

VEPA ARCHITECTS

Jean-Louis Verstraete | Leander De Pauw

VEPA ARCHITECTS bv

Hazelaarsdreef 5

8530 Harelbeke

info@vepa-architects.be

DATUM:

17 december 2025

Arch. Jean-Louis Verstraete | (+32) 0475 93 00 74

Arch. Leander De Pauw | (+32) 0474 31 43 88

B.T.W. BE 1008 693 694

RPR Gent afdeling Kortrijk

Betreft: Verantwoordingsnota stedenbouwkundig – Open overkapping tegen bestaand bedrijfsgebouw

Bouwplaats: Goudenappelstraat 8, 8780 Oostrozebeke
1^e Afd. sectie D, 433A

Bouwheer: Grondwerken Verhofstede bv
Papegaaistraat(Wak) 16
8720 Dentergem
B.T.W. BE 0540 567 241

Algemene inlichtingen.

Aanvrager	:	Grondwerken Verhofstede bv, Papegaaistraat(Wak) 16, 8720 Dentergem
Datum aanvraag	:	17/12/2025
Betreft	:	Open overkapping tegen bestaand bedrijfsgebouw
Bouwplaats	:	Goudenappelstraat 8, 8780 Oostrozebeke
Kadastrale gegevens	:	West-Vlaanderen, Oostrozebeke, 1 ^e afd. sectie D, 433A

Voorwerp van de aanvraag.

1. Het bouwen van een open overkapping tegen een bestaand bedrijfsgebouw
2. Het regulariseren van beperkte functionele ingrepen (keerwanden, oprit, ...)

Het ontwerp, de functies en de stedenbouwkundige inpasbaarheid werden ter vooradvies voorgelegd aan Karen Gervais van de dienst WVI. Daarnaast vonden bijkomende overlegmomenten plaats met de dienst Omgeving van de gemeente Oostrozebeke, zodat alles voorafgaand grondig kon worden uitgewerkt conform de verwachtingen en wensen. Hierbij werd rekening gehouden met de werking en noden van de bouwheer, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de omgeving en het openbaar domein.

Het project betreft een open overkapping met een horizontale dakoppervlakte van **626,00 m²**. De overkapping bestaat uit een open structuur van stalen liggers en kolommen.

De betonnen keerwanden:

De bestaande betonnen keerwanden worden verplaatst binnen de bebouwbare zone. Deze fungeren als afsluiting en voldoen ruimschoots aan de maximaal toegestane hoogte van 2,00 m. De afsluiting wordt voorzien op 180 cm boven het maaiveld worden bijkomend gemaskeerd door een kwalitatieve groenbuffer in de vorm van een haag (Carpinus Betulus 1m80)

De esthetische verantwoording is een subjectieve beoordeling. Naar onze mening voldoen de betonnen keerwanden, in combinatie met de voorliggende haag, ruimschoots aan deze verwachting. Deze typologie van afsluiting vervult niet alleen een functionele rol als effectieve beveiliging tegen diefstal, maar biedt tevens een verzorgd en kwalitatief aanzicht vanuit de omgeving.

Het gebruik van één homogeen materiaal met een dubbele functionaliteit vormt een duidelijke meerwaarde voor zowel de omgeving als het straatbeeld en scherm bovendien het vergunde gebruik van de site (zie milieubrieven) richting het openbaar domein af. In dit opzicht voldoet de afsluiting aan de eisen van een esthetisch verantwoorde afsluiting.

Afstand ten opzichte van de rooilijn (Nieuwenhovestraat):

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen dient binnen deelzone B op exact 5,00 meter van de rooilijn te worden gerealiseerd. Eén derde van de voorgevelbouwlijn mag zich op meer dan 5,00 meter van de rooilijn bevinden. Aangezien het hier een hoekperceel betreft, werd het bestaande gebouw vergund met deze toelaatbare afwijking op deze regel, meer bepaald wat betreft de zijgevel die juridisch als voorgevel kan worden beschouwd.

Los van de interpretatiemogelijkheden omtrent het onderscheid tussen voorgevel en zijgevel, is het vanzelfsprekend dat de gevel aan de zijde van de Nieuwenhovestraat wordt beschouwd als zijgevel. De toegang tot het gebouw bevindt zich immers volledig langs de Goudenappelstraat. Deze afwijking werd in het verleden aanvaard en vergund. Aangezien deze situatie ongewijzigd blijft, kan deze geenszins opnieuw ter interpretatie worden voorgelegd.

De uitbreiding aan de achtergevel kan juridisch worden beschouwd als zijgevel ten aanzien van de Nieuwenhovestraat en wordt ter hoogte van deze straat behouden op exact 5,00 meter van de rooilijn. In dit opzicht is het ontwerp volledig conform de bestaande vergunning en voldoet de uitbreiding aan de voorschriften.

De afwijking werd eerder reeds vergund en blijft ongewijzigd. Deze betreffende regel en interpretatiemogelijkheid stuurt bovendien aan op een nagenoeg volledige bebouwing binnen de bebouwbare zone (ter hoogte van de rooilijn), wat naar onze mening als onverantwoord kan worden beschouwd, aangezien alle betrokken partijen op heden streven naar een optimale onbebouwde zone waarin natuurlijke infiltratie primeert.

De breedte van de oprit en bijhorende groenzone:

De breedte van de oprit werd eerder vergund als twee opritten van 10 m, aaneengeschaald met een tussenliggende groenzone. De totale configuratie met een totale breedte van 20m werd vergund en als verantwoordbaar beschouwd, gezien de noodzakelijke toegangs-mogelijkheid (alook voor brandveiligheid) tot de achterliggende zone en het feit dat het om een hoekperceel gaat.

In de praktijk werd de oprit echter geoptimaliseerd en uitgevoerd als één oprit van 20,5m, aangezien de bereikbaarheid en het gebruiksgemak bij het in- en uitrijden werden verstoord door de groenzone. Het uitrijden met een vrachtwagen met aanhangwagen was bovendien onmogelijk zonder schade toe te brengen aan het openbaar domein aan de overzijde van de weg (draaicirkel). Naar ons inziens niet de bedoeling om het openbaar domein te belasten ten aanzien van 'foutieve' voorzieningen op eigen perceel.

Om deze redenen werd gekozen voor een gegroepeerde oprit en werd de groenzone verplaatst naar de linkerkant (richting Nieuwenhovestraat). In principe vormt de uitgevoerde verharding (102,5 m²) zelfs een beperkte reductie ten opzichte van de vergunde verharding (103 m²).

De verplichte haag:

Ter hoogte van de rooilijn wordt een bijkomende haag (Carpinus betulus, 1 m hoog) aangeplant ter hoogte van de parkeerplaatsen, enkel onderbroken ter hoogte van de oprit. Langs de perceelsgrenzen worden de bestaande hagen aangevuld met een lineaire aanplant van hoogstammig groen. Volledig conform de voorschriften.

De keerwanden, zoals opgenomen in voorgaand punt, worden bijkomend gemaskeerd door een haag van 1,80 m (Carpinus betulus), waardoor tegemoetgekomen wordt aan de bezorgdheid van het schepencollege omtrent een esthetisch verantwoorde afsluiting. Dit resulteert in een haag van 1 m hoog ter hoogte van de rooilijn en langs de perceelsgrenzen, zoals vooropgesteld. Achterliggend, ter hoogte van de Nieuwenhovestraat, wordt een buffer van hoogstammig groen voorzien met een tussenafstand van 9 m, met daarachter nog eens een haag van 1,80 m ter hoogte van de bebouwbare zone (5m ten opzichte van de perceelsgrens). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de groenaanleg visueel zal domineren en het gebouw op een harmonieuze wijze in zijn omgevingsaanleg zal worden ingepast.

De betonverharding langsgeen het gebouw ter hoogte van de Nieuwenhovestraat:

De brandweg en de toegangsmogelijkheid tot de achterzijde van het perceel, met een breedte van **6,00 m**, werden eerder aangevraagd als betonverharding. Als voorwaarde werd opgelegd om deze uit te voeren in waterdoorlaatbare verharding, wat tot op heden ook effectief de bestaande toestand is. Aangezien de wasplaats in de nieuwe toestand in deze zone wordt voorzien, dient een deel van deze zone te worden uitgevoerd als niet-waterdoorlaatbare verharding, met afwatering naar de KWS-afscheider

Gezien de functie van de wasstraat en de daarbij horende toegang wordt de voorliggende verharding tussen de wasplaats en de oprit aangevraagd in betonverharding, die rechtstreeks afwatert naar een volledig waterdoorlaatbare zone (speciaal hiervoor aangelegd). Hierdoor is onmiddellijke bezinking op het eigen perceel mogelijk en wordt voldaan aan de eis inzake waterdoorlaatbaarheid. Aangezien de verharding belast wordt door vrachtverkeer, vergt een eventuele waterdoorlaatbare verharding bijkomende technische voorzieningen. In de praktijk evolueren waterdoorlaatbare verhardingen onder dergelijke belasting vaak naar een quasi-volwaardige gesloten verharding,

aangezien de granulaten dichtgedrukt worden. Kwalitatieve waterdoorlaatbare materialen (inclusief een degelijke onderfundering) schieten momenteel nog tekort om te voldoen aan de belasting en manoeuvreerbewegingen van zwaar transport.

Met het oog op onderhoud, duurzaamheid en functioneel gebruik is in dit ontwerp gekozen voor een oplossing die zowel technisch als praktisch verantwoord is. Gezien de beroepsactiviteit van de bouwheer is er geenszins vertrouwen in waterdoorlaatbare verharding die voldoet aan de bezetting van regelmatig vrachtverkeer.

Hopelijk wordt deze bezorgdheid van de bouwheer, samen met de daarbij horende praktische realiteit, ingezien en bijgetreden, zodat dit als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Wij verzoeken dan ook om geen voorwaarde op te nemen in de vergunning die oplegt dat de toegangsweg in waterdoorlaatbare verharding moet worden uitgevoerd, aangezien dit ertoe zou leiden dat de inrit in beton zou moeten overgaan naar een beperkte zone waterdoorlaatbare verharding (na het eventueel opleggen van een voorwaarde) om vervolgens opnieuw over te gaan naar beton ter hoogte van de wasplaats en onder het gebouw. Een dergelijke opeenvolging van verschillende verhardingstypes is technisch en praktisch niet wenselijk.

Ruimtelijke context.

- **Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats**

Perceel:

Het perceel van de aanvraag is gelegen in Oostrozebeke op het bedrijventerrein Gouden Appel en bestaat uit 1 kadastraal perceel. De kadastrale gegevens zijn: Oostrozebeke, Afd. 1, sectie D, nummers 433A. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 3242,60 m². Het perceel bevindt zich volgens het GRUP Spookkasteel in de zone voor lokale bedrijvigheid, omgeven door industriële functies en grenst aan een bebouwd perceel met identieke functie. Het bestaande bedrijfsgebouw bestaat uit een halfopen constructie die grenst aan het naburige perceel.

Afpraak:

Niet van toepassing. De bestaande en eerder vergunde toestand blijft behouden (OMV_2019034654). De bestaande keerwand ter hoogte van de perceelsgrens zal worden verwijderd en herplaatst binnen de bebouwbare zone. De bijkomende voorliggende haag zal de esthetische bezorgdheid van de dienst Omgeving wegnemen.

Aanpak:

De bouw van een open overkapping vindt plaats op een ruim perceel gelegen in een zone voor lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling is volledig inpasbaar in de omgeving en zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de bestaande en hedendaagse architectuur van bedrijfsgebouwen. De hemelwaterrecuperatie zal gebeuren conform het hemelwaterformulier en zal voorzien worden van een optimale opslag en recuperatie, afgestemd op de schaal van het project en rekening houdend met de beperking van vervuiling afkomstig uit de directe omgeving (zie verantwoordingsnota hemelwater).

- **De zoneringsgegevens van het goed**

Ligging	:	Goudenappelstraat 8, 8780 Oostrozebeke
Gemeenteafdeling	:	West-Vlaanderen, Oostrozebeke, 1 ^e afd. sectie D, 433A
Gewestplan	:	Gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) – Agrarisch gebied
BPA	:	Niet van toepassing
RUP	:	GRUP Spookkasteel – Zone voor lokale bedrijvigheid
Wegenis	:	Beton gemeenteweg
Nutsvoorzieningen	:	Alle voorzieningen zijn aanwezig

- **De overeenstemming met de wettelijke en ruimtelijke context**

Functies:

De nieuw te bouwen open overkapping heeft als functie, opslag van materiaal (voertuigen, ...) . Deze functie is inpasbaar in een zone voor lokale bedrijvigheid. De functies en rubrieken werden eerder al opgenomen in de eerder afgeleverde vergunning.

Type bebouwing:

Het betreft een open overkapping, geconstrueerd met een open staalstructuur. De nieuwe overkapping is in onderling overleg met de WVI besproken en hun opmerkingen zijn in acht genomen en verwerkt in het ontwerp. Er zijn geen nadelige effecten voor de burens of de omgeving.

Inplanting/gabariet:

De overkapping heeft dezelfde nok- en kroonlijsthoogte als het bestaande bedrijfsgebouw waaraan de overkapping wordt gebouwd. De nok- en kroonlijsthoogte bedraagt 9 meter ten opzichte van het maaiveld. De horizontale dakoppervlakte van de overkapping bedraagt 626,0 m².

Verschijningsvorm:

De overkapping wordt afgewerkt met materialen die overeenstemmen met de bestaande en vergunde materialisatie van het bedrijfsgebouw.

De integratie van het ontwerp in de omgeving

Gezien de ligging in een zone voor lokale bedrijvigheid, kunnen we concluderen dat de architectuur, vormgeving, functies en het concept volledig inpasbaar is in de omgeving.

- *Regenwaterrecuperatie (zie afzonderlijke verantwoordingsnota hemelwater)*

De noodzakelijke regenwaterrecuperatie en buffering zullen worden voorzien zoals voorgeschreven in de richtlijnen (hemelwaterformulier), rekening houdend met de bestaande en eerder geplaatste voorzieningen.

- *Parkeren*

Bestaande en eerder vergunde parkeerplaatsen worden behouden. De eerder genoemde functies en opslagruimtes blijven behouden, maar worden geoptimaliseerd met de open overkapping.

- *Verharding*

Er wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste minimale terreinoppervlakte van 25% die moet worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. Ook het minimale percentage van 50%, dat naast bedrijfsgebouwen moet worden bebouwd met andere constructies, niet-overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen, wordt gehaald.

Alle verhardingen, gebouwen en overkappingen zijn functioneel noodzakelijk voor de economische activiteit en bedrijfsvoering van de bouwheer/aanvrager. Het gebruikte materiaal bestaat uit beton, waardoor er geen stofvorming ontstaat voor de omgeving en het gebruik mogelijk is (wasplaats, toegang wasplaats, ...). Hieruit kunnen we concluderen dat er geen negatieve of nadelige effecten bestaan.

Brand

Voor het onderdeel brand verwijzen we volledig naar de reeds goedgekeurde plannen van het bestaande gebouw. Hiervoor verwijzen we naar vergunning OMV_2019034654. De nieuwe staalstructuur voor de overkapping zal brandwerend worden behandeld (Brandklasse A – REI 60). De eerder aangegeven brandweg naar de achterzijde zal blijvend aanwezig. Onder de overkapping is er blijvend een doorgang en draaicirkel mogelijk. Hierop zullen zich geen obstakels bevinden.

Aftoetsing voorschriften RUP

Artikel 0. Algemene bepalingen	
0.1 Voorrang bij strijdigheid Bij strijdigheid hebben de grafische bepalingen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften	Voldaan
0.2 Werken/constructies in functie van openbaar nut Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone	Voldaan
0.3 Waterbeheersing Er dient een buffervolume van minimaal 200 m³/ha te worden voorzien. Deze kan binnen elke bestemmingszone van onderhavig RUP worden voorzien, mits deze op een ruimtelijk	Voldaan, volgens het hemelwaterformulier en voorgaande communicatie met de stedenbouwkundige dienst omtrent de collectieve voorzieningen

interessante wijze geïntegreerd wordt in de desbetreffende zone.	
Artikel 1. Zone voor lokale bedrijvigheid	
1.1 Bestemming 1.1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor de inplanting van lokale productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die van belang zijn voor het economisch functioneren van de gemeente Oostrozebeke voor zover de eraan verbonden gevaar risico's en hinder voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf. Transport –en distributiebedrijven zijn niet toegelaten binnen onderhavige zone.	Voldaan, conform eerder vergunde bestemming
1.1.2 Nevenbestemming De noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering zijn in nevenbestemming toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften. Handel, kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven zijn in nevenbestemming toegelaten. Deze functies mogen maximaal 20 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht. Deze activiteiten in nevenbestemming mogen geen intensieve loketfunctie hebben. Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen.	Voldaan, conform eerder vergunde bestemming
1.1.3 Deelzone A Enkel die bedrijven en activiteiten die een geringe geur, lawaai- en stofhinder veroorzaken t.o.v. de woonomgeving in de Leegstraat en bovendien kleinschalig zijn naar ruimtebehoefte worden toegelaten. Bedrijven die vooral opslag en/of verwerking in open lucht omvatten zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. Stapelen in open lucht tussen de uiterste achtergrens van de bebouwing en zone 2 "bufferzone" is binnen onderhavige deelzone niet toegelaten.	Voldaan, conform eerder vergunde bestemming
1.1.4 Deelzone B Deelzone B is bestemd voor bedrijvigheid die qua aard en activiteit meer hinderend en belastend zijn voor de onmiddellijke omgeving en/of meer ruimtebehoevend zijn dan deze toegelaten in deelzone A.	Voldaan, conform eerder vergunde bestemming
2.2. Inrichting en beheer 1.2.1 Kaveloppervlakte De maximale bedrijfskaveloppervlakte bedraagt : • binnen deelzone A : 2500 m2. • binnen deelzone B : • in geval van individuele bedrijven : 5000 m 2	Voldaan

• enkel in geval van een bedrijfsverzamelgebouw mag de kavel groter zijn dan 5000 m². Van bovenstaande maxima kan voor een beperkt aantal kavels afgeweken worden in functie van optimale benutting van het lokale bedrijventerrein, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt, in het bijzonder wat betreft het element “zuinig ruimtegebruik”	
1.2.2 Schakelingsprincipe Binnen deelzone A is het principe van koppeling van de bebouwing op één zijkavelgrens verplicht. Van dit principe kan voor een beperkt aantal kavels afgeweken worden in functie van optimale benutting van het lokale bedrijventerrein, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt, in het bijzonder wat betreft het element “zuinig ruimtegebruik” Binnen deelzone B is het principe van koppeling van de bebouwing op één gemeenschappelijke zijkavelgrens mogelijk, doch niet verplicht. Indien voor een aantal percelen voor deze optie wordt gekozen, gelden dezelfde principes van zone A.	Voldaan, bestaand volume zoals eerder vergund
1.2.3 Ontsluiting naar openbare wegenis Per bedrijfskavel is slechts 1 ontsluiting naar het openbaar domein toegelaten. Binnen deelzone A is het principe van een gemeenschappelijke, op één zijkavelgrens gekoppelde ontsluiting naar de openbare wegenis verplicht. De breedte van de ontsluiting dient op ieder perceel ter hoogte van de rooilijn minimaal 5,00 meter en maximaal 7,00 meter te bedragen. Voor die loten waar geen koppeling gebeurt omwille van optimale benutting van het lokale bedrijventerrein, mag de breedte van de ontsluiting naar de openbare wegenis niet meer bedragen dan 10,00 meter. Binnen deelzone B is het principe van een gemeenschappelijke, op één zijkavelgrens gekoppelde ontsluiting naar de openbare wegenis mogelijk, doch niet verplicht. Indien voor een aantal percelen voor deze optie wordt gekozen, gelden dezelfde principes van zone A. Indien dit niet het geval is, mag de breedte van de ontsluiting naar de openbare wegenis niet meer bedragen dan 10,00 meter.	Regularisatie: De breedte van de oprit werd eerder vergund als twee opritten van 10 m, aaneengeschaald met een tussenliggende groenzone. De totale configuratie met een totale breedte van 20m werd vergund en als verantwoordbaar beschouwd, gezien de noodzakelijke toegangs mogelijkheid (alook voor brandveiligheid) tot de achterliggende zone en het feit dat het om een hoekperceel gaat. In de praktijk werd de oprit echter geoptimaliseerd en uitgevoerd als één oprit van 20,5m, aangezien de bereikbaarheid en het gebruiksgemak bij het in- en uitrijden werden verstoord door de voorziene groenzone. Het uitrijden met een vrachtwagen met aanhangwagen was bovendien onmogelijk zonder schade toe te brengen aan het openbaar domein aan de overzijde van de weg (draaicirkel). Naar ons inziens niet de bedoeling om het openbaar domein te belasten ten aanzien van 'foutieve' voorzieningen op eigen perceel. Om deze redenen werd gekozen voor een gegroepeerde oprit en werd de groenzone verplaatst naar de linkerzijde (richting Nieuwenhovestraat). In principe vormt de uitgevoerde verharding (102,5 m²) zelfs een beperkte reductie ten opzichte van de vergunde verharding (103 m²). De schuimte naar het openbaar domein werd aangebracht met het oog op gebruiksgemak. Uit de draaicirkelanalyse van de vrachtwagen blijkt dat zonder deze aanpassing het niet mogelijk zou zijn om het gebouw met trailers te betreden zonder schade aan het openbaar domein te veroorzaken. Deze motivatie werd destijds door de bouwheer aangegeven en met begrip aanvaard
1.2.4 Plaatsing van de hoofdgebouwen • Plaatsing ten opzichte van de rooilijn • De voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen dient binnen deelzone A op exact 5,00 meter van de rooilijn verwijderd te zijn,	Regularisatie (eerder goedgekeurd - ongewijzigd). De voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen dient binnen deelzone B op exact 5,00 meter van de rooilijn te worden gerealiseerd. Eén derde van de voorgevelbouwlijn mag zich op meer dan 5,00 meter van de rooilijn bevinden. Aangezien het hier een hoekperceel betreft, werd het bestaande gebouw vergund met deze toelaatbare

voor wat betreft de eerste 10,00 meter gemeten vanaf de perceelgrens waar de bebouwing wordt gekoppeld. Voor het overige deel van het gebouw geldt de 5,00 meter als minimum. De voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen dient binnen deelzone B op exact 5,00 meter van de rooilijn verwijderd te zijn. 1/3 van de voorgevelbouwlijn mag zich op meer dan 5,00 meter van de rooilijn bevinden. - Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen 0,00 meter ten opzichte van de zijkavelgrens waar koppeling van de bebouwing gebeurt, desgevallend verplicht is - min 5,00 meter ten opzichte van de zijkavelgrens waar geen koppeling van bedrijfsgebouwen gebeurt. Binnen deze strook kunnen wel laaddokken en laadconstructies worden toegelaten, mits deze gegroepeerd worden ingeplant voor de naar ontsluiting geschakelde percelen en deze geen belemmering veroorzaken voor de ontsluiting naar de openbare weg enerzijds en de ontsluiting naar de gebouwen op beide aanpalende percelen anderzijds. - Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens - De gebouwen kunnen tot tegen de zonegrens gebouwd worden. Er dient echter een afstand van minimum 5,00 meter gerespecteerd te worden ten opzichte van de zonegrens indien deze zonegrens niet paalt aan zone 2 "bufferzone". Van bovenstaande inplantingsprincipes kan voor een beperkt aantal kavels afgeweken worden in functie van optimale benutting van het lokale bedrijventerrein, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt, in het bijzonder wat betreft het element "zuinig ruimtegebruik"	afwijking op deze regel, meer bepaald wat betreft de zijgevel die juridisch als voorgevel kan worden beschouwd. Los van de interpretatiemogelijkheden omtrent het onderscheid tussen voorgevel en zijgevel, is het vanzelfsprekend dat de gevel aan de zijde van de Nieuwenhovestraat wordt beschouwd als zijgevel. De toegang tot het gebouw bevindt zich immers volledig langs de Goudenappelstraat. Deze afwijking werd in het verleden aanvaard en vergund. Aangezien deze situatie ongewijzigd blijft, kan deze geenszins opnieuw ter interpretatie worden voorgelegd. De uitbreiding aan de achtergevel kan juridisch worden beschouwd als zijgevel ten aanzien van de Nieuwenhovestraat en wordt ter hoogte van deze straat behouden op exact 5,00 meter van de rooilijn. In dit opzicht is het ontwerp volledig conform de bestaande vergunning en voldoet de uitbreiding aan de voorschriften. De afwijking werd eerder reeds vergund en blijft ongewijzigd. Deze betreffende regel en interpretatiemogelijkheid stuurt bovendien aan op een nagenoeg volledige bebouwing binnen de bebouwbare zone, wat naar onze mening als onverantwoord kan worden beschouwd, aangezien alle betrokken partijen op heden streven naar een optimale onbebouwde zone waarin natuurlijke infiltratie primeert.
1.2.5 Toegelaten gabarit voor de hoofdgebouwen De kroonlijsthoogte bedraagt binnen deelzone A exact 7,00 meter, voor wat betreft de eerste 10,00 meter gemeten vanaf de zijperceelgrens waar de bebouwing wordt gekoppeld. Voor de overige delen bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 7,00 meter. De kroonlijsthoogte voor de achterste 12,00 meter van het gebouw kan verhoogd worden tot 10,00 meter, mits dit bijkomend bouwvolume op de bovenste verdieping enkel gebruikt wordt ten behoeve van geheel of delen van de bedrijfswoning en/of bureelruimte. De kroonlijsthoogte bedraagt binnen deelzone B maximum 9,00 meter. Voor 30 % van de bebouwde oppervlakte kan echter een kroonlijsthoogte van 12,00 meter worden toegelaten, mits dit bijkomende bouwvolume op de bovenste verdieping gebruikt wordt ten behoeve van geheel of delen van de bedrijfswoning en/of bureelruimte en/of opslag van goederen in een verticaal opslagsysteem.	Voldaan, hoogtes vallen binnen het eerder vergunde gabarit en binnen de maximaal toelaatbare hoogtes

Van deze bepalingen voor de kroonlijsthoogte kan beperkt worden afgeweken, in het bijzonder ter hoogte van de perceelsgrens waar de koppeling tussen aanpalende gebouwen gebeurt, teneinde te kunnen voldoen aan specifieke veiligheidsnormen. De hoogte van technische elementen mogen beperkt van bovenvermelde bepalingen afwijken, mits ruimtelijk verantwoord Een plat dak is verplicht. Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Maximale kolomvrije en obstakelvrije ruimtes zijn een richtinggevend ontwerpconcept.	
1.2.6 Esthetiek van de bedrijfsgebouwen Binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve architectuur gehanteerd. Materiaal- en kleurgebruik dienen bovendien kwalitatief te zijn, en dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving en landschapsbeeldondersteunend zijn. Per geschakelde gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal, zowel qua materiaal, textuur als kleur, zodat één harmonieus geheel ontstaat	Voldaan, geen lichte kleur van toepassing
1.2.7 Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de bedrijvensite niet verminderd worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving. De afvoer van het hemelwater op de daken van de nieuwe gebouwen moet worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs. Deze reservoirs worden verplicht voorzien van een pompinstallatie zodat het hemelwater kan aangewend worden. Om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van de verharding tegen te gaan moeten de reservoirs afdoende uitgebreid worden of moeten bufferbekkens worden aangelegd, teneinde dit hemelwater voldoende te kunnen opvangen	Voldaan, volgens het hemelwaterformulier en de voorgaande communicatie met de stedenbouwkundige dienst met betrekking tot de collectieve voorzieningen. Hierbij is rekening gehouden met de bovenstaande motivatie omtrent de aanwezige vervuiling, waardoor het hergebruik van regenwater nagenoeg volledig onbruikbaar is
1.2.8 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone kunnen volledig worden verhard, tenzij elders anders bepaald. De zone vanaf de rooilijn tot 5,00 meter erna (verplichte achteruitbouwzone), kan echter slechts voor 30 % verhard worden. Voor het overige dient deze zone ingericht te worden met groen. Ter hoogte van de rooilijn dient een haag aangeplant, enkel onderbroken ter hoogte van de inrit, vergezeld van een lineaire aanplant van hoogstammig groen. Bufferbekkens zijn binnen deze achteruitbouwzone eveneens	Regularisatie (aanpassing): De bestaande betonnen keerwanden worden verplaatst binnen de bebouwbare zone. Deze fungeren als afsluiting en voldoen ruimschoots aan de maximaal toegestane hoogte van 2,00 m. De afsluiting wordt voorzien op 180 cm boven het maaiveld worden bijkomend gemaskeerd door een kwalitatieve groenbuffer in de vorm van een haag (Carpinus Betulus 1m80) De esthetische verantwoording is een subjectieve beoordeling. Naar onze mening voldoen de betonnen keerwanden, in combinatie met de voorliggende haag, ruimschoots aan deze verwachting. Deze typologie van afsluiting vervult niet alleen een functionele rol als effectieve beveiliging tegen diefstal, maar biedt tevens een verzorgd en kwalitatief aanzicht vanuit de omgeving.

toegelaten. Stapelplaatsen in open lucht zijn binnen deze achteruitbouwzone niet toegelaten. Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00 meter is toegelaten, uitgezonderd in de achteruitbouwzone en in de bouwvrije strook tussen twee niet gekoppelde volumes ter hoogte van de zijkavelgrens waar koppeling van de ontsluiting gebeurt. Als uitzondering op dit laatste, is wel een afsluiting onder de vorm van een poort toegelaten, parallel met de rooilijn, tussen twee aanpalende niet-gekoppelde volumes.	Het gebruik van één homogeen materiaal met een dubbele functionaliteit vormt een duidelijke meerwaarde voor zowel de omgeving als het straatbeeld en scherm bovendien het vergunde gebruik van de site (zie milieubrieven) richting het openbaar domein af. In dit opzicht voldoet de afsluiting aan de eisen van een esthetisch verantwoorde afsluiting. Ter hoogte van de rooilijn wordt een bijkomende haag (Carpinus betulus, 1 m hoog) aangeplant ter hoogte van de parkeerplaatsen, enkel onderbroken ter hoogte van de oprit.
Artikel 2. Bufferzone	
2.1 . Bestemming Onderhavige zone is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van een dichte groenbuffer	Voldaan. Deze zone wordt bijkomend voorzien van een kwalitatieve groenaanleg. Langs de perceelsgrenzen worden de bestaande hagen aangevuld met een lineaire aanplant van hoogstammig groen. Volledig conform de voorschriften. De keerwanden, zoals opgenomen in voorgaand punt, worden bijkomend gemaskeerd door een haag van 1,80 m (Carpinus betulus), waardoor tegemoetgekomen wordt aan de bezorgdheid van het schepencollege omtrent een esthetisch verantwoorde afsluiting. Dit resulteert in een haag van 1 m hoog ter hoogte van de rooilijn en langs de perceelsgrenzen, zoals vooropgesteld. Achterliggend, ter hoogte van de Nieuwenhovestraat, wordt een buffer van hoogstammig groen voorzien met een tussenafstand van 9 m, met daarachter nog eens een haag van 1,80 m ter hoogte van de bebouwbare zone (5m ten opzichte van de perceelsgrens). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de groenaanleg visueel zal domineren en het gebouw op een harmonieuze wijze in zijn omgevingsaanleg zal worden ingepast.
2.2. Inrichting en beheer In deze zone geldt een bouw- en verhardingsverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden. Waterdoorlatende verhardingen ten behoeve van in de bufferzone geïntegreerde publiek toegankelijk fiets- of voetgangerspad zijn echter wel toegelaten, voorzover deze beperkt worden tot de noodzakelijke dimensionering voor een optimaal functioneren van dit fiets- en wandelpad. Binnen onderhavige zone dient een lineaire aanplant van een dubbele rij hoogstammige bomen te geschieden, op regelmatige afstand van elkaar ingeplant, eventueel vergezeld van een onderbeplanting bestaande uit lage struikende beplanting. Een in de bufferzone geïntegreerd bufferbekken voor regenwater, onder de vorm van een open gracht/bekken met begeleidende rietbeplanting is eveneens toegelaten. Verder dient een halve meter uit de zonegrens met zone 1, een streekeigen haag aangeplant te worden met een hoogte van 1,50m. De bufferzone dient aangelegd door de terreinbeheerder, en aangelegd samen met de wegeninfrastructuur. Deze groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen. Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, onder voorwaarde	Voldaan. Ter hoogte van de Nieuwenhovestraat, wordt een buffer van hoogstammig groen voorzien met een tussenafstand van 9 m.

dat deze geïntegreerd is in de bufferzone en ingeplant is op de grens met zone 1 “zone voor lokale bedrijvigheid”	
Artikel 3. Zone voor openbare wegenis met een ontsluitingsfunctie naar het hoger wegennet	
3.1. Bestemming 3.1.1 Algemeen Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten (zoals pleinen, parken, voetpaden, fietspaden, grachten,....) met een ontsluitingsfunctie naar het hoger wegennet, evenals een erfontsluitingsfunctie	Voldaan
3.2 Inrichting en beheer 3.2.1 Algemeen De aanleg ervan dient een goede en vlotte verkeersafwikkeling, in het bijzonder voor vrachtverkeer, naar het hoger wegennet te bewerkstelligen. Deze lijninfrastructuur dient vergezeld van een lineaire aanplant van hoogstammig groen, in het bijzonder aan de oostelijke zijde. Open bufferbekkens voor de stockering van regenwater zijn binnen onderhavige zone toegelaten. De rooilijnbreedte dient gevat tussen de 12,00 meter en de 20,00 meter. Ter hoogte van de aantakking van de weg met de N382 mag de rooilijnbreedte plaatselijk het maximum overschrijden. 3.2.2 Deelzone in overlay met flexibele aslijn en rooilijnbreedte De ligging van de as van de openbare wegenis, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, kan een verschuiving vertonen van maximum 15,00 meter uit deze symbolische asaanduiding	Voldaan
Artikel 4. Zone voor openbare wegenis met hoofdzakelijk verblijfskarakter	
4.1 . Bestemming Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten (zoals pleinen, parken, voetpaden, fietspaden, grachten, ...) met een verblijfskarakter.	Voldaan
4.2. Inrichting en beheer De aanleg ervan dient het verblijfskarakter en de prioriteit voor het fiets- en voetgangersverkeer te benadrukken zoals o.a.: • afremmen van het autoverkeer; • aanleg van aangepaste straatbevloering en beplantingen. Open bufferbekkens voor de stockering van regenwater zijn binnen onderhavige zone toegelaten.	Voldaan
Artikel 5. Zone in overlay : zone voor openbare wegenis met interne ontsluitingsfunctie	
5.1. Bestemming	Voldaan

Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten (zoals pleinen, parken, voetpaden, fietspaden,) met een erfontsluitingsfunctie van de kavels binnen zone 1 "zone voor lokale bedrijvigheid" naar zone 3 "zone voor openbare wegenis met een ontsluitingsfunctie naar het hoger wegennet".	
5.2. Inrichting en beheer De aanleg ervan dient een goede en vlotte verkeersafwikkeling, in het bijzonder voor vrachtverkeer, naar het hoger wegennet te bewerkstelligen. Menging van verkeersmodi is hier het principe. Deze lijninfrastructuur dient vergezeld van een lineaire aanplant van hoogstammig groen, aan beide zijden van de rijweg. De ligging van de as van de openbare wegenis, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, kan een verschuiving vertonen van maximum 20,00 meter uit deze symbolische asaanduiding. Het rooilijnbreedte dient gevat tussen de 12,00 meter en de 16,00 meter. Open bufferbekkens voor de stockering van regenwater zijn binnen onderhavige zone toegelaten.	Voldaan
Artikel 6. Zone in overlay : doorsteek voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten	
6.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van een doorsteek voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten. Mechanisch verkeer, met uitzondering van hulpdiensten, is niet toegestaan binnen onderhavige zone.	Voldaan
6.2. Inrichting en beheer De ligging van de as van deze doorsteek, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, kan een verschuiving vertonen van maximum 10,00 meter uit deze symbolische asaanduiding. Het rooilijnbreedte dient gevat tussen de 4,00 meter en de 8,00 meter. Open bufferbekkens voor de stockering van regenwater zijn binnen onderhavige zone toegelaten.	Voldaan

MER – effecten op de omgeving:

- *Effecten op de mobiliteit*

De transporten bestaan uit:

- het dagelijks vertrekken en terugkeren van de vrachtwagens voor werken op werven
- het aanvoeren van grond afkomstig van werven

De vrachttransporten zijn beperkt tot maximaal 10 vrachtwagens. Alle vrachten gebeuren met bedrijfseigen voertuigen. De meeste transporten gebeuren tussen 7 en 19u. Sporadisch vertrekken de vrachtwagens al vanaf 4 uur 's morgens. (Hiervoor werden de bijzondere voorwaarden vergund d.d. 23.05.2019)

Er is voldoende verharde parking op het terrein om voertuigen te parkeren op het eigen perceel. De exploitatie zal dan ook geen aanzienlijk negatieve effecten met zich meebrengen op vlak van mobiliteit.

- *Effecten op de bodem*

Er is een vergunde bovengrondse, dubbelwandige dieseltank met verdeelslang aanwezig die overdekt, verhard op vloeistofdichte vloer staat opgesteld. Het tanken gebeurt steeds overdekt, bij eventuele spills zijn er absorptiekorrels aanwezig op de inrichting.

Er wordt enkel niet-vervuilde uitgegraven grond aangevoerd naar de exploitatie.

De voertuigen staan gestationeerd op een vloeistofdichte vloer. Bij kleine onderhoudsactiviteiten (verversen van motor- of hydraulische olie) worden mogelijke spills opgevangen en verwijderd via absorptiekorrels.

Alle nodige maatregelen worden getroffen om het risico op bodemvervuiling tot een minimum te herleiden. Er kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve effecten optreden.

- *Effecten op het watersysteem*

De bedrijfsafvalwaterstormen zijn afkomstig van het wassen van de bedrijfseigen voertuigen en het afspoelend hemelwater van de wasplaats. Het bedrijfsafvalwater takt in op het huishoudelijk afvalwater, na een KWS afscheider en vervolgens een controleput voor aparte bemonstering (conform artikel 4.2.1.2 van het VLAREM II) wordt er geloosd op de openbare DWA riolering. De exploitant onderhoudt de KWS-afscheider conform wetgeving. Conform de berekeningen voor composietbuizen, wordt de vergunde lozing van 1 m³/uur verhoogd naar 1,85 m³/uur.

Zowel de dubbelwandige bovengrondse tank (reeds vergund) en de lege containers (niet indelingsplichtig) worden overdekt en op een vloeistofdichte vloer opgesteld. Deze kunnen dus geen verontreinigd hemelwater (bedrijfsafvalwater) veroorzaken. Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de normale huishoudelijke activiteiten van de 2 werknemers en bestuurder met een debiet lager dan 600 m³/jaar. Dit is dan ook niet indelingsplichtig volgens VLAREM II.

Het afvalwater wordt geloosd op de openbare riolering aangesloten op een RWZI.

Voor de opvang en buffering van hemelwater verwijzen we naar het stedenbouwkundige luik van deze aanvraag. Het hemelwater werd oorspronkelijk hergebruikt voor de toiletten en het wassen van de voertuigen, maar wegens grote stof- en luchtverontreiniging van een aanliggende bedrijf is hergebruik niet meer mogelijk.

Alle nodige en mogelijke maatregelen werden getroffen om de impact op het watersysteem tot een minimum te herleiden. Het effect van de uitbreiding en exploitatie op het watersysteem kan dan ook beschouwd worden als niet aanzienlijk.

- *Effecten op de luchtkwaliteit (niet-geleide/geleide)*

Op de exploitatie zijn geen warmtepompen, airco's of stookinstallaties aanwezig. Mobiliteit wordt tot een minimum beperkt en wordt verder uitgewerkt in een korte stikstofdepositie nota in het deel biodiversiteit. De opgeslagen grond wordt zoveel mogelijk overdekt opgeslagen.

Indien er risico bestaat op stofverspreiding tijdens het transport, wordt de lading afgedekt met een afdekzeil. Stofverspreiding door verkeer op en rond het bedrijfsterrein wordt maximaal voorkomen door het terrein regelmatig schoon te maken, de voertuigsnelheid op het terrein te beperken en de plaatsen waar de op- en overslag plaatsvindt regelmatig te reinigen.

Alle nodige maatregelen worden getroffen om het risico op luchtvervuiling tot een minimum te herleiden. We kunnen dan ook stellen dat er geen aanzienlijk negatieve effecten zullen optreden.

- *Effecten van geluid en trillingen*

De voornaamste geluidsbronnen op het bedrijf zijn:

- aan- en afvoer van het uitgegraven grond
- het sporadisch zeven van uitgegraven grond (beperkte mechanische activiteiten van uitgegraven bodem zijn begrepen in rubr 61)
- het wassen van de voertuigen

De meeste bedrijfsactiviteiten (incl. laden en lossen) vinden plaats van 7u tot 19u. Uitzonderlijk wordt er materiaal geladen in functie van het vertrek naar werven vanaf 4 uur 's morgens.

Het zeven gebeurt slechts max. 2x per jaar.

Het wassen van de voertuigen is slechts van korte duur en is beperkt in geluidsproductie.

We kunnen dan ook stellen dat er geen aanzienlijk negatieve effecten zullen optreden op vlak van geluid en trillingen.

- *Effecten van licht of straling*

Er is buitenverlichting geplaatst op de exploitatie om de veiligheid op de exploitatie te garanderen. De armaturen zijn zo voorzien dat deze enkel op het eigen terrein schijnen en niet storend zijn voor de omgeving.

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht op vlak van licht of straling.

- *Effecten op de biodiversiteit*

Het dichtstbijzijnde habitatgebied bevindt zich op 12,46 km van de inrichting "Bossen en Heide van zandig Vlaanderen: Oostelijk deel" (KDW = 10). Er is geen direct ruimtebeslag van deze gebieden. Er is geen grondwaterwinning, het project zal niet zorgen voor een verstoring van de hydrologie in het SBZ en/of VEN-gebied. Er wordt geen afvalwater geloosd in oppervlaktewater dat doorheen deze gebieden stroomt.

Conform het stikstofdecreet dient de impactscore van het mobiliteitsgenererend project bepaald te worden. Voorliggend project bevat geen stookinstallaties, maar wel een aanlegfase.

De exploitatie genereert worst-case volgende mobiliteit:

- 3 lichte transporten (personenwagen) woon- werk. Worst case dus 3×2 verkeersbewegingen $\times$ 313 werkdagen per jaar (- 52 zondagen) = 2.190 lichte voertuigbewegingen per jaar
- 10 vrachtwagens eigen transport per dag. 10 zware voertuigen $\times$ 2 verkeersbewegingen $\times$ 313 werkdagen per jaar = 6.260 zware voertuigbewegingen per jaar

Uitgaande van de worst-case inschatting (i.e. afstand tot SBZ is 0 meter en KDW is 6 kg N/ha/jaar) wordt de 1%-drempel niet overschreden:

- $2.190 / 70.000 = 3,13 \%$
- $6.260 / 9.000 = 70 \%$

$3,13 \% + 70 \% = 73,13 \%$ van de 100% om de 1%-drempel te overschrijden. Er zou dus slechts 0,7313% overschrijding zijn, wanneer de inrichting vlak naast een SBZ zou liggen, die een KDW van 6, wat in de werkelijkheid niet het geval is. Bijgevolg zijn er geen aanzienlijke effecten op de biodiversiteit te verwachten.

De kleinschalige aanlegfase genereert geen stationaire bronnen, de gebruikte werfkraan zal elektrisch aangedreven worden en worst-case wordt een gelijkaardige mobiliteit als de exploitatiefase gegenereerd. Dit gedurende een geschatte periode van 4 maand (108 werkdagen)

- maximaal 3 lichte transporten (bestelwagens) voor 6 werfarbeiders. Worst case dus 3×2 verkeersbewegingen $\times$ 108 werkdagen = 648 lichte voertuigbewegingen voor de aanlegfase
- 10 vrachtwagens eigen transport per dag. 10 zware voertuigen $\times$ 2 verkeersbewegingen $\times$ 108 werkdagen = 2.160 zware voertuigbewegingen voor de aanlegfase

Uitgaande van de worst-case inschatting (i.e. afstand tot SBZ is 0 meter en KDW is 6 kg N/ha/jaar) wordt de 1%-drempel niet overschreden:

- $648 / 70.000 = 0,93 \%$
- $2.160 / 9.000 = 24 \%$

$0,93 \% + 24 \% = 24,93 \%$ van de 100% om de 1%-drempel te overschrijden. Er zou dus slechts 0,2493% overschrijding zijn, wanneer de inrichting vlak naast een SBZ zou liggen, die een KDW van 6, wat in de werkelijkheid niet het geval is. Bijgevolg zijn er geen aanzienlijke effecten op de biodiversiteit te verwachten.

Ook wanneer de exploitatie- en de aanlegfase volledig zouden overlappen (wat in werkelijkheid niet het geval is) komt dit op 0,9806%, wanneer de inrichting op 0 meter van een SBZ met KDW 6 zou liggen. In werkelijkheid is de afstand 12.460 meter en heeft deze SBZ een KDW 10.

Gelet op bovenstaande info worden er geen aanzienlijke effecten op de biodiversiteit verwacht door voorliggend project.

- *Afval*

Afval wordt selectief ingezameld (glas, papier en karton, rest, pmd, etensresten, afvalolie) en afgevoerd door een erkend IHM of ingezameld via intercommunale ophaalronden.

- *Veiligheid - risico op zware ongevallen of rampen*

De elektrische installatie wordt onderworpen aan een keuring.

De inrichting is voorzien van de nodige blusmiddelen, die voldoende onderhouden worden. Het aanbrengen van bijkomende brandbestrijdingsmiddelen zal steeds in overleg met en volgens de richtlijnen van de brandweer gebeuren.

Er is noodverlichting aanwezig.

Vanuit bovenstaande bespreking, kan gesteld worden dat er geen significante effecten zullen voorkomen uit de aanvraag van deze inrichting.

Milieutechnische aspecten – eerder vergund in de omgevingsaanvraag OMV_2019034654:

Onderstaande rubrieken zijn uitvoerig opgenomen in de eerder goedgekeurde bouwaanvraag OMV_2019034654. Deze aspecten blijven behouden zoals eerder toegestaan.

Rubriek	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid	Klasse
3.4.1.a	Verandering	Lozen van bedrijfsafvalwater	1,85m³/uur	3
6.4.1	Nieuw	Brandstoffen en brandbare vloeistoffen	800 liter	3
6.5.1	Ongewijzigd	Verdeelslang	1 stuk	3
15.1.1	Ongewijzigd	Stallen van voertuigen (met uitzondering van personenwagens)	10 voertuigen	3
15.2.	Nieuw	Werkplaats eigen voertuigen	1 werkplaats	3
15.4.1	Nieuw	Het wassen van voertuigen	3 voertuigen per week	3
17.3.2.1.1.1.b	Ongewijzigd	Opslag van mazout in bovengrondse opslagtank	4,2 ton	3
17.4.	Nieuw	Diverse onderhouds- en reinigingsproducten	200 liter	3
61.2.1	Bestaand	Tussentijds opslagplaats voor uitgegraven bodem	2 000 m³	3

- *Rubriek 3.4.1.a – lozen van bedrijfsafvalwater*

Het bedrijfsafvalwater is afkomstig wasplaats voertuigen (max 0,1 m³/uur) en potentieel verontreinigd hemelwater (1,75 m³/uur, composietbuien), via de wasplaats.

Toevoeging van 0,85 m³/uur (gevraagde hoeveelheid)

- *Rubriek 6.4.1 – motorolie en hydraulische olie op opvangbak*

4 vaten van 200 liter: Motorolie en hydraulische olie op opvangbak

- *6.5.1 – opslag rode diesel*

De exploitant slaat 4,20 ton rode diesel op in een bovengrondse tank. Op de tank is één brandstofverdeelslang aangesloten, waarmee de eigen voertuigen en machines worden getankt

- *Rubriek 15.1.1 – stallen van voertuigen*

De exploitant zal maximaal 10 voertuigen op de site stallen. De voertuigen worden verspreid geparkeerd op de site, zowel binnen het gebouw als onder de overkapping.

- *Rubriek 15.2. – herstellingswerken aan eigen voertuigen*

Voor herstellingswerken aan eigen voertuigen (1 werkplaats)

- *Rubriek 15.4.1 – wassen van voertuigen*

1 voertuig per dag met maximaal 100 liter per wasbeurt (1 voertuig per dag)

- *Rubriek 17.3.2.1.1.1°b) – rode diesel*

De exploitant slaat 4,20 ton rode diesel op in een bovengrondse tank. Op de tank is één brandstofverdeelslang aangesloten, waarmee de eigen voertuigen en machines worden getankt

- *Rubriek 17.4 – diverse onderhouds- en reinigingsproducten*

200 liter aan diverse onderhouds- en reinigingsproducten

- *Rubriek 61.2.1 – tussentijdse opslag van uitgegraven bodem*

De exploitant heeft de mogelijkheid om maximaal 2.000 m³ uitgegraven, niet-verontreinigde bodem binnen in de loods te stapelen.

Besluit

Het ontwerp werd vooraf uitvoerig en meermaals voorgelegd aan mevrouw Karen Gervais, dienst WVI. Het project werd als voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Alle opmerkingen die door hen werden opgegeven zijn verwerkt in dit ontwerp.

Het dossier werd uitvoerig besproken met de dienst Omgeving van Oostrozebeke. Hierbij werden aanpassingen uitgevoerd om te voldoen aan de wensen en verwachtingen van het college van burgemeester en schepenen, conform de toelaatbare afwijkingen conform de schaal, gebruik, ... van het perceel.

Uit het bovenstaande moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening niet in gevaar komt en dat de omgeving wordt gerespecteerd met betrekking tot inplanting, positionering, hoogte, diepte, materiaalgebruik, enzovoort.

Hopend op een gunstig advies van uwentwege en inziend dat het voorliggend concept een goede ruimtelijke ordening en bekommernis nastreeft.

Met de meeste hoogachting,

Architecten

VEPA Architects

Bouwheer,

Grondwerken Verhofstede BV