

BESCHRIJVENDE NOTA

Regularisatie en uitbreiding van een bedrijfspand

Bouwheer :

FRANSA BV, met bestuurder dhr Franky Schietgat
Goudenappelstraat 6
8780 OOSTROZEBEKE
fransa@telenet.be
tel : +32 475 84 56 12

Architect :

Architectenburo Salomez BV (atelier Bis)
Dam 23
8870 Izegem
info@atelierbis.be
051/212.512

Bouwplaats :

Goudenappelstraat 6
8780 OOSTROZEBEKE
OOSTROZEBEKE, sie D, nr 204 R2

Zoneringsgegevens

Gelegen volgens het **Gewestplan** Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979) gelegen in agrarisch gebied.

Gelegen binnen het **GRUP Spookkasteel**, op datum van 25 mei 2007 bij besluit van de deputatie van de provincie West Vlaanderen vastgesteld en heeft volgende bestemming: 1B zone voor lokale bedrijvigheid deelzone B.

Op de aanvraag is een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater van toepassing.

Niet gelegen in een verkaveling noch BPA

Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Historiek

Op 7 juli 2009 werd aan WVI een stedenbouwkundige vergunning verleend voor infrastructuurwerken in het lokaal bedrijventerrein 'Spookkasteel' met als gemeentelijk dossiernummer 2008/013.

Op 20 februari 2014 werd aan Fransa bvba een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met als gemeentelijk dossiernummer 2013/098.

Op 14 augustus 2018 werd aan Fransa bvba een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het bedrijfsgebouw en zijn omgevingswerken, met als gemeentelijk dossiernummer 2018/00056.

En wel met bijgaande motivatie :

Door West-Vlaamse Intercommunale werd op 18 juni 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met referentie 2018/ON/1535/KG/LC. Volgende voorwaarden worden gesteld:

- o De vergunning- en adviesverlenende besturen achten de desbetreffende afwijking (en) verantwoord in het kader van de goede ruimtelijke ordening op het bedrijventerrein.
- o De gerealiseerde groenzone langsheen de achterste en zijdelingse perceelsgrens dient zoals op de plannen weergegeven in stand gehouden te worden in het kader van de waterhuishouding.

De omgevingsambtenaar sluit zich niet aan bij dit advies en motiveert dit als volgt:

- o in haar advies in het kader van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning, werd de toenmalig aangevraagde beton /asfaltverharding negatief geadviseerd.
- o Er werd tevens gevraagd om de groenzone in de achteruitbouwstrook conform de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan aan te planten.

Met dit advies wordt hiervan afgestapt, echter zonder pertinente motivering. Dat er nog een voldoende grote graszone overblijft, waarin de betonverharding kan afwateren, zoals wordt aangevoerd in het advies, is niet relevant gezien de aanleg van betonverharding enkel kan wanneer dit vanuit een andere (in de eerste plaats milieu-) wetgeving verplicht wordt (wat hier niet het geval is). Bovendien werden goten aangelegd rond de betonverharding, zodat de verharding zelfs niet in het gras afwatert, zoals wordt aangenomen.

Wat betreft de inrichting van de voortuinstrook, en het aantal ontsluitingen, wordt de gewijzigde uitvoering van het bedrijfsgebouw (poorten) ten opzichte van de vergunde toestand als motivering aangevoerd om de afwijkingen, die voorheen niet toegelaten werden, alsnog gunstig te adviseren. Een niet-conforme uitvoering kan echter op geen enkele manier (met name als "voldongen feit") als motivering voor het vergunnen van de regularisatieaanvraag dienen. Deze laatste moet beoordeeld worden op basis van de vigerende wetgeving, en deze is nog steeds dezelfde als bij afgifte van de oorspronkelijke vergunning.

Ruimtelijke context en omschrijving van de werken :

De plaats van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is gelegen langs de Goudenappelstraat, de in het kader van het bedrijventerrein "De Gouden Appel" ontworpen weg die het terrein ontsluit en aansluit op de N382. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is gelegen in zone 1B, bedoeld voor de meer hinderlijke bedrijven en gelegen ten zuiden van zone A, die een overgang vormt naar de bewoning in de Leegstraat.

Het bedrijf plaatst isotherme constructies en gevel- en dakbedekking.

De aanvraag omvat de regularisatie van:

1/ regularisatie v/d achteruitbouwzone mits wijzigingen, deels onder de vorm van tegemoetkomingen :

- de gedeeltelijke ontharding, nl. het wegnemen van de aangebrachte grindverharding ten belope van 55,61 m²
- het plaatsen van een wadi van 14 m²
- het plaatsen van 2 hoogstammen
- regulariseren van de betonverharding ten belope van 84,7 m², mits de aanwezigheid van 2 toeritten

2/ het wijzigen van de gevelopeningen, waaronder :

- het elders voorzien van de poort in de voorgevel
- het voorzien van een poort en loopdeur in de achtergevel
- als gevolg daarvan, het voorzien van een tweede ontsluiting
- het elders plaatsen van de raampartijen in de gevelvelden

3/ het motiveren van de aanleg van de betonverharding ten westen en ten zuiden van het bedrijfsgebouw (en van de toeritten in de achteruitbouwzone) in de plaats van waterdoorlatende materialen

4/ het wijzigen van de interne indeling van het gebouw, waarbij overgegaan werd van een open loods met twee toiletten, naar een grote zone voor opslag, een apart magazijn voor opslag van klein materiaal, en een aantal bijkomende sociale ruimtes (inkomhal, bureel, douche/kleedruimte, refter en een stockageverdiep)

5/ regularisatie van de aangebrachte schuifpoort

6/ regularisatie van de open opslagruimte (RO/RO-systeem) langsheen de langsegevel van het bestaande bedrijfsgebouw

7/ het herlokalisieren van de 2 parkeerplaatsen in de achteruitbouwzone en een kleine aanpassing van de borduur in de groenzone achteraan

De aanvraag omvat tevens een uitbreiding :

8/ een uitbreiding achteraan het bestaande gebouw met een open afdak ten belope van 291,9 m² en met een nokhoogte van 6,5 m en een goothoogte van 6,1 m en dit als overkapping van de aanwezige afvalcontainers, gedeeltelijke stockage langsheen de zijdelingse perceelgrens en de stelplaats van de eigen vrachtwagen. En de daaraan gekoppelde aanleg van een wadi in de achteruitbouwzone.

Materialen : zie geveltekeningen en legende.

Verenigbaarheid met de voorschriften :

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP Spookkasteel' is van toepassing voor de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag aangezien de gewestplanbestemming opgeheven werd.

Voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan met de artikels, bij deze aanvraag van toepassing:

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.

Of nog :

Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO-ruimte, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen, groenbufferstroken, ... voorzover zij ondergeschikt zijn aan de bestaande activiteiten toegelaten in hoofdbestemming. Het is hoe dan ook niet toegelaten zuiver commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, onder te brengen binnen onderhavige bestemmingszone, evenmin als zuivere kantoorfuncties. Een kleine toonzaal/verkoopsruimte bij een productiebedrijf is wel toegelaten, voor zover de verhandelde of tentoongestelde goederen verband houden met de activiteit in hoofdbestemming.

De aangepaste indeling van het gebouw wordt tevens opgenomen in de regularisatie-aanvraag.

Het vergunde gebouw omvatte

- Qua indeling : een open loods en 2 toiletten
- Voorgevel : 1 poort rechts, een deur en een raam
- Rechterzijgevel : 1 raam
- Achtergevel : geen openingen

De bestaande toestand (te regulariseren) omvat :

- Qua indeling :
 - compartiment magazijn : een open loods met magazijn, waarvan een deel magazijn gelijkvloers en een deel op het verdiep (bereikbaar via een vaste trap)
 - een compartiment voor diensten, zijnde inkomhal, toilet, bureel, gang, douche/EHBO/kleedruimte, toilet en refter
 - de bruto oppervlakte van dit compartiment is 90 m² ofwel 9,5 % van de totale gelijkvloerse oppervlakte. Aldus conform de voorschriften want < 20 %.
- Voorgevel : 1 poort links, 1 deur en 2 ramen
- Rechter zijgevel : 3 ramen
- Achtergevel : 1 poort rechts en 1 deur

1.2.3 Ontsluiting naar openbare wegenis

Per bedrijfskavel is slechts 1 ontsluiting naar het openbaar domein toegelaten.

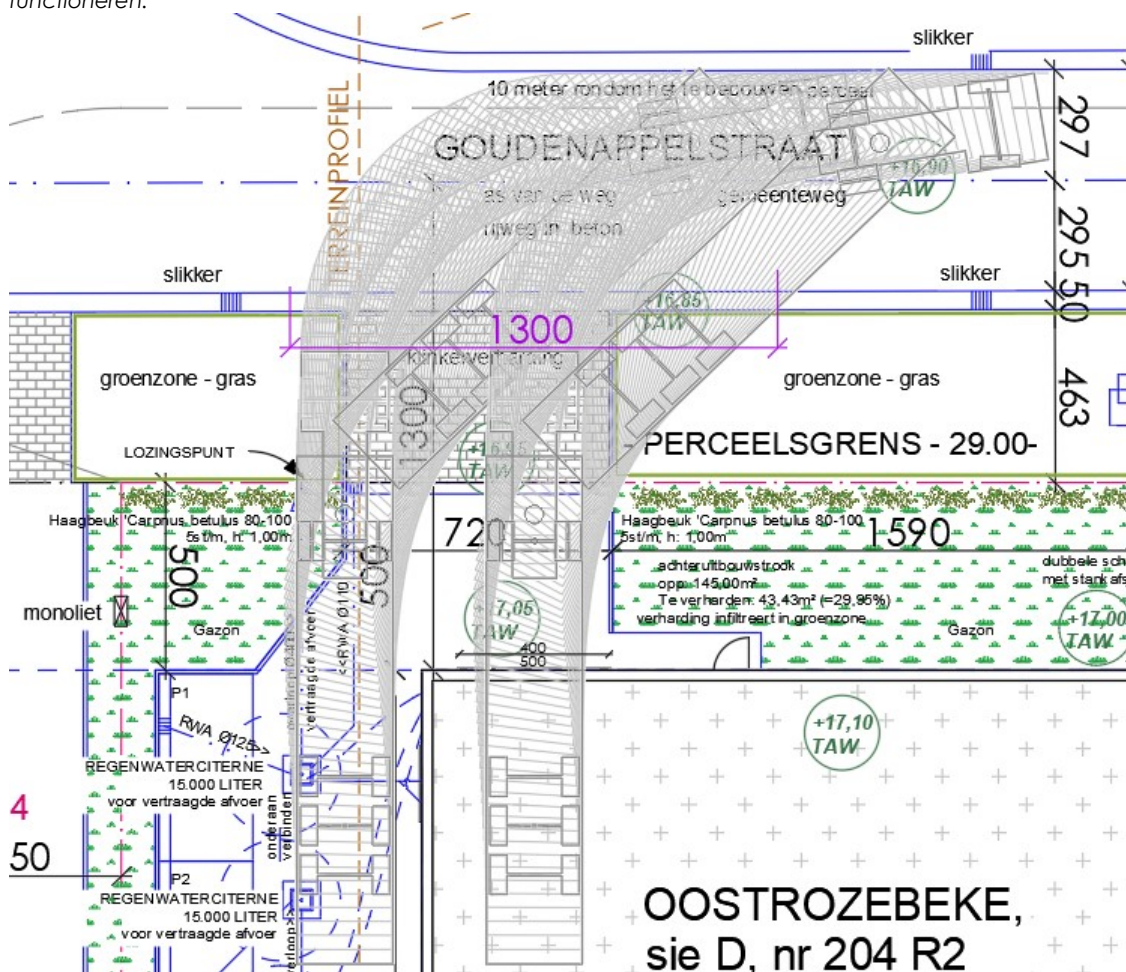
Binnen deelzone A is het principe van een gemeenschappelijke, op één zijkavelgrens gekoppelde ontsluiting naar de openbare weg en is de eigenaar van de ontsluiting verplicht. De breedte van de ontsluiting dient op ieder perceel ter hoogte van de rooilijn minimaal 5,00 meter en maximaal 7,00 meter te 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 weg en is de eigenaar van de ontsluiting niet meer bedragen dan 10,00 meter.

Binnen deelzone B is het principe van een gemeenschappelijke, op één zijkavelgrens gekoppelde ontsluiting naar de openbare weginis 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 weginis niet meer bedragen dan 10,00 meter.

Of nog : Er is slechts 1 toegang naar het openbaar domein toegelaten per kavel. Deze dient zowel dienstig te zijn als op- en afrit. Dit om de verharde ruimte ter hoogte van de rooilijn tot een minimum te beperken, en voldoende lengte te hebben voor de aanplant van een haag met begeleidend lineair groen, dit ter versterking van de ruimtelijke structuur van het bedrijfsterrein en de beleveniswaarde van het openbaar domein.

Nadat de bouwvergunning dd 2002/2014 werd afgeleverd, nam de bouwheer contact op met een uitvoerende firma. De ervaren aannemer maakte de opmerking dat, waarvoor het bedrijfspanel bestemd was (nl het plaatsen van isotherme constructies en gevel- en dakbedekking) de voorziene straatbreedte, vermeerderd met de achterbouwstrook en zone voor openbaar groen, eigenlijk maar net voldeed om met een oplegger panelen makkelijk te gaan manoeuvreren tot op het terrein en dat daarbij een opritbreedte van 7m inderdaad noodzakelijk is. Naderhand bleek ook dat het laden en lossen en de interne werking in het gedrang zou komen, met de vergunde configuratie.

NOOT: Fictief worden de draaicirkels van de vrachtwagens op volgende schets weergegeven voor wat betreft de vergunde situatie. Hieruit blijkt dat, ingeval je een combinatie maakt op het eigen terrein van 2 naast elkaar gelegen vrachtwagens, de minimale breedte gezamenlijke al MINSTENS 13 meter zou moeten bedragen. Dat gaat voorbij aan de opgelegde maximale breedte van 10 meter, zoals beschreven in de voorschriften. We kunnen stellen dat de voorschriften principieel tekortschieten tov het gebruik van de gebouwen waarvoor ze bestemd zijn. Ook de breedte van de weginrichting (baanbreedte zonder goten) zou in principe minimaal 8m moeten zijn voor een goed functioneren.



Zodoende werd een betere oplossing gezocht en kwam men tot de samenstelling van de bestaande toestand. Inclusief het verplaatsen van de poort en de raamopeningen. De architect adviseerde de eigenaar later om de gewijzigde uitvoering te regulariseren. Dit gebeurde in 2018, echter zonder goede afloop.

Met de aanbouw (deel van deze aanvraag), wordt dit deel terug opgenomen in het dossier, echter nu door een andere architect.

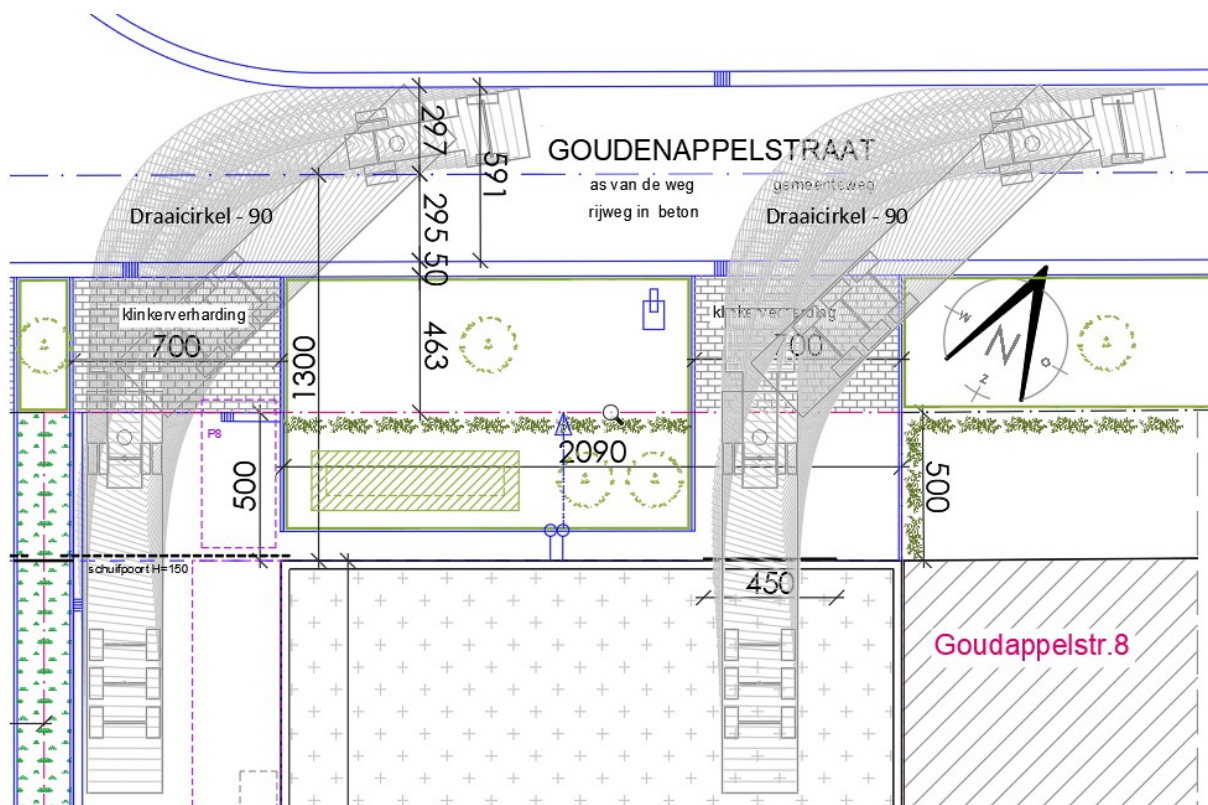
Om terug te komen op de inrichting van de ontsluiting :

De bouwheer/bedrijfsleider dient omwille van economische redenen de isotherme panelen (dak- en wandpanelen van grote lengtes) minstens per vrachtwagen aan te kopen (beperking vrachtkosten en kostenbesparende volume-aankopen). Soms zijn de werven nog niet klaar om deze panelen allemaal op de werf te stockeren. Zodoende dient hij deze te kunnen stockeren op het eigen terrein. Hij voorziet hiervoor een 3m brede strook langs het bedrijfsgebouw (regularisatie mee opgenomen in de huidige vergunningsaanvraag). Dit is geen permanente opslag maar een RO/RO systeem. Van zodra er op de werf ruimte vrij is, dan gaan de panelen richting werf. In deze aanvraag wordt deze stapelzone ook toegevoegd aan het dossier.



Om deze zone te bereiken is uiteraard een uitgeruste oprit nodig, met aangepaste afmetingen. In dit geval, en rekening houdend met de eerder beperkte straatbreedte voor dergelijke terreinen, is een opritbreedte van 7m minimaal.

Aan de hand van volgende schets wordt veel duidelijk :



De linkse situatie op deze schets (correcte simulatie) toont dat men zich uiterst links dient te positioneren om dan met het voorste linkse wiel van de vrachtwagen nog net de overliggende rand van de weg te raken. Tegelijk is te zien dat de achterwielen nog net een hoekje raken van de groenzone.



Ter staving zijn hier duidelijk de wringsporen te zien en wordt het bewijs geleverd dat de schets geen theorie is.

Parallel zien we dezelfde situatie aan de andere kant van het gebouw, waar de poort op een zodanige plaats is voorzien, dat de nodige breedte bereikt wordt tussen de rechter zijkant van de poort en perceelgrens. In ons geval is dit zelfs maar 6,7 m.

De poort van het gebouw zelf bedient de interne opslag van de panelen en de werkzone en is tegelijk ook de doorrit naar de achterzijde van het gebouw en de buitenzone achter het gebouw. Deze doorrit is ook de interne laad- en loszone.

In het gebouw is een permanente voorraad isotherme panelen opgeslagen, voornamelijk voor binnenconstructies (koel- en vriescellen). En slechts een beperkte stock aan wand- en dakpanelen omdat deze laatste kleurafhankelijk zijn.



Verder zijn zaag- en plooibanken aanwezig om de panelen op maat te zagen, de vloer- wand en hoekprofielen op lengte en verstek te plooien en te zagen.



Rekken met de stock van deze profielen en de vlakke platen om deze op maat te plooien bevinden zich vooraan het gebouw.



Waar de westelijke oprit de externe laad- en loszone bedient en ook toegang verleent naar de achterste zone, waar zich de afvalcontainers bevinden, is de oprit van de poort deze die de interne werking van het bedrijf bedient.

De bestaande inrichting van de opritten en de inrichting van het gebouw zijn erop voorzien om het bedrijf optimaal te laten functioneren. Met mijn opgedane ervaring binnen de industrie kan ik dit feit enkel maar bevestigen.

Hopelijk wordt op deze manier voldoende gemotiveerd waarom :

1/ er (voor de goede werking van het bedrijf) 2 opritten zijn
2/ deze beiden zijn voorzien op de maximale 7m breedte
3/ ingeval een oprit zou bedoeld zijn om 2 vrachtwagens naast elkaar te stellen, de in de voorschriften voorziene maximale breedte van 10m tekort schiet.
4/ dat de vergunde toestand niet beantwoordde aan noodzakelijke vereisten voor een goede werking van het bedrijf, waar vooral het gebruik van opleggers, werfvrachtwagens en containervrachtwagens een permanente en overheersende rol spelen op de site. Het is echter géén distributiebedrijf maar een aannemersbedrijf. De aard van de werkzaamheden leiden er slechts toe dat een groot deel van de fysieke arbeid zich buiten de site afspeelt, op externe werven.

1.2.7 Maatregelen met betrekking tot 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.

Of nog : Teneinde over voldoende waterbergend vermogen te beschikken op de site en het waterbergend vermogen van de site niet te verminderen, worden volgende zaken opgelegd :

- a/Waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit om bepaalde redenen niet mogelijk is (vb indien er gevaar optreedt voor bodemverontreiniging)

- b/Afvoer van hemelwater afkomstig van daken naar reservoirs, voorzien van de nodige installatie om hergebruik van dit propere water af te dwingen.
- c/Afvoer van hemelwater afkomstig van verhardingen naar diezelfde bovenvernoemde reservoirs of bijkomende bufferbekkens (indien dit hemelwater door bepaalde verontreiniging niet herbruikbaar is) Voor de dimensionering van de reservoirs en de bufferbekkens worden de codes van goede praktijk en de richtlijnen van de overheid gebruikt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is eveneens van toepassing.

Voor punt a :

De vergunde plannen voorzagen in het plaatsen van asfaltverharding, doch bij het afleveren van de vergunning werd vanuit WVI geadviseerd om waterdoorlatende verhardingen te voorzien, waar dit kon.

Echter, hun advies bij de in 2018 ingediende regularisatieaanvraag waarbij de uitgevoerde verhardingen uiteindelijk in beton zijn voorzien, luidt als volgt :

Door West-Vlaamse Intercommunale werd op 18 juni 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met referentie 2018/ON/1535/KG/LC. Volgende voorwaarden worden gesteld:

o De vergunning- en adviesverlenende besturen achten de desbetreffende afwijking (en) verantwoord in het kader van de goede ruimtelijke ordening op het bedrijventerrein. (zie bijlage Digitaal Advies WVI 2018-06-18)
(Noot : dit betrof alle punten van de bestaande toestand)

Waarna dit advies door de vergunningverlenende overheid niet werd gevolgd en uitmondde in een weigeringsbeslissing.

We brengen echter volgende motivatie aan ter staving van het gebruik van de aanwezige betonverharding :

Zoals reeds in artikel 1.2.3 hier hoger werd omschreven, spelen vooral het gebruik van opleggers, werfvrachtwagens en containervrachtwagens een permanente en overheersende rol op de site. Daarnaast worden heftrucks gebruikt om panelen te laden en te lossen, om de afvalcontainers te vullen, etc ... Dus een WERKVLOER. Heftrucks vragen een vaste en vlakke ondergrond. Nog waterdoorlatende verhardingen, nog asfalt kan aan deze eis voldoen. Asfalt verplaatst en verzeept door wringing van wielen met lasten, waardoor spoorvorming ontstaat. Dan faalt deze ondergrond voor het heftruckverkeer. Vandaar de keuze om betonverharding te voorzien voor alle te verhard oppervlakken.

Voor punt b :

De afvoer van de bestaande situatie, conform bij het gebruik van niet waterdoorlatende verhardingen, is als volgt voorzien:

De dakoppervlakte van het bestaande bedrijfsgebouw watert af naar een hemelwaterput van 10 000 liter die overloopt naar een twee gekoppelde buffervolumes met een gezamenlijke inhoud van 30 000 liter en een noodoverlaat naar de gemeenschappelijke infiltratievoorziening van de ambachtelijke zone. De buffervolumes zijn voorzien van een pomp voor vertraagde afvoer, en ontvangen naast de overloop van de hemelwaterput, tevens het hemelwater dat opgevangen wordt op de betonverharding. Het water wordt opgevangen via betonnen goten aan de rand van de betonverharding.

Er worden voor wat de bestaande toestand betreft geen wijzigingen voorzien ten opzichte van de eerder aangevraagde toestand. De aangevraagde toestand werd gedimensioneerd conform de toen vigerende verordeningen en werd ook op die wijze uitgevoerd.

Voor wat betreft de nieuwe toestand, waarbij een deel van de bestaande betonverharding (achteraan het terrein) wordt overbouwd met een open afdak, dienen wij zich te stellen naar de huidige verordeningen, en wel als volgt :

Het collectieve ontworpen buffervolume heeft een dekkingsgraad van 80 % van de perceeloppervlakte. Ingeval de som van de oppervlakte van alle gebouwen + verhardingen kleiner is dan 80 % van de perceeloppervlakte, vallen we binnen de vigerende verordening en dekking.

Check :

Oppervlakte terrein 2007,38 m² x 80 % = 1605,90 m² gedekt

Aanwezige bebouwing + nieuwe toestand : 945 m² gebouw + 721,79 m² betonverharding + 84,7 m² verharding in de achteruitbouwzone = 1751,49 m² verhard/bebouwd en dus > dan 1605,90 m², zijnde 145,59 m² oppervlakte dat dient gecompenseerd.

Ter compensatie wordt een wadi voorzien in de achteruitbouwzone met een volume van 4875 liter, een infiltratie-oppervlakte van 14 m² en een diepte van 50 cm tov het aanwezige maaiveld, alles conform de huidige vigerende verordening. De bestaande uitvoerbuis waarop de pomp met vertraagde afvoer is voorzien, zal worden onderbroken, zodat het water eerst de wadi zal passeren. De overloop van de wadi kan dan terug worden aangesloten op de onderbroken buis, om zo zijn weg verder te zetten naar de collectieve afvoersystemen.

Verder dient te worden opgemerkt dat we het hemelwater, dat nu op het dak valt ipv op de betonverharding, niet zullen afvoeren als te hergebruiken water omdat het waterverbruik zich slechts strekt tot 2 toiletten en een douche en een kraantje voor het onderhoud. Er is ook geen permanente bezetting omdat iedereen zich op externe werven bevindt, inclusief de bestuurder. Het water van het nieuwe dak wordt dus mee afgevoerd in de bestaande betonnen goten die hierop zijn gedimensioneerd. Eerder als betonverharding, nu dezelfde m² als dakoppervlakte. Op zich dus geen wijziging van de verharde oppervlakte.

Voor punt c :

Dit punt werd reeds ingevuld onder bovenstaand punt b.

Het plaatsen van een overkapping van de zone waar de afvalcontainers zich bevinden, zal er voor zorgen dat de containers

- die metaalkrullen bevatten niet meer gaan uitlopen en zo roest nalaten op het beton en dus het oppervlaktewater gaan bevuilen
- die andere afvalstoffen zoals puin of verpakkingsmateriaal bevatten, in droge toestand kunnen worden aangeboden aan de ophaler

en dat deze zone (dat ook een werkzone is voor het heftruckverkeer) in droge toestand een stuk veiliger gaat worden tov het natte betonnen dek.

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 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 zijkaavelgrens 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.

Of nog :

Deze verhardingen kunnen dienen als private toeritten, rijstroken, private parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht, mits voldaan wordt aan alle inrichtingsvoorschriften binnen de zone.

Zo kan in deelzone A de verharding niet dienstig zijn als stapelplaats in open lucht. In de achteruitbouwzone worden de verhardingen beperkt. Stapelen is in de achteruitbouwzone niet toegelaten, teneinde de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te versterken.

Haag en begeleidende lineaire aanplant van hoogstammig groen op het private terrein dienen de afwerking ter hoogte van de rooilijn te uniformiseren, het straatbeeld te ondersteunen en meedragen tot structurerende groenelementen in het bedrijventerrein.

In de achteruitbouwzone dient ter hoogte van de rooilijn een haag wordt aangelegd. Andere afsluitingen zijn hier niet toegelaten.

In de bouwvrije strook tussen twee volumes is eveneens geen afsluiting toegelaten, zodat de toeritten tussen twee aanpalende percelen gekoppeld kan gebeuren.

Daar waar een koppeling van ontsluiting gebeurt kan tussen twee gebouwen van aanpalende percelen ter afsluiting van de gekoppelde ontsluitingsweg, wel een poort worden voorzien, parallel met de rooilijn.

Voor wat betreft de verharde delen, anders dan de achteruitbouwzone, zijn deze geacht vergund of ze zijn via de plannen bestaande/nieuwe toestand opgenomen te regularisatie van de oppervlakte.

Verder worden de 2 parkeerplaatsen die heden voorzien zijn in de achteruitbouwzone (grindvak) verplaatst als volgt :

1 ter hoogte van de schuifpoort, op de aanwezige betonnen oprit (voor de bestuurder/zaakvoerder)

1 achteraan het perceel, op de groene zone (gras)

Noot : De gazonzone is reeds deels gereserveerd om te parkeren. Zodoende staan de wagens niet op de werkzone van het bedrijf. Het is echter zo dat het personeel steeds met de wagen tot de externe werven rijdt, waardoor hier zelden een wagen geparkeerd staat. Maar de ruimte is voorzien. Occasioneel staat er al eens een wagen op de stapelzone langs de westgevel. Ingeval deze zone niet als stapelzone in gebruik is, zal dit ook de occasionele parkeerzone blijven. In het andere geval wordt aldus op de gereserveerde zone (op het gazon) geparkeerd. De vrachtwagen krijgt zijn stelplaats onder het te plaatsen afdak.

Voor wat betreft de achteruitbouwzone :

De vergunde toestand bevatte geen afwijking.

De bestaande toestand is in zoverre afwijkend, dat hier aanpassingen dienden te worden doorgevoerd om 'als aanvaardbaar beschouwd te worden'

De nieuwe toestand bevat :

Afwijkend :

- de noodzakelijke aanwezigheid en het ter vergunning stellen van de 2 bestaande opritten (zie motivatie hieromtrent)
- en de daaruit voortvloeiende vermeerdering van de verharde oppervlakte in deze zone

Conform :

- de aanwezigheid van een doorlopende haag (Haagbeuk 'Carpinus betulus 80-100
- 5st/m, h: 1,00m)
- het aanplanten van 2 hoogstammige bomen (hoogstam haagbeuk), lineair geplaatst :

De Carpinus betulus, ook bekend als de gewone haagbeuk, is een inheemse hoogstam boomsoort die zowel in haagvorm gezet kan worden, maar ook heel mooi kan groeien als enkeling. Een hoogstam haagbeuk heeft helgroene, gekartelde bladeren, er zijn veel toepassingen mogelijk aangezien de haagbeuk in strakke vormen gesnoeid kan worden of zijn natuurlijke grillige vorm kan behouden. Qua ondergrond is de hoogstam haagbeuk weinig veeleisend doordat hij kan overleven op zowel een droge als natte ondergrond. Bovendien is de haagbeuk, als één van de weinige hoogstam bomen, ook schaduwtolerant.

Deze heeft maat 10-14 (stamomtrek) en hoogte 3-4 meter.



- het wegnemen van de bestaande grindverharding en deze zone terug ingroenen, deels met gazon en deels met de aan te leggen open infiltratieput (wadi). Voor de inplanting van de wadi werd rekening gehouden met de plaats van de rioleringsaansluiting, zodat deze niet dwars door de wadi liep. Zodoende werd de wadi naar de westzijde geschoven en worden de 2 aan te planten hoogstammen voorzien in de restzone, voorbij de rioleringsaansluiting. Het pas in betonverharding blijft behouden.
- Een poort aan de westzijde, gekoppeld met deze rechter buur, sluit het perceel af. Deze zijn uniform van vorm en kleur en zijn conform de voorschriften.

Rekenkundig geeft de afwijking op de achteruitbouwzone volgende resultaten :

Oppervlakte van de zone : 145 m²

Met maximaal te verharden oppervlakte : 30 % ofwel 43,5 m².

Te vergunnen verharde oppervlakte, mits de aanwezigheid van 2 opritten : 84,7 m² of een teveel van 41,2 m². Er is een overschrijding van 28,41 % tov de voorschriften.

Brandweeradvis en toetsing bijlage 6 :

Voor wat betreft het bestaande vergunde gebouw zijn volgende adviezen uitgebracht :

Door de brandweerdienst werd op 12-12-2013 een gunstig advies uitgebracht, mits voorwaarden (bijlage '2014 brandadvies bij 1e vergunningsaanvraag')

En door brandweerzone Midwest werd op 12 juli 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met referentie OO/18.018 (in bijlage ' 2018 brandadvies bij geweigerde regularisatie aanvraag')

Volgend op het advies van zone Midwest, zijn geen wijzigingen aangebracht aan het bestaande gebouw. Zodoende blijft het afgeleverde advies geldig en dienen geen bijkomende attesten te worden opgemaakt noch toetsingen te gebeuren tov bijlage 6. Bijkomend worden ook geen brandweerplannen aan het dossier toegevoegd en blijven de stukken waarop het advies zich baseerde gelden. Beide adviezen worden aldus aan het dossier toegevoegd ter volledigheid.

Heden wordt ook een open bijgebouw toegevoegd, doch voor open gebouwen (afdaken) dienen geen bijlage 6 formulieren te worden ingevuld. Dit is steeds zo voor open structuren.

Heden kunnen we dus besluiten dat de aanvraag de volgende afwijkingen tov de voorschriften van het GRUP Spookkasteel bevat :

- Afwijking voor wat betreft de verhardingsgraad van de achteruitbouwzone ten belope van 28,41 %, met gemotiveerde redenen
- Afwijking in de achteruitbouwzone van 1 naar 2 toeritten en de daarbij horende verhardingsbreedte van 2 x 7m, waardoor de verhardingsgraad/onthardingsgraad in deze zone niet kon gehaald worden.

Verder wordt de gerealiseerde betonverharding omwille van gemotiveerde redenen gehandhaafd en kan bijgevolg en omwille van de opgegeven redenen niet als afwijking worden ingeschreven. Het plaatsen van waterdoorlatende verhardingen is een advies vanuit WVI en is in zoverre bindend tot het tegendeel kan weerlegd worden.

Aan alle andere voorschriften wordt voldaan.