

Stad Ninove

Uittreksel uit het register van de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen
van 16 september 2024

Veerle Cosyns, voorzitter BCSD;

Tania De Jonge, burgemeester-voorzitter;

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

Katlijn Copriau, algemeen directeur

38. Omgeving - OMV_2023168638 - Vergunning - bouwen van een bedrijfsgebouw (SH) en exploiteren van een distributiecentrum met werkplaats voor elektrische voertuigen (IIOA) - O/2024/8

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: eDOHM.COM (0774713660), Bruisbeke 52B, 9520 Sint-Lievens-Houtem

Exploitant van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten: eDOHM.COM (0774713660), Bruisbeke 52B, 9520 Sint-Lievens-Houtem

Inrichtingsnummer: 20231221-0023

Omgevingsnummer: OMV_2023168638 (projectinhoudversie 3)

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein: Doorn Noordstraat 11, 9400 Ninove, kadastraal gekend 1ste afdeling, sectie A nr. 0592 G.

De vergunningsaanvraag werd digitaal per beveiligde zending verzonden op 12 januari 2024. Er werd bijkomende info gevraagd op 9 februari 2024. Er werd een nieuwe projectversie ontvangen op 27 februari 2024. Projectversie 2 werd volledig en ontvankelijk verklaard op 15 maart 2024.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een bedrijfsgebouw (sh) en exploiteren van een distributiecentrum met werkplaats voor elektrische voertuigen (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.

Omschrijving bedrijf

Het betreft een aanvraag van eDOHM.COM. Het bedrijf wenst als trader op te treden door elektrische voertuigen in grote aantallen aan te kopen, voor te bereiden, aan te passen, te digitaliseren en opnieuw te verkopen aan andere handelaars en bedrijven.

Omschrijving project

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuwbouw bedrijfsgebouw opgericht. Het gebouw zal als distributiecentrum, werkplaats en opleidingscentrum voor elektrische mobiliteit (auto's, fietsen, steps, scooters, lichte vrachtwagens) dienen.

De wagens die worden aangeleverd gaan eerst naar een voorbereidingszone en visueel en technisch gecontroleerd op gebreken.

Er gebeuren enkel carrosseriewerkzaamheden in een spuitcabine.

Nadien worden de wagens gewassen en gestockeerd in de toonzaalruimte.

Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA)

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

- Lozen van bedrijfsafvalwater afkomstig van carwash op de openbare riolering met een maximaal debiet van 300m³/jaar, 0,8219 m³/dag en 0,034 m³/u (rubriek 3.4.1°a))
- Spuitcabine voor het aanbrengen van bedekkingsmiddelen met een totale drijfkracht van 25 kW (rubriek 4.3.b)1°i))
- Werkplaats voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen met 8 hefbruggen (rubriek 15.2.)
- Het wassen van maximaal 5 voertuigen per dag (rubriek 15.4.1°)
- Airco's, warmtepompen en een compressor met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 353,5 kW (rubriek 16.3.2°b))
- De opslag van maximaal 50 liter gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen, waaronder watergedragen lakken, harde vernis en solventen met tinner (rubriek 17.4.)

Er wordt geen bijstelling van de voorwaarden aangevraagd.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen (SH) - bouwen bedrijfsgebouw met aanhorigheden

Waterdoorlatende klinkers	Infrastructuur	Nieuwbouw of aanleggen
Grasdallen	Infrastructuur	Nieuwbouw of aanleggen
Waterdoorlatende klinkers	Infrastructuur	Nieuwbouw of aanleggen
Grasdallen 3	Infrastructuur	Nieuwbouw of aanleggen
Grasdallen 2	Infrastructuur	Nieuwbouw of aanleggen
Grasdallen 1	Infrastructuur	Nieuwbouw of aanleggen
KWS Verharding	Infrastructuur	Nieuwbouw of aanleggen
Nieuwbouw	Gebouw of Constructie	Bouwen of herbouwen

Op 3 juni werd een nieuwe projectversie ingediend. Deze projectversie werd ingediend naar aanleiding van een ongunstig brandweeradvies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost.

De behandelingstermijn werd met 60 dagen verlengd door toepassing van artikel 32 van het Omgevingsdecreet. Er werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd omdat het wijzigingsverzoek de rechten van derden zou kunnen schenden.

Bij deze projectversie werd vergeten een nieuw advies te vragen aan de Hulpverleningszone Zuid-Oost. Er werd daarom op 9 juli toepassing gemaakt van een administratieve lus waardoor de termijn voor behandeling van de aanvraag nogmaals werd verlengd met 60 dagen. De uiterste beslissingsdatum is 26 oktober 2024.

Openbaar onderzoek

Het eerste openbaar onderzoek over projectversie 2 vond plaats van 22 maart 2024 tot en met 20 april 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaar ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek over projectversie 3 vond plaats van 7 juni 2024 tot en met 6 juli 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaar ingediend.

Adviezen

23 mei 2024 - dienst Openbare Werken van de stad Ninove - voorwaardelijk gunstig uitgebracht met volgende voorwaarden:

- Er moet aangesloten worden op de bestaande huisaansluitputjes voor hemelwater en afvalwater. De aansluitbare diepte kan ter plaatse gemeten worden in deze 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.
- 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 waterdoorlatende verharding moet aangelegd worden op een waterdoorlatende fundering.
- Eventuele schade aan het openbaar domein moet na de werken worden hersteld.
- In de zone tussen de ingerichte weg en de rooilijn mag maximum een hellingsgraad van 3% gerealiseerd worden (afhellend naar de straat). De bouwheer dient hiermee rekening te houden bij het aansluiten van zijn privé-domein op het openbaar domein (rekening houdend met de correcte rooilijn).
- De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.

23 april 2024 - dienst Mobiliteit van de stad Ninove - ongunstig advies

11 september 2024 dienst Mobiliteit van de stad Ninove – voorwaardelijk gunstig advies met opleggen van volgende voorwaarden:

- Het laden- en lossen gebeurt uitsluitend op de erfdienstbaarheidszone waarbij ten alle tijden de doorgang van de brandweer en andere voertuigen wordt gegarandeerd en doorgang op het fietspad gewaarborgd blijft.
- De overdekte fietsenstalling wordt ten minste gedeeltelijk aan de voorkant van het bedrijfsgebouw voorzien in de nabijheid van de hoofdingang.

11 april 2024 - dienst Lokale Economie van de stad Ninove - voorwaardelijk gunstig uitgebracht met volgende voorwaarden:

- Gunstig advies van de dienst ruimtelijke ordening en mobiliteit stad Ninove en brandweer;
- Afhankelijk van de bestemming van de commerciële ruimtes zich in orde stellen met de geldende regelgeving.

11 april 2024 - provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid - voorwaardelijk gunstig uitgebracht waaruit het volgende blijkt:

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - een infiltratieoppervlakte van minstens 281 m² en een infiltratievolume van minstens 116 m³;
 - een maximale diepte van 1,20 m-mv

- De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

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.

5 april 2024 - Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Aalst - voorwaardelijk gunstig met volgende voorwaarden:

- De aandachtspunten zijn opgenomen in het document 'AV/415/2024/00432' gekend in het omgevingsloket als 'Brief_AV-415-2024-00432_20240328_gunstig.pdf'.

20 maart 2024 - Fluvius - gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig met volgende voorwaarden:

- Klantcabine te voorzien.
- 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.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis: voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

4 juni 2024 - Solva Bedrijvenbeheer - voorwaardelijk gunstig met volgende voorwaarden:

- De bouwhoogte is niet in overeenstemming met de voorschriften van het PRUP en dient via een (beperkte) afwijking op basis van VCRO artikel 4.4.1. te worden gemotiveerd in de motivatienota;

- Toonzalen kunnen worden toegestaan indien deze maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn;
- De parkeerstrips dienen zoveel als mogelijk te worden voorzien volgens artikel

30 april 2024 - Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep advies aftakkingen en aansluitingen - gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig met volgende voorwaarden:

- De erfdienstbaarheid ten voordele van De Watergroep dient vastgelegd te worden in een akte. Wij werken niet met een onderhandse overeenkomst.
- U dient hiervoor een notaris aan te stellen, die ons een ontwerpakte bezorgt. De notaris dient vervolgens contact met ons op te nemen, zodat wij hem de nodige documenten kunnen bezorgen en onze goedkeuring kunnen geven over het ontwerp.
- Wij dienen ook te beschikken over een opmetingsplan, waarop de erfdienstbaarheid met coördinatenlijst wordt aangegeven.
- Na het verkrijgen van de ontwerpnota en het landmetersplan, dienen wij intern een nota op te stellen. Na goedkeuring van deze nota, bezorgen wij de beslissingsnota aan de notaris, waarna de akte kan ondertekend worden.
- De aanleg van de leiding kan slechts worden uitgevoerd na het verlijden van de akte.
- Er is geen uitbreiding/verzwaring van het drinkwaternet noodzakelijk.
- De plaats van de watermeter(s) dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. Het meterlokaal moet aangepast zijn aan de diameter van de aftakking.
- In het meterlokaal moet een werkput voorzien worden van 1 x 1 x 1,2m. Vanuit deze put tot buiten het gebouw moet een wachtbuis van minstens 150mm geplaatst worden. Als deze tijdelijke put niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren.

Bij het ontwerp moet rekening gehouden worden met het volgende:

- Het is niet toegelaten om een automatische brandblusinstallatie zoals bv een sprinklerinstallatie rechtstreeks aan te sluiten op het drinkwaternet. De sprinkler moet aangesloten worden via een drukloos voorraadvat.
- De Watergroep zet alle passende middelen in om de continuïteit van de waterlevering op elk moment te verzekeren. De Watergroep levert water onder normale druk op straatniveau. De klant moet zelf de nodige maatregelen treffen om de door hem gewenste druk en het door hem gewenste debiet te garanderen op de aftappunten (ook deze voor brandbestrijding).
- De diameter van de aftakking wordt door De Watergroep bepaald op basis van het effectieve verbruik (hierbij wordt geen rekening gehouden met bluswater).
- De Watergroep plaats geen hydranten op privaat terrein.
- De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

30 april 2024 - Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep hydraulisch advies - voorwaardelijk gunstig uitgebracht met volgende voorwaarden:

- De diepte van de infiltratievoorzieningen bedraagt meer dan 50 cm-mv. De bodem mag dan niet in rekening worden gebracht als infiltratieoppervlakte, tenzij men via een berekening kan aantonen dat het ledigingsdebiet ≤ 6 dagen. Deze berekening ontbreekt en dient nog aangeleverd te worden, enerzijds om te zien of het systeem voldoende snel leegloopt; anderzijds ook om te zien dat het systeem voldoende werkt (en dus niet te veel overstort met een te hoog debiet).

Aandachtspunten:

- Er wordt verharding via een pompput aangesloten op de infiltratievoorziening, het kan aangewezen zijn om eerst nog een KWS-afscheider en/of zandvang te voorzien, om de goede werking van de pomp te garanderen.
- De pompputten dienen uitgerust te zijn met een goed werkend alarmsysteem en/of een gravitaire noodoverlaat.

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

- De diameter van de afval- en regenwataansluiting moet 160 mm bedragen. Er dient aangesloten te worden via de voorziene wachtaansluitingen.
- Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden.
- De aansluiting dient te worden aangeboden op 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.
- De kanten van de infiltratiekommen mogen niet steil aangelegd worden maar moeten flauw hellend zijn, zodat deze ook mee kunnen infiltreren.
- Men dient er bij uitvoering van het dossier bovendien rekening mee te houden dat de gronden t.h.v. de toekomstige infiltratiekommen en infiltratiegrachten niet verdicht worden om de optimale werking ervan te bewaren. Zoniet dienen ze opnieuw losgemaakt 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 infiltratiekommen en infiltratiegrachten vol staan met water. Een alternatief voor hydraulisch inzaaien 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 aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend 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 geloozd 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

20 maart 2024 - Hulpverleningszone Zuid-Oost - ongunstig advies over projectversie 2: 'er zijn onvoldoende gegevens over de juiste invulling van de compartimenten, de lokalen op de 1^{ste} verdieping, de RWA, het type van automatische blussing, de aanwezigheid van de autolift op de 2^{de} verdieping ...

15 juli 2024 - Hulpverleningszone Zuid-Oost - voorwaardelijk gunstig nl. 'het besluit van het brandpreventieverslag met kenmerk BW/TVG/2024/11633S3&S4 gekend in het omgevingsloket als '11633_signed' luidt als volgt: 'De hulpverleningszone meent deze aanvraag POSITIEF te mogen adviseren mits rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen en met de geformuleerde opmerkingen';

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar milieu van 29 juli 2024.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar stedenbouw van 29 juli 2024.

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 bedrijfsgebouw (SH) en exploiteren van een distributiecentrum met werkplaats voor elektrische voertuigen (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. De aanvrager kruist in het dossier echter aan dat het valt onder rubriek 10a – stadsontwikkelingsproject – van bijlage III.

Motivering met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag omvat de bouw van een distributiecentrum van elektrische voertuigen langs een gemeenteweg binnen het kleinstedelijk gebied van Ninove. Het bedrijf wenst als trader op te treden door elektrische voertuigen in grote aantallen aan te kopen, voor te bereiden, aan te passen, te digitaliseren en opnieuw te verkopen aan andere handelaars en bedrijven.

Het project bevindt zich op perceel (lot 5a) in het nieuwe industrieterrein 'Doorn Noord'. Het perceel zelf is een zichtlocatie langs de Expresweg naast een perceel dat potentieel voorzien is als site voor een windturbine. Het nieuwe bedrijfsgebouw is opgericht als een open bebouwing. De bouwhoogte bedraagt deels 10.60m en deels 15.50m.

De omgeving wordt gekenmerkt door een nieuwe industriële gebouwen, enerzijds gericht naar de Expresweg en anderzijds gelegen langs een nieuwe weg in het nieuwe industrieterrein.

Stedenbouwkundige basisgegevens en planologische toets

Het perceel is gelegen in volgende zone(s) volgens het :

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gelegen binnen de contouren van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'kleinstedelijk gebied Ninove', goedgekeurd door de minister op 19/10/2012 en voor dit project bepaald door het artikel 1 'gemengd regionaal bedrijventerrein'. De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling, BPA of gemeentelijk RUP. De bepalingen van het provinciaal RUP zijn van toepassing.

- Conform artikel 1.1 van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Ninove deelplan RUP Ter Groeninge is bepaald dat kleinhandel niet toegelaten is in deze zone. Productie en verwerking van goederen, logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie),... is wel mogelijk. Er wordt benadrukt dat deze regel strikt dient nageleefd te worden en dat de verkoop van wagens rechtstreek aan particulieren niet kan toegelaten worden. Volgens de toelichting zal dit ook niet gebeuren op deze locatie
- Conform artikel 1.7 van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Ninove deelplan RUP Ter Groeninge is bepaald dat 'de afstand van de gebouwen en constructies tot de buffer minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt en dat deze afstand minimaal 6 meter is'. De gebouwen die grenzen aan de groenbuffer (zijde linkergevel) hebben een hoogte van gedeeltelijk 15,50 m en gedeeltelijk 10,60 m. Wegens het ontbreken van maatvoering tot de perceelsgrens is het onmogelijk om in te schatten of dit in conflict treedt met dit voorschrift. Volgens dit voorschrift zou de bouwvrije afstand minstens dezelfde afstand als de kroonlijsthoogte van de nieuwe gebouwen moeten bedragen. Een afwijking wordt door de aanvrager in dit dossier niet gevraagd. Maar rekening houdende met de aanpalende groenbuffer kan deze beperkte afwijking toegelaten worden. De uitwerking van de buffer, 30m breed – en ter hoogte van de aanvraag zelfs 70m – 90 m breed - met een talud met een hoogte van 2,5m en een dense beplanting met hoogstammige Zomereiken die minstens tot een hoogte van 20m zullen uitgroeien, zorgt ervoor dat een gebouw met een hoogte van maximaal 15,50 m zeker aan het zicht zal onttrokken worden.
- Conform artikel 4.4.1 van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Ninove deelplan RUP Ter Groeninge mogen toonzalen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn. Er wordt benadrukt dat deze regel strikt dient nageleefd te worden en dat de verkoop van wagens met toonzaal boven deze oppervlakte op deze locatie niet kan toegelaten worden. Volgens de toelichting zal dit ook niet gebeuren op deze locatie

- De aanvraag dient rekening te houden met deze voorwaarden.
De voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten nageleefd worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Aangezien het project onder gestelde voorwaarden (zie stedenbouwkundige basisgegevens en planologische toets) conform is aan de voorschriften van het provinciaal RUP 'kleinstedelijk gebied Ninove', is een toetsing aan de beoordelingsgronden van art 4.3.1 §2 van de VCRO niet meer nodig. Door de verenigbaarheid met het RUP wordt immers de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gunstig beoordeeld

Motivering met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Afvalwater

- Lozingssituatie:

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad ligt de exploitatie in het collectief geoptimaliseerd buitengebied (groene cluster 028-9006). Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gescheiden rioolstelsel aanwezig.

Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden geloosd van het bedrijfsafvalwater.

- Huishoudelijk afvalwater

Het lozen van het huishoudelijk afvalwater valt volgens de aanvraag onder de drempel van 600 m³/jaar waardoor dit niet als een ingedeelde inrichting of activiteit zou beschouwd worden. Het dossier voorziet 12,5 IE nl. maximaal 25 personen waarvan bedienden (1/3 IE) en arbeiders (1/2 IE). Aangezien voor 1 IE 150 liter per dag wordt genomen, komt dit neer op een jaarlijks debiet van maximaal 684 m³/jaar.

De rubriek 3.2.a) kan ambtshalve vergund worden.

- Bedrijfsafvalwater

Het bedrijfsafvalwater is afkomstig van het wassen van voertuigen. Hierbij worden maximaal 5 voertuigen per dag te wassen aangevraagd.

Het bedrijfsafvalwater word geloosd via een koolwaterstofafscheider.

In het dossier zijn er geen gegevens over de producten die zullen gebruikt worden. Er kan dus niet getoetst worden of het afvalwater nog gevaarlijke afvalstoffen zal bevatten in concentraties hoger dan de indelingscriteria vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS va artikel 3 van bijlage 2.3.1. van Vlare II). Indien dit het geval is dan is niet de aangevraagde rubriek 3.4.1°a) van toepassing maar wel 3.4.1°b), een rubriek klasse 2 met verplicht advies van de VMMM, Afvalwaterbeheer.

Het bedrijf moet binnen de 3 maanden het bedrijfsafvalwater laten analyseren. Indien zou blijken dat het bedrijfsafvalwater gevaarlijke afvalstoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS va artikel 3 van bijlage 2.3.1. van Vlare II, moet een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden voor de rubriek 3.4.1°a).

Hemelwater

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

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

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

Het hemelwater zal gebruikt worden voor het wassen van de voertuigen, toiletspoeling, onderhoud groen, poetsen gebouw. Er wordt een hergebruik van 1.184 l/dag geschat.

Er is op basis van dit hergebruik een hemelwaterput voorzien van 20.000 liter die verpompt kan worden naar een infiltratievoorziening.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.2.1.3§5.

Geluid

Mogelijke geluidshinder kan afkomstig zijn van volgende bronnen:

- verkeer: de aanvraag stelt dat de leveringen 2 maal per dag gebeuren en enkel tijdens de werkuren overdag. Het bedrijf voorziet 25 werknemers die hoofdzakelijk met de wagen komen.
- airco's en warmtepompen: deze installaties zijn nieuw
- carrosseriewerkzaamheden met spuitcabine: deze activiteiten gebeuren in pandig en zullen plaats vinden van 7u tot 19u

Gelet op de ligging in een regionaal bedrijventerrein langs een drukke gewestweg en de voorgestelde maatregelen zal de mogelijke geluidshinder afkomstig van deze exploitatie kunnen beperkt blijven tot de geluidsvoorwaarden opgenomen in Vlare II.

Licht

Mits te voldoen aan hoofdstuk 4.6 - beheersing van lichthinder - zal de mogelijke hinder door licht tot een minimum beperkt zijn.

Lucht

Voor de spuitcabine zijn er weinig gegevens beschikbaar in het dossier. Enkel de vermelding 'Smartbox', het vermogen nl. 25 kW en gebruik van SATA-persluchtfilters.

Aangezien het een nieuw op te richten bedrijf is kan verwacht worden dat de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit tot een minimum worden beperkt. De spuitcabine moet immers voldoen aan de sectorale voorwaarden van Vlare II.

Gevaarlijke producten

Er worden enkel gevaarlijke producten in kleine verpakkingen opgeslagen. Dit zijn de watergedragen lakken en solventen met thinner voor de spuitcabine.

Watertoets

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O5094 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in fluviaal en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er moet volgens de wateradvieskaart geen advies gevraagd worden aan de waterloopbeheerder. De dienst Integraal Waterbeleid heeft een voorwaardelijk gunstig advies gegeven in het kader van Hemewaterverordening en mits naleven van deze voorwaarden zullen er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het watersysteem. De watertoets is dus positief.

Natuurtoets

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

Biologische waarderingskaart

Wat betreft indirecte effecten worden volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het bedrijf geen biologische waarden waargenomen. Wel bevindt zich ten oosten op ca 800 m van het bedrijf een natuurgebied. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen, indien voldaan wordt aan de bepalingen van Vlare II.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ongeveer 4 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'BE2300007 Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'.

Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op 2 km van het VEN-gebied 'De Vallei van de Dender en de Mark'.

Effect van de stikstofemissies (verzuring en vermesting)

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Het beoordelingskader voor stationaire bronnen van stikstofoxiden/ stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten is van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1% (drempelwaarde).

Ten gevolge van de aanvraag worden stikstofemissies verwacht afkomstig van het transport. Voorliggende aanvraag omvat een impactscoreberekening zowel voor de aanlegfase als de exploitatiefase waaruit blijkt dat de het aantal vervoersbewegingen geen overschrijding van de 1% de minimisdrempel niet overschrijdt.

Er kan geconcludeerd worden dat er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H zal zijn, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

De natuurtoets is positief.

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 met referentie BW/TVG/2024/11633S3&S4, gekend in het omgevingsloket als '11633_signed', 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.

De omgevingsvergunning voor wat betreft de aangevraagde ingedeelde inrichtingen en activiteiten kan verleend worden voor een periode van onbepaalde duur.

De rubriek 3.2.a) kan ambtshalve vergund worden voor een maximaal te lozen debiet van 684 m³/jaar in de openbare riolering.

Besluit

met éénparigheid van stemmen

Artikel 1

Het project **bouwen van een bedrijfsgebouw (SH) en exploiteren van een distributiecentrum met werkplaats voor elektrische voertuigen (IIOA)** wordt vergund.

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

rubriek	omschrijving	klasse	VLAREBO
3.2.2°a)	het lozen van maximaal 684 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering	3	
3.4.1°a)	het lozen van maximaal 300m³/jaar, 0,8219 m³/dag en 0,034 m³/u bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke afvalstoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS van artikel 3 van bijlage 2.3.1. van Vlarem II	3	
4.3.b)1°i)	spuitscabine met een maximaal geïnstalleerde vermogen van 25 kW	3	A
15.2.	werkplaats voor lichte carrosseriewerken met 8 hefbruggen.	3	A
15.4.1°	het wassen van maximaal 5 voertuigen per dag.	3	
16.3.2°b)	diverse airco's, warmtepompen en een compressor met een totaal geïnstalleerd vermogen van 353,5 kW	2	
17.4.	opslag van maximaal 50 liter watergedragen lakken en solventen met thinner in kleine verpakkingen	3	

Exploitant van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten: eDOHM.COM (0774713660), Bruisbeke 52B, 9520 Sint-Lievens-Houtem

Inrichtingsnummer: 20231221-0023

Omgevingsnummer: OMV_2023168638

Ligging: **Doorn Noordstraat 11, 9400 Ninove**, kadastraal bekend: 1ste afdeling, sectie A nr. 0592 G

§2 voor **volgende stedenbouwkundige handelingen**:

NIEUW_INFRA	Infrastructuur	Waterdoorlatende klinkers	Nieuwbouw of aanleggen
NIEUW_INFRA	Infrastructuur	grasdallen	Nieuwbouw of aanleggen
NIEUW_INFRA	Infrastructuur	Waterdoorlatende klinkers	Nieuwbouw of aanleggen
NIEUW_INFRA	Infrastructuur	Grasdallen 3	Nieuwbouw of aanleggen
NIEUW_INFRA	Infrastructuur	Grasdallen 2	Nieuwbouw of aanleggen
NIEUW_INFRA	Infrastructuur	Grasdallen 1	Nieuwbouw of aanleggen
NIEUW_INFRA	Infrastructuur	KWS-verharding	Nieuwbouw of aanleggen
NIEUW	Gebouw of Constructie	nieuwbouw	Bouwen of herbouwen

Aanvrager: eDOHM.COM (0774713660), Bruisbeke 52B, 9520 Sint-Lievens-Houtem

Ligging: **Doorn Noordstraat 11, 9400 Ninove**, kadastraal bekend: 1ste afdeling, sectie A nr. 0592 G

Artikel 2

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

Artikel 3

De vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen en de ingedeelde inrichtingen en activiteiten wordt verleend voor een periode van onbepaalde duur .

Artikel 4

§1 De exploitatie van de ingedeelde inrichtingen en activiteiten (iioa) is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden

1. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden 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. De volgende bijzondere voorwaarden

Met betrekking tot het lozen van het bedrijfsafvalwater:

Het bedrijf moet binnen de 3 maanden het bedrijfsafvalwater laten analyseren. Deze resultaten worden bezorgd aan de dienst leefmilieu van de stad Ninove via omgeving@ninove.be. Indien zou blijken dat het bedrijfsafvalwater gevaarlijke afvalstoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS' van artikel 3 van bijlage 2.3.1. van Vlarem II, moet een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden voor de rubriek 3.4.1°a).

§2 De exploitatie van stedenbouwkundige handelingen moet voldoen aan de volgende lasten en/of voorwaarden

Met betrekking tot de voorwaarden van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Ninove deelplan RUP Ter Groeninge, meer bepaald

- Conform artikel 1.1 van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Ninove deelplan RUP Ter Groeninge is bepaald dat **kleinhandel niet toegelaten** is in deze zone. Productie en verwerking van goederen, logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie),... is wel mogelijk. **Er wordt benadrukt dat deze regel strikt dient nageleefd te worden en dat de verkoop van wagens rechtstreek aan particulieren niet kan toegelaten worden. Het mag enkel groothandel zijn.**
- Conform artikel 4.4.1 van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Ninove deelplan RUP Ter Groeninge mogen toonzalen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn. Er wordt benadrukt dat deze regel strikt dient nageleefd te worden en dat de verkoop van wagens met toonzaal boven deze oppervlakte op deze locatie niet kan toegelaten worden.
- **Het laden- en lossen gebeurt uitsluitend op de erfdienstbaarheidszone waarbij ten alle tijden de doorgang van de brandweer en andere voertuigen wordt gegarandeerd en doorgang op het fietspad gewaarborgd blijft.**
- **De overdekte fietsenstalling wordt ten minste gedeeltelijk aan de voorkant van het bedrijfsgebouw voorzien in de nabijheid van de hoofdingang.**

Met betrekking tot het watersysteem

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - een infiltratieoppervlakte van minstens 281 m² en een infiltratievolume van minstens 116 m³;
 - een maximale diepte van 1,20 m-mv
- De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

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 afvoercolken 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.

○

Met betrekking tot het de nutsvoorzieningen van Fluvius

- Klantcabine te voorzien.
- 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.
- Opmerkingen betreffende de bestaande wegnis: voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Met betrekking tot het rioleringssysteem en naleven gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater

- De diepte van de infiltratievoorzieningen bedraagt meer dan 50 cm-mv. De bodem mag dan niet in rekening worden gebracht als infiltratieoppervlakte, tenzij men via een berekening kan aantonen dat het ledigingsdebiet ≤ 6 dagen. Deze berekening ontbreekt en dient nog aangeleverd te worden, enerzijds om te zien of het systeem voldoende snel leegloopt; anderzijds ook om te zien dat het systeem voldoende werkt (en dus niet te veel overstort met een te hoog debiet).

Aandachtspunten:

- Er wordt verharding via een pompput aangesloten op de infiltratievoorziening, het kan aangewezen zijn om eerst nog een KWS-afscheider en/of zandvang te voorzien, om de goede werking van de pomp te garanderen.
- De pompputten dienen uitgerust te zijn met een goed werkend alarmsysteem en/of een gravitaire noodoverlaat.

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

- De diameter van de afval- en regenwateraansluiting moet 160 mm bedragen. Er dient aangesloten te worden via de voorziene wachtaansluitingen.

- Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden.
- De aansluiting dient te worden aangeboden op 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.
- De kanten van de infiltratiekommen mogen niet steil aangelegd worden maar moeten flauw hellend zijn, zodat deze ook mee kunnen infiltreren.
- Men dient er bij uitvoering van het dossier bovendien rekening mee te houden dat de gronden t.h.v. de toekomstige infiltratiekommen en infiltratiegrachten niet verdicht worden om de optimale werking ervan te bewaren. Zoniet dienen ze opnieuw losgefreest 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 infiltratiekommen en infiltratiegrachten vol staan met water. Een alternatief voor hydraulisch inzaaien 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 aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend 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 geloozd 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

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.
- 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.
- De aanvrager moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Riopact, inzake 'ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' strikt naleven.
- De waterdoorlatende verharding moet aangelegd worden op een waterdoorlatende fundering.
- Eventuele schade aan het openbaar domein moet na de werken worden hersteld.
- In de zone tussen de ingerichte weg en de rooilijn mag maximum een hellingsgraad van 3% gerealiseerd worden (afhellend naar de straat). De bouwheer dient hiermee rekening te houden bij het aansluiten van zijn privé-domein op het openbaar domein (rekening houdend met de correcte rooilijn).
- De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur),

huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.

Met betrekking tot de brandpreventie

De voorwaarden opgenomen in het besluit van het brandpreventieverslag met kenmerk BW/TVG/2024/11633S3&S4 gekend in het omgevingsloket als '.11633_signed'.

Artikel 5

Conform artikel 35 van, het Omgevingsvergunningensvergunningendecreet 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 beroepsschrift 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 onontvankelijke 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 dossiertax;
- 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)