inclusief fietsenstalling, ophogingen rond het hoofdgebouw en de nieuwe vrijstaande units bevinden zich in artikel 2 zone voor dagrecreatie van dit RUP. Andere ophogingen en aanleg wadi bevinden zich in artikel 1 zone voor gemend openruimtegebied.

*Artikel 1 zone voor gemengd openruimtegebied van het RUP bepaalt het volgende:*

##### *1.1 bestemming*

*Binnen dit gebied staan natuurbehoud en -educatie, bosbouw, landschapszorg en landbouw als functies naast elkaar. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.*

##### *1.2 inrichting*

*Het gebied is in principe bouwvrij. In uitzondering hierop kunnen volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten worden voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden:*

- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.*
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;*
- bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;*
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor de landbouw of hobbylandbouw;*
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor natuureducatie of recreatief medegebruik.*
- het plaatsen van een open afsluiting met een maximale hoogte van 2,0m.*

*Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan met uitzondering van deze in functie van integraal waterbeheer, erosiebestrijding of de aanleg van greppels, waterplassen en poelen met een landschappelijke en/of ecologische meerwaarde.*

*Artikel 2 zone voor dagrecreatie van het RUP bepaalt oa het volgende:*

##### *2.1 bestemming*

*In de zone voor dagrecreatie zijn enkel geluidsarme, dagrecreatieve activiteiten toegestaan, zowel in open lucht als overdekt, met inbegrip van technische infrastructuur die rechtstreeks verband houdt hiermee. Verblijfsrecreatie of luidruchtige – al dan niet – gemotoriseerde activiteiten zijn niet toegelaten. Padel is verboden. Binnen deze zone kunnen enkel gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie worden ingeplant.*

##### *2.2. inrichting*

###### *2.2.1 algemene bepalingen*

*Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:*

- het aanbrengen van reliëfwijzigingen ten behoeve van constructies of activiteiten die rechtstreeks verband houden met de dagrecreatie.*

□ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.

#### 2.2.2 gebouwen en constructies

Maximaal 30% de zone voor dagrecreatie kan bebouwd worden.

Maximaal 70% van de zone voor dagrecreatie kan verhard worden.

De gebouwen bereiken een maximale bouwhoogte van 6,00m ten opzichte van het maaiveld. Voor noodzakelijke technische installaties kan hiervan afgeweken worden. De dakvorm is vrij. Onder de volumes kan maximaal 1 bouwlaag ondergronds worden gebouwd.

Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke en worden zoveel als mogelijk in waterdoorlatende en/of waterpasserende verharding voorzien.

#### 2.2.3 toegankelijkheid en parkeren

De parkeerdruk gegenereerd door de activiteiten dient op eigen terrein opgevangen te worden. Dit dient aangetoond te worden met een bedrijfsvervoerplan. Parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd vervoer dienen op een ruimtelijk kwalitatieve en ruimtebesparende manier aangelegd te worden op zo'n manier dat de hinder voor de omgeving tot een minimum herleid wordt.

#### 2.2.6 groenvoorzieningen en afsluitingen

Niet bebouwde en niet verharde delen van het terrein dienen met streekeigen en standplaatsgebonden groenvoorzieningen die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities, beplant te worden.

Binnen de zone voor dagrecreatie wordt een gesloten afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m enkel toegelaten in combinatie met een groenvoorziening. Deze gesloten afsluitingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit het omliggende gemengd openruimtegebied (art. 1).

Op vlak van groenvoorzieningen langsheen de randen van de zone voor dagrecreatie wordt een onderscheid gemaakt tussen een groenscherm enerzijds en een landschappelijke inkleding van de activiteiten voor dagrecreatie anderzijds.

##### 2.2.6.1 groenscherm

Waar de parking/ontsluiting grenst aan een activiteit die anders is dan 'dagrecreatie' moet een ononderbroken groenscherm gerealiseerd worden. Het groenscherm heeft een minimale breedte van 1,00m en een hoogte van minimaal 2,00m. De samenstelling van het groenscherm is bladhoudend en streekeigen en zo dat het een afschermende en esthetische functie vervult ten aanzien van de omgeving. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. De groenvoorzieningen dienen qua samenstelling en inplanting in te spelen op de geplande activiteiten en gewenste zichtlijnen in het binnengebied.

De groenbuffer dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen.

Het groenscherm overlapt niet met de trage weg (artikel 5).

Het groenscherm kan éénmalig onderbroken worden voor toegang tot dagrecreatiesite vanaf de trage weg. De onderbreking wordt in breedte beperkt tot het strikt noodzakelijke.

##### 2.2.6.2 landschappelijke inkleding

Waar geen parking/ontsluiting grenst aan een activiteit die anders is dan 'dagrecreatie' dienen de dagrecreatieactiviteiten landschappelijk ingekleed te worden in de omgeving. Dit houdt in dat groenmassa's mogen afgewisseld worden met lineaire groenstructuren en beperkte doorzichten opdat een landschappelijk geheel gecreëerd wordt met het gemengd openruimtegebied (artikel 1). De landschappelijke inkleding heeft een esthetische en een afschermende functie. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet een voldoende gevarieerde aanplant, zowel naar soorten als naar hoogtes, aanwezig zijn. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Aftoetsing van de verschillende handelingen aan de voorschriften van het RUP of gewestplan

1. Betrekken van loods bij wellnessverhaal door middel van een verbouwing en functiewijziging.

⇒ deze loods bevindt zich in art 2 van het RUP en voldoet aan de voorschriften

2. Aanleg parking, fietsenstalling met technische ruimtes en vijver op 734a en 736f

⇒ deze handelingen bevinden zich in art 2 van het RUP en voldoen aan de voorschriften

3. Aanleg tuin met tuinpaviljoenen (3x wellnessunits, technische ruimte, Opgietsauna en rustsauna), natuurvijver, zwemvijver, warm bad en 2 jacuzzi's en verharding op 739f2, 748a, 749a, 750, 752b en 1752x3

⇒ De percelen 739f2, 748a, liggen in art 2 dagrecreatie. De voorgestelde handelingen op deze percelen zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP met uitzondering van de

onnodige hoge inplanting van de vrijstaande wellnessunits en rustsauna in relatie tot de perceelsgrenzen. In de zone tussen de noordgevel van het hoofdgebouw en de perceelsgrens met perceel 709c wordt het bestaande reliëf opgehoogd. Bovenop deze reliëfwijziging worden 3 vrijstaande wellnessunits en rustsauna ingeplant wat resulteert tot constructies met een totale hoogte tot max. 4.83m hoog op korte afstand tov de perceelsgrens met het naastliggende perceel. Deze constructies hebben een negatieve impact op het naastliggend openruimte gebied. Ten opzichte van vorige aanvraag is het vloerniveau reeds gezakt, maar de hoogte in relatie tot de afstand en het maaiveld van het aanpalend perceel blijft zeer groot: zie beoordeling bezwaren en aftoetsing goede ruimtelijke ordening

⇒ De percelen 749a, 750, 752b, 1752x3 liggen in art 1 gemengd openruimtegebied. Hier kan enkel natuurbehoud/educatie, bosbouw, landschapszorg en landbouw naast elkaar. Verhardingen zijn in strijd met deze voorschriften. Enkel handelingen opgesomd in artikel 1.2 van het RUP zijn vatbaar voor vergunning.

#### 4. Reliëfwijziging in de zone voor dagrecreatie in functie van de werking op de wellness site en in de zone voor gemengd openruimtegebruik in functie van afwatering op de site met 2 wadi's.

⇒ in de zone van art 1 kunnen enkel reliëfwijzigingen in functie van oa waterplassen en poelen met een landschappelijke en/of ecologische meerwaarde. Onnodige ophogingen kunnen hier niet. Inconsistenties tussen de inplantingsplannen en terreindoorsnedes geven hier geen duidelijk zicht op. Dit dient verduidelijkt te worden vooraleer een vergunning kan afgeleverd worden. Bovendien dienen de ophogingen in art. 1 tot een minimum beperkt te worden. Bijvoorbeeld de reliëfaanpassingen ter hoogte van de wadi en de zone errond dienen tot een minimum beperkt te worden.

⇒ in de zone van art 2 kunnen enkel reliëfwijzigingen ten behoeve van constructies of activiteiten die rechtstreeks verband houden met de dagrecreatie. In de zone tussen de noordgevel van het hoofdgebouw en de perceelsgrens met perceel 709c wordt het bestaande reliëf opgehoogd. Bovenop deze reliëfwijziging worden 3 vrijstaande wellnessunits en rustsauna ingeplant wat resulteert tot constructies met een totale hoogte tot max. 4.83m hoog op korte afstand tov de perceelsgrens met het naastliggende perceel. Deze constructies hebben een negatieve impact op het naastliggend openruimte gebied. Ten opzichte van vorige aanvraag is het vloerniveau reeds gezakt, maar de hoogte in relatie tot de afstand en het maaiveld van het aanpalend perceel blijft zeer groot: zie beoordeling bezwaren en aftoetsing goede ruimtelijke ordening. Bovendien schrijft het RUP een groenmassa tussen zonegrens van art. 1 en art. 2 voor: deze groenmassa heeft een esthetische en afschermende functie. Dit is niet voorzien op de plannen.

#### 5. Verbouwing en functiewijziging van bestaande bebouwing naar kantoorgebouw op 736f.

⇒ Dit gebouw ligt binnen de eerste 50 m en dus buiten de contouren van het RUP en moet afgetoetst worden aan de bepalingen van het gewestplan, mb zone woongebied. Bestemming is in overeenstemming met deze bepalingen. Een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is bepalend voor het kantoor.

#### 6. Aanbouw van een luifel in de inkomzone van de reeds vergunde wellness op 736f en 738h

⇒ Deze luifel bevindt zich in art 2 van het RUP en voldoet aan de voorschriften

#### 7. Te rooien bomenrij op 748a en 739f2.

#### 8. Te rooien boom op de bestaande parking op 739e2.

#### 9. 2 te rooien bomen in tuinzone op 748a.

#### 10. Aan te leggen tijdelijke werfweg op 734a, 736f en 748a.

⇒ art 7.1 van het vrijstellingenbesluit bepaalt dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet nodig is voor tijdelijke handelingen die nodig zijn om vergunde handelingen uit te voeren als die tijdelijke handelingen plaatsvinden binnen de werkstrook die afgebakend is in de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De voorziene werfweg ligt zowel in het woongebied als in art 2 van het RUP en is niet in strijd met de voorschriften.

#### 11. Melding van te plaatsen zonnepanelen op daken van de fitness, wellness en loods.

⇒ zonnepanelen op een gebouw zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning conform art 3.1.3° van het vrijstellingenbesluit mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit dit besluit: 'zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak'

Naast de voorschriften van het RUP en het gewestplan moet de aanvraag ook nog voldoen aan volgende bepalingen:

- de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening,
- de bepalingen van het gewestelijk toegankelijkheidsbesluit,
- de bepalingen ivm de archeologienota en betreffend decreet en besluit,
- de bepalingen van de gemeentelijke groenbufferverordening.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De ontwerper of aanvrager heeft geen afwijking op de RUP-voorschriften gevraagd. Bijgevolg wordt in principe voor de handelingen die plaatsvinden binnen de afbakening van het RUP voornamelijk getoetst aan de RUP-voorschriften en is voor de handelingen niet direct een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk.
- De handelingen die strijdig zijn met de voorschriften worden uitgesloten uit de vergunning.
- Voor de handelingen die in overeenstemming zijn met de voorschriften van het RUP kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt met uitzondering van de reliëfwijzigingen. Deze zijn onvoldoende geminimaliseerd om de schade en impact naar anderen te beperken.
- Bijkomend zijn er heel wat bezwaarschriften ingediend die bij de beoordeling ervan afgewogen worden aan de goede ruimtelijke ordening. Daarin worden o.a. volgende probleempunten aangegeven:
  - onduidelijkheden over de afsluiting van het project ter hoogte van de voetweg:
    - om welke afsluiting gaat het?
    - waar wordt de afsluiting geplaatst?
    - wordt er groen voorzien?
    - is er voldoende ruimte om dit groen te voorzien?
  - de hoogte van de wellnessruimtes en rustsauna in relatie tot het bestaand maaiveld op aanpalende percelen.
    - het is wenselijk om de 45° regeling toe te passen en dus de bebouwing op minstens dezelfde afstand van de trage weg te plaatsen als de hoogte van het gebouw tov het maaiveld van de trage weg.
  - geen coherent dossier waardoor plannen niet op elkaar afgestemd zijn en hierdoor geen duidelijk beeld wordt gegeven
  - vragen over afstroom van water naar naastgelegen percelen door voorgestelde ophoging:
    - Om de afstroom te beperken, kan in kader van de goede ruimtelijke ordening opgelegd worden dat het maaiveld naast de trage weg over een breedte van 1m op zijn originele hoogte behouden blijft (al dan niet voorzien van drainage), daarachter kan een helling voorzien worden met een hellingsgraad van maximum 45°. Op deze manier heeft het water ruimte om eerst te infiltreren op eigen domein.
- Het grootste deel van de handelingen valt binnen de contouren van het RUP met uitzondering van het kantoor. Dit ligt volgens de bestemming van het gewestplan in woongebied. Voor deze handeling is een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk.
  - Toetsing van het kantoor aan de beoordelingsgronden van art 4.3.1 §2 van de VCRO:
    1. functionele inpasbaarheid: een bijkomend kleinschalig kantoor is functioneel inpasbaar binnen het wellnesscentra
    2. mobiliteitsimpact: op de ruime parkeervoorziening is ook plaats voor de parkeervraag die deze kantoorfunctie met zich meebrengt
    3. schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid blijven ongewijzigd. De kantoorfunctie wordt binnen een bestaand volume ingericht,
    4. visueel-vormelijke elementen: de handelingen worden met duurzame en esthetische materialen uitgevoerd, het project wordt dmv een groenaanplanting ingekleed in het landschap
    5. cultuurhistorische aspecten: niet relevant
    6. bodemreliëf: het bodemreliëf wordt voor deze handeling niet gewijzigd
    7. hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: deze handeling genereert geen abnormale hinder, de gezondheid en veiligheid komen niet in het gedrang

#### **Motivering met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

Voor de milieuhygiënische aspecten wordt het advies van de omgevingsambtenaar milieu voorbereid door de provincie Oost-Vlaanderen, dienst omgevingsvergunningen. Op 2 augustus 2024 verleenden zij een ongunstig advies.

Het advies luidt als volgt.

#### *Algemeen*

Er dient opgemerkt dat de opgegeven oppervlaktes voor de zwembaden onder de aangevraagde rubriek 32.8.1.1.c) niet overeenstemmen met hetgeen vermeld wordt op het uitvoeringsplan.

Zo vermeldt het uitvoeringsplan voor het buitenbad een oppervlakte van 105,5 m<sup>2</sup> terwijl volgens de rubrieksomschrijving dit een oppervlakte van 111,4 m<sup>2</sup> zou moeten bedragen. De eerder vergunde voetbaden (2 x 2 m<sup>2</sup>) zijn niet meer voorzien en lijken vervangen te zijn door een cirkelvormig voetbad met een diameter van 2 m (oppervlakte: 3,14 m<sup>2</sup>). Deze wijziging wordt niet aangevraagd. Het vergunde dompelbad van 6,8 m<sup>2</sup> in de kelder verdieping is vervangen door 2 dompelbaden met een oppervlakte volgens het uitvoeringsplan van 5,5 m<sup>2</sup> elk. Hiermee rekening houdende bedraagt de totale oppervlakte van de baden 338,84 m<sup>2</sup> (i.p.v. 346,4 m<sup>2</sup>) en bedraagt de gevraagde uitbreiding 217,44 m<sup>2</sup>.

#### *Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen*

De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling. Ze situeert zich binnen de afbakening van het kleinstedelijke gebied (PRUP). De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gedeeltelijk gelegen in de gewestplanzonering woongebied, mb de handelingen die zich situeren in de eerste 50m gemeten vanaf de weg waar de site ontsluit. Voor het overige deel, dat de grootste oppervlakte omvat, is het project gelegen in het recente RUP Bovenhoekstraat.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een overwegend woonkarakter.

De uitbating situeert zich in het tussengebied begrensd door de Albert II-laan, de Bovenhoekstraat en de Outerstraat en grenst aan tuinstroken van woningen gelegen in de Albert II-straat en Outerstraat.

De inrichting bevindt zich op ruime afstand van speciale beschermingszones.

De meest nabije speciale beschermingszone, zijnde een deelgebied van het habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)' situeert zich op een afstand van 4,2 km van de inrichting.

Het meest nabije VEN-gebied, zijnde een deelgebied van het ven-gebied 'De Vallei van de Dender en de Mark' bevindt zich op ca. 260 m van de projectzone.

#### *Afvalstoffen*

De afvalstoffen worden zoveel mogelijk gescheiden ingezameld in afwachting van ophaling door daartoe erkende verwerkers.

Volgende fracties worden onderscheiden: papier en karton, pmd, glas, restafval, ...

#### *Afvalwater*

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Ninove ligt het bedrijf in een centraal gebied. De ontvangende riool (gemengd stelsel) van de Bovenhoekstraat is aangesloten op de RWZI van Ninove. De inrichting is bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 14 september 2020 vergund voor de lozing van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering van de Bovenhoekstraat aan een debiet van maximaal 3.500 m<sup>3</sup>/jaar. Het voorwerp van voorliggende aanvraag brengt geen wijzigingen aan deze lozing. Bij voormeld besluit van het College van Burgemeester en Schepenen is de inrichting ook vergund voor de lozing van bedrijfsafvalwater in de openbare riolering van de Bovenhoekstraat aan een debiet van max. 50 m<sup>3</sup>/uur, 150 m<sup>3</sup>/dag en 2.000 m<sup>3</sup>/jaar.

Het bedrijfsafvalwater omvat het afvalwater afkomstig van de filters van de zwembaden en whirlpools. Voor deze lozing geldt een emissiegrenswaarde voor de parameter AOX van 600 µg/l.

De aangevraagde veranderingen hebben volgens het aanvraagdossier geen invloed op de lozing van het bedrijfsafvalwater.

#### *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 in 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.

Het hemelwater afkomstig van de daken wordt afgevoerd naar de hemelwateropvang die bestaat uit 5 hemelwaterputten met een waterinhoud van 20.000 l met overloop naar een bufferput met een waterinhoud van 20.000 l. De overloop van deze laatste is aangesloten op de 2 voorziene wadi's.

Deze bufferput is tevens voorzien van een pompinstallatie om in geval van nood de inhoud hemelwater af te voeren naar de straatriolering.

Het opgevangen hemelwater wordt gebruikt als spoelwater voor de toiletten.

#### *Bodem- en grondwater*

De inrichting is bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 14 september 2020 vergund voor de opslag van max. 400 kg gevaarlijke producten in kleine recipiënten.

Het betreft max. 200 kg vloeibaar chloor en 200 kg onderhoudsproducten.

Voorliggende aanvraag brengt geen wijzigingen aan de vergunde opslag.

### *Energie*

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Het voorwerp van de aanvraag zal aanleiding geven tot een toename van het energieverbruik als gevolg van de bijkomende sauna's.

Het bedrijf investeert in zonnepanelen om zoveel mogelijk eigen elektriciteitsproductie te hebben.

### *Geluid*

De inrichting situeert zich in een zone voor dagrecreatiegebied en is omgeven door woongebied. Ten oosten, op minder dan 500 m, bevindt zich een zone voor lokale bedrijvigheid.

De onmiddellijke omgeving is vrij dicht bebouwd.

De inrichting wordt geëxploiteerd tussen 6 uur en 23 uur, en dit elke dag van de week.

Naar aanleiding van de vergunningsaanvraag in 2020 werd eerder een geluidsstudie opgemaakt door de erkende geluidsdeskundige van het studiebureau EOS Acoustics. Volgens deze studie kon aan de geldende geluidsnormen van VLAREM II worden voldaan indien er voldoende groenafscherming is, eventueel gecombineerd met een akoestische buffering t.o.v. de woningen langs beide zijden gelegen van de toerit.

Voorliggend dossier bevat een aangepaste studie (van 15 februari 2024) waarin de veranderingen die thans het voorwerp uitmaken, beoordeeld worden.

Voor de wellness-units, de sauna's en whirlpool wordt aangegeven dat deze geen aanleiding geven tot bijkomende geluidsemisseries.

Het enige significante verschil inzake geluidsemisserie betreft de heraanleg van de parking. Deze wordt nu voorzien ten noorden van de gebouwen. Er wordt rekening gehouden met een parkeerdensiteit van 8 eenheden per uur in de dagperiode en tot 21 eenheden per uur in de avondperiode (overschatting).

Gezien de bezoekersaantallen niet stijgen en de zuidelijke parking nog deels in gebruik blijft, zal de noordelijke parking slechts zeer uitzonderlijk volledig bezet zijn.

Uit de berekeningen blijkt dat de specifieke immissies ter hoogte van de meest nabije beoordelingspunten, zijnde de meest nabije woningen Bovenhoekstraat 37, 41 en 48 ruimschoots voldoen aan de geldende normen voor nachtperiode (35 dB(A)).

Er is slechts een beperkte stijging van de specifieke immissie ter hoogte van één beoordelingspunt (BP1 – Bovenhoekstraat 37).

De effectscore wordt bepaald op -1, wat betekent dat de impact beperkt is, en milderende maatregelen minder dringend en niet dwingend zijn.

In de conclusie van de geluidsdeskundige wordt voorts aangegeven dat omwille van het feit dat de specifieke immissie laag is (< 35 dB(A)) en het oorspronkelijk omgevingsgeluid van verkeer reeds in de orde grootte van de specifieke immissie ligt, of deze overstijgt, het project qua geluid naar de omgeving toe, geen significante wijziging zal veroorzaken.

Als milderende maatregel wordt voorgesteld dat een groenafscherming, eventueel gecombineerd met een akoestische buffering t.o.v. BP1 (Bovenhoekstraat 37) en BP2 (Bovenhoekstraat 41) kan overwogen worden.

### *Licht en stralingen*

Lichthinder is mogelijks afkomstig van de binnenverlichting en de buitenverlichting ter hoogte van parking, paden, groenpartijen, zwembijver en tuinpaviljoenen.

In het aanvraagdossier wordt aangehaald de verspreiding van licht in de buitenruimtes naar de omgeving toe vermeden wordt door het nemen van gepaste maatregelen, m.n.:

- door een doordachte plaatsing van de lichtarmaturen met als uitsluitend doel het creëren van een intieme, gezellige sfeer;
- door de verlichting voor paden en parkings zo dicht mogelijk bij de grond te plaatsen;
- door het gebruik van spots te vermijden, tenzij zeer lokaal en gericht op het eigen terrein indien dit noodzakelijk zou zijn;
- door na sluiting van het complex 's nachts de verlichting te beperking tot functionele verlichting in het kader van veiligheid.

### *Lucht*

Het voorwerp van voorliggende aanvraag geeft geen aanleiding tot bijkomende emissiepunten naar de lucht. De bijkomende sauna's worden elektrisch verwarmd.

### *Veiligheid*

Het voorwerp van voorliggende aanvraag beoogt de uitbreiding van een in aanbouw zijnde wellness-centrum met enkele sauna's (niet ingedeeld), een dompelbad en een zwembijver.

Gelijktijdig worden een aantal eerder vergunde baden en whirlpools geregulariseerd.

De bijkomende (kleine) baden worden aangesloten op de bestaande vergunde zuiveringsinstallatie en bufferbekkens. Deze zijn ruim genoeg gedimensioneerd om de gevraagde uitbreiding technisch en reglementair aan te kunnen.

In haar advies van 5 juli 2024 stelt de afdeling Preventief Gezondheidsbeleid van het Departement Zorg dat niet alle nodige informatie ontvangen is om de relevante gezondheidseffecten te kunnen beoordelen – zie hierboven. De uitbreiding van rubriek 32.8.1.1.c met een zwemvijver kan aldus niet gunstig beoordeeld worden. Ook de uitbreiding met een aantal kleinere baden en de aanpassing van de overige oppervlaktes van de vergunde baden, kan gelet op de discrepanties tussen de rubriekentabel en het uitvoeringsplan niet gunstig beoordeeld worden.

Artikel 5.32.8.2.1.3.§1 van VLAREM II stelt dat, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, het bad volledig omringd wordt door een kade met een minimumbreedte van 1,5 m.

Bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 14 september 2020 werd in afwijking van de bepalingen van art. 5.32.8.2.1.3 van VLAREM II toegestaan *dat voor het zitbad 2 kades volstaan en voor het zwembad en het dompelbad 3 kades volstaan zoals aangevraagd op de bouwplannen.*

Voorliggende aanvraag beoogt een regularisatie van de oppervlakte van het binnen- en buitenbad.

In deze context wordt door de exploitant gevraagd om de eerder toegestane afwijking te behouden.

Gezien de eerder vastgestelde discrepanties tussen de rubriekentabel en de oppervlaktes van de vergunde baden, kan dit verzoek niet ten gronde beoordeeld worden.

Uit het dossier kan niet worden afgeleid welke kadebreedtes voorzien worden ter hoogte van het warm dompelbad en in hoeverre hiervoor ook een afwijking dient in overweging te worden genomen.

**De conclusie van de provinciale omgevingsambtenaar is ongunstig op basis van de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Een nieuwe PIV waarin rekening gehouden wordt met voormelde opmerkingen kan opnieuw beoordeeld worden.**

De aanvrager/exploitant oordeelt ten onrechte dat het schrappen van de zwemvijver en deze toe te voegen als natuurlijke vijver een eenvoudige aanpassing is. Alle stedenbouwkundige plannen dienen eveneens te worden aangepast alsook de rubrieken van de indelingslijst.

Er werd op 18 juli 2024 toch een nieuwe projectversie ingediend waarbij 1 nieuw milieuplan aan het dossier werd toegevoegd waarop de zwemvijver werd geschrapt.

Deze nieuwe projectversie werd niet aanvaard omdat de stedenbouwkundige plannen en de rubrieken van de iioa's niet werden aangepast.

#### **Resultaten openbaar onderzoek (over projectinhoudversie 2)**

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 5 bezwaarschriften ontvangen.

Deze worden als volgt besproken:

#### **strijdigheid met RUP**

1. In het RUP wordt geen fysieke barrière gevraagd tussen de zone voor dagrecreatie en de zone voor gemengd openruimtegebruik. Gebouwen en constructies ivf dagrecreatie bevindt zich binnen de zone van art. 2: zone voor dagrecreatie. De dagrecreatie moet wel landschappelijk ingekleed worden (art. 2.2.6.2): groenmassa's zijn af te wisselen met beperkte doorzichten en lineaire groenstructuren, dit omwille van de esthetische en afscherpende functie: dit is hier niet het geval. De grens tussen art.1 en art. 2 wordt volledig open gehouden, zonder enige groene inkleding. Binnen de zone van art.1 'zone voor gemengd openruimtegebruik' bevindt zich enkel wadi's, graslandschap met lage streekeigen beplanting en houtkant als groenscherm. Deze elementen zijn toelaatbaar binnen de zone voor gemengd openruimtegebruik. Er zijn geen elementen die verwijst naar een eventuele uitbreiding van de exploitatie. Het recreatief medegebruik werd door de gemeenteraad bij definitieve vaststelling uit het verordenend deel geschrapt. Ongeacht de schrapping van 'recreatief medegebruik' uit de voorschriften van het RUP, stelt het VCRO art.4.4.4 §1 het volgende:  
§1 in alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.
2. Creëren van wadi's gebeurt in functie van integraal waterbeheer. Deze handeling is wel toelaatbaar binnen deze zone van art. 1
3. De totale zone voor dagrecreatie heeft een oppervlakte van +/- 11.111 m<sup>2</sup>. Na het uitvoeren van de vergunning (cf. planologisch attest), bedraagt de bebouwde oppervlakte +/- 3.080m<sup>2</sup> en de oppervlakte verhardingen +/-4.361 m<sup>2</sup>, samen 66,9% ruimtebeslag. Rekening houdend met een verhardingsgraad van 70% en een bebouwingsgraad van 30% impliceert dit dat nog +-336m<sup>2</sup> bijkomend aan gebouwen en verhardingen voorzien kan worden waarvan maximaal +-225m<sup>2</sup> aan gebouwen:  
- +/- 3.335m<sup>2</sup> max bebouwing  
- +/- 4.442m<sup>2</sup> max verharding  
Met de bestaande situatie in combinatie met deze aanvraag zouden deze oppervlaktes neerkomen op

3.223,8m<sup>2</sup> bebouwing met hiernaast 4.037,3m<sup>2</sup> verharding.

Dit argument van de bezwaarindiener houdt geen rekening met de bestaande situatie in combinatie van deze aanvraag.

4. zie 3
5. Het hekwerk, waar hier naar gerefereerd wordt, bevindt zich tussen de trage weg en de private tuinen/percelen. Dit zijn de bestaande al dan niet privaat aangelegde hekken. De afsluiting tussen de trage weg en de nieuwe ontwikkeling wordt in dit dossier niet benoemd. Dit dient in dit dossier mee opgenomen te worden zodat duidelijk is welke afsluiting gaat afsluiting geplaatst wordt, waar eventuele groen voorzien wordt.
6. Binnen de zone van art.1 'zone voor gemend openruimtegebruik' bevinden zich enkel wadi's, graslandschap met lage streekeigen beplanting en houtkant als groenscherm. Deze elementen zijn toelaatbaar binnen de zone voor gemengd openruimtegebruik. Er zijn geen elementen die verwijzen naar een eventuele uitbreiding van de exploitatie
7. Dit argument heeft geen betrekking op de aanvraag. Dit is geen ruimtelijk argument.

#### Goede ruimtelijke ordening

1. Binnen de zone van art. 2 kunnen tuinpaviljoenen gebouwd worden. De tuinpaviljoenen bevinden zich binnen deze zone. De bebouwingsgraad ligt momenteel op 29%.
2. De rustsauna bestaat slechts uit 1 bouwlaag en wordt geplaatst met het vloerniveau gelijk aan dat van het hoofdgebouw van de wellness. Wat de hoogte van de rustsauna in relatie tot de grens van het project betreft, is het wel wenselijk om de 45° regeling toe te passen en dus de bebouwing op minstens dezelfde afstand van de trage weg te plaatsen als de hoogte van het gebouw tov het maaiveld van de trage weg.
3. De aanvrager heeft de vrijheid om aan te vragen wat hij wil. De oppervlakte van het bad werd inderdaad niet meegerekend. Het bad bezit echter een oppervlakte van 12.5m<sup>2</sup> die bij inrekening geen overschrijding geeft t.o.v. de oppervlaktes toegelaten binnen het RUP.
4. Dit wordt inderdaad aangevraagd en zal bij de beoordeling meegenomen worden.
5. De bodems van de wadi's liggen op het bestaande terreinniveau of lager. Door de voorgestelde reliëfwijzigingen wordt hierrond een kleine ophoging voorzien zodat deze een eventuele overloop verhinderen.
6. Het RUP voorziet, onder art. 2.2.6 'groenvoorzieningen en afsluitingen', voldoende afschermelementen om de leef-en woonkwaliteit van de burens te verzekeren. De zone van art. 2 sluit niet aan op de private tuinen. Er ligt een buurtweg tussen dagrecreatie en de private tuinen.
7. Initieel was dit binnengebied een woonuitbreidingsgebied. RUP Bovenhoekstraat heeft deze zone herbestemd tot een zone voor gemengd openruimtegebied. Een openruimtegebied staat in teken van openruimtefuncties als landbouw en natuur en houdt niet per definitie in dat het gebied visueel open moet zijn.
8. Bomen zorgen voor een natuurlijke verkoeling. Ze versterken het natuurlijke landschap. Bomen doen geen afbreuk aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

#### Reliëfwijzigingen

1. De vijf toegevoegde terreindoorsnedes geven een globaal zicht van de reliëfwijzigingen. Bijkomend geven doorsnedes aan gebouwen ook bijkomende info over deze reliëfwijzigingen. De doorsnede zijn echter niet altijd correct. Ook de terreindoorsnedes zijn niet altijd in overeenstemming met het inplantingsplan. Een coherent en aangepast dossier dient hierin verduidelijking te brengen.
2. Bodem van Wadi 1 ligt op het niveau van de bestaande maaiveld. Bodem Wadi 2 wordt +/- 50 cm afgegraven tegenover de bestaande maaiveld. De beperkte ophogingen ifv integraal waterbeheer bevinden zich eerder rondom de wadi's.
3. Er zijn in totaal 5 terreindoorsnedes, wat meer dan gebruikelijk is. Op de inplantingsplannen en terreindoorsnedes kunnen de hoogtes worden afgelezen.
4. De voorschriften van het RUP zijn hierin bepalend:  
Art. 1 - zone voor gemengd openruimtegebied: reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan met uitzondering in functie van integraal waterbeheer, erosiebestrijding of de aanleg van greppels, waterplassen en poelen met een landschappelijke en/of ecologische meerwaarde  
Art. 2 – zone voor dagrecreatie: reliëfwijzigingen ten behoeve van constructies of activiteiten die rechtstreeks verband houden met de dagrecreatie zijn toegelaten.  
In art. 1 worden echter vooral in de richting van de zonegrens met art. 2 ophogingen voorgesteld die niet in kader van het waterbeheer gebeuren. Ophogingen ten behoeve van de constructies die verband houden met dagrecreatie dienen zich te beperken tot de zone van art. 2
5. Het is wettelijk normaal dat hogere gelegen percelen afwateren naar lagere gelegen percelen. In het dossier wordt hier een helling naar de trage weg voorzien. Om de afstroom te beperken, kan in kader van de goede ruimtelijke ordening opgelegd worden dat het maaiveld naast de trage weg over een breedte van 1m op zijn originele hoogte behouden blijft (al dan niet voorzien van drainage), daarachter kan een helling voorzien worden met een hellingsgraad van maximum 45°. Op deze manier heeft het water ruimte om eerst te infiltreren op eigen domein.



6. Deze overgang werd door middel van de terreindoorsnedes verduidelijkt binnen de aanvraag. Naast de voetweg wordt in helling gewerkt naar het niveau van 28.00m
7. De rustsauna bestaat slechts uit 1 bouwlaag en wordt geplaatst met het vloerniveau gelijk aan dat van het hoofdgebouw van de wellness. Wat de hoogte van de rustsauna in relatie tot de grens van het project betreft, is het wel wenselijk om de 45° regeling toe te passen en dus de bebouwing op minstens dezelfde afstand van de trage weg te plaatsen als de hoogte van het gebouw tov het maaiveld van de trage weg.
8. Functionele ophogingen tussen het hoofdgebouw en de zonegrens gemengd openruimteliijkgebruik zijn toegelaten. Ophogingen in deze zone zijn in functie van de werking van de site en uitvoering van de brandweg.

#### Inconsistenties in de plannen

Na vorige projectaanvraag werd het ontwerp verder besproken en aangepast. De plannen van de vorige versies zijn niet vervat in dit dossier. In de huidige projectaanvraag zijn de plannen op elkaar niet altijd afgestemd (inplantingsplan – terreindoorsnedes – snedes - ...).

#### Vergunde toestand

Dit argument is gegrond

#### Trage weg in RUP

De bezwaarindieners maakt hier een veronderstelling die niet aangevraagd wordt in het dossier. Bovendien kan een erkende voetweg occasioneel gebruikt worden voor het onderhoud van de bestemming van de daaraan palende percelen.

#### Waterhuishouding

Conform art. 0.6 in het RUP zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten, die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Hieronder kan verstaan worden dat de wadi's, die ingezet worden ivk de waterhuishouding, in alle bestemmingszones mogelijk zijn, voor zover geen impact hebben op de algemene bestemming (wat hier het geval is) Wat de vrees voor wateroverlast betreft, wordt verwezen naar de andere bezwaarargumenten (en hun beoordeling) en de adviezen van de bevoegde instanties hierover.

#### Mobiliteit

1. De aanvrager heeft een mobiliteitstoets aangeleverd. Deze studie werd in opdracht van de stad nagekeken door de mobiliteitsexperten van Solva . De mobiliteit van de site en de uitbreiding van de functies werd uitgebreid onderzocht en onderbouwd. Ook de ontsluiting van de site wordt hierin opgenomen, de mobiliteitstoets beschrijft de impact op het wegennet en komt tot de conclusie dat "*de gegenereerde verkeersintensiteit ten gevolge van het voorliggend project geen of verwaarloosbaar effect heeft*".
2. De aanvrager voorziet in totaal 99 parkeerplaatsen, waarvan 21 voor personeel en 78 voor klanten. Volgens de mobiliteitstoets zal dit aantal parkeerplaatsen volstaan. De bestaande parkeerplaatsen ten zuiden van het gebouw worden geschrapt. De ruimte blijft wel vrij op het terrein. In totaal is er mogelijkheid om 148 parkeerplaatsen te voorzien

#### Bemalingsstudie

- Artikel 7§2 van het Omgevingsdecreet stelt dat 'De verplichting tot gezamenlijke indiening, vermeld in het eerste lid, geldt niet voor het aanvragen of melden van stedenbouwkundige handelingen en exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die alleen nodig zijn tijdens de uitvoeringsfase van het project. Als voor het project een milieueffectrapport moet worden opgesteld en het milieueffectrapport relevante uitspraken doet over de uitvoeringswijze, wordt gestreefd naar een gezamenlijke indiening voor wat betreft de aspecten die in het milieueffectrapport worden behandeld'. Dus een gezamenlijke indiening is nog altijd niet verplicht.

#### Grondverzet

- De bouwheer moet ten allen tijde het VLAREBO-naleven. Bodemmateriële gebruiken binnen een kadastrale werkzone is toegelaten als het technisch verslag dit toelaten en de omgevingsvergunning van het project de reliëfwijzigingen heeft vergund. De bepalingen van het VLAREBO vallen buiten de regelgeving van het Omgevingsdecreet en -besluit.

#### Geluid

- Het aanvraagdossier bevat een geluidstudie waaruit blijkt dat de exploitatie onder normale omstandigheden geen aanleiding zal geven tot onaantvaardbare geluidshinder. Het perceel 749A maakt via een smalle strook verbinding met de Outerstraat. Op het perceel 749A worden geen stedenbouwkundige handelingen, noch ingedeelde inrichtingen of activiteiten voorzien. De smalle strook wordt evenmin aangeduid als toegangsweg. Het voorwerp van de aanvraag heeft tot doel om het aanbod binnen de wellness uit te breiden zonder een verhoging van het aantal bezoekers. Het project is geconcipieerd om een oase van rust te creëren.

### Lichthinder

- Uit het aanvraagdossier blijkt dat er bijkomend buitenverlichting voorzien wordt ter hoogte van de parking, paden, groenpartijen, zwemvijver en tuinpaviljoenen.  
De nodige maatregelen worden genomen om de lichthinder tot het aanvaardbare te beperken.  
De plaatsing van de licht in de zone voor gemengd openruimtegebruik is voor zover kon nagegaan worden niet voorzien. Via een bijzondere voorwaarde kan de plaatsing van licht in de zone voor gemengd openruimtegebruik verboden worden.

### Watertoets

De percelen zijn niet gelegen in risicogebied. De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O5121 (2de categorie) en bevinden zich vervolgens in de overstromingskaarten niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.  
De provincie is de waterbeheerder.

### Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op ervoor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Een gedeelte van de bouwplaats, waaronder de nieuw aan te leggen parking wordt volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft een soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp+).

Het betreft geen grasland dat beschermd is door de natuurwetgeving.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 4,2 km ten noordwesten van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)'. V

Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 260 m van het VEN-gebied 'De Vallei van de Dender en de Mark'.

De aanvraag omvat geen grondwaterwinningen noch lozingen.

Het voorwerp van de aanvraag heeft ook geen betrekking op IIOA die aanleiding kunnen geven tot stikstofemissies.

In voorliggende aanvraag is mobiliteit de enige stikstofbron.

De stikstofimpact van het project werd getoetst aan de drempelwaarde van het stikstofdecreet door toepassing van de VITO studie 'Voertuigemissie en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is. De jaarlijkse vervoersbewegingen blijven nl. onder de waarden opgenomen in de tabellen 3 en 4 van de VITO-studie.

Rekening houdende met afstand van ca. 200 m tot het VEN-gebied en een KDW van 6, zijn 832.000 lichte voertuigen nodig om de minimisdrempel van 1% te bereiken. Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat er gemiddeld 50 bezoekers gespreid over de hele dag de inrichting bezoeken. Op piekdagen gaat het om 90 à 100 bezoekers per dag.

Voorliggende project zal geen dergelijk aantal vervoersbewegingen genereren.

Bovendien kan worden aangenomen dat de drempel ook tijdens de aanlegfase niet zal overschreden worden.

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

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

### Mobiliteitsaspect

Hiervoor wordt verwezen naar het hogervermelde advies van de dienst mobiliteit van de stad Ninove.

### 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 met referentie BW/TVG/2023/7882 S9 & S10 gekend in het omgevingsloket als '7782-10signed', 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**

### Overwegende

- dat de opgegeven oppervlaktes voor de zwembaden onder de aangevraagde rubriek 32.8.1.1.c) niet overeenstemmen met hetgeen vermeld wordt op het uitvoeringsplan.
- het deels ongunstig advies van het departement Zorg en Gezondheid waarbij de uitbreiding van rubriek 32.8.1.1.c met een zwemvijver niet gunstig beoordeeld worden; ook de uitbreiding met een aantal kleinere baden en de aanpassing van de overige oppervlaktes van de vergunde baden, kan gelet op de discrepanties tussen de rubriekentabel en het uitvoeringsplan niet gunstig beoordeeld worden;
- dat de activiteiten medisch milieukundig onverenigbaar zijn met de omgeving en de risico's voor mens en milieu onaanvaardbaar zijn.
- de ongunstige adviezen van de stedelijke dienst openbare werken, de stedelijke dienst mobiliteit
- de onverenigbaarheid met het RUP 'Bovenhoekstraat', meer bepaald voor wat betreft:
  - o de ophoging van de grond in combinatie met de vrijstaande wellnessunits en rustsauna in relatie tot de perceelsgrenzen
  - o de reliëfwijziging in zone voor open ruimtegebied: onduidelijkheid en geen minimalisatie
  - o de reliëfwijziging in zone voor dagrecreatie: onduidelijkheid en geen minimalisatie
  - o het ontbreken van een groenmassa op zonegrens tussen art. 1 en art. 2
- de ongunstige aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald voor wat betreft:
  - o onduidelijkheden over de afsluiting van het project ter hoogte van de voetweg:
  - o de hoogte van de wellnessruimtes en rustsauna in relatie tot het bestaand maaiveld op aanpalende percelen.
  - o de afstroom van water naar naastgelegen percelen door voorgestelde ophoging
- in combinatie met de gegronde bezwaren
- de inconsistentie in het dossiers zodat er geen duidelijk beeld verkregen wordt (vooral naar reliëfwijzigingen toe)
- dat er op 18 juli 2024 toch een nieuwe projectversie ingediend waarbij 1 nieuw milieuplan aan het dossier werd toegevoegd waarop de zwemvijver werd geschrapd; dat deze nieuwe projectversie niet werd aanvaard omdat de stedenbouwkundige plannen en de rubrieken van de iioa's niet werden aangepast.

kan globaal 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 niet tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

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

## **Besluit**

---

met éénparigheid van stemmen

Enig artikel

Het project uitbreiden van een vergunde wellness en afwijken sectorale voorwaarden (SH+IIOA) wordt **geweigerd**.

Aanvrager en exploitant van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten: ON LINE FITNESS (0453170340),  
Bovenhoekstraat 39, 9406 Ninove  
Inrichtingsnummer: 20190624-0074  
Omgevingsnummer: OMV\_2024015121

Ligging: Bovenhoekstraat 39, 9406 Ninove, kadastraal bekend: 2de afdeling, sectie B nr. 1752X3, 13de afdeling, sectie B nrs. 0736F, 0739F2, 0749A, 0738H, 0734A, 0752B, 0739E2, 0748A, 0750.

### **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 beroepschrift 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 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 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 beroepschrift 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.

waarnemend algemeen directeur  
De Bruyne Ann

burgemeester-voorzitter  
Tania De Jonge



Handtekening(en)