

Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 12/03/2026

Aanwezig: Bart Naeyaert, voorzitter;
Jean de Bethune, Kelly Detavernier, Jurgen Vanlerberghe, leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 73.

EERSTE_AANLEG - OMV_2024159620 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect bouw, milieu & kleinhandel met een gewone aanvraag bij betoncentrale en handel in bouwmaterialen, gelegen te Oostrozebeke (10 jaar voor de GWW)

O 2025/648

Dossiernummer omgevingsloket : OMV_2024159620

Inrichtingsnummer: 20250212-0035

Besluit van de deputatie van de Provincieraad aangaande de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Gelet op de omgevingsvergunningsaanvraag van

Exploitant: NV Albert Van den Braembussche en Zonen,
Aanvrager: NV Albert Van den Braembussche en Zonen,

voor een inrichting gelegen te Nieuwenhovestraat zn, 8780 Oostrozebeke

Deze aanvraag werd de eerste maal ontvangen op datum 2 juli 2025

De aanvraag werd op datum van 13-11-2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

Voorwerp van de aanvraag bouw, milieu en kleinhandel: gewone aanvraag bij betoncentrale en handel in bouwmaterialen

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen:
 - bouwen van fietsenstalling, hoogspanningscabine, betoncentrale, loodsen en aanhorigheden
 - aanleggen omgeving, bermen, wadi en ophoging terrein onder gebouwen, betoncentrale en buitenstockagezone
 - plaatsen van publiciteit op keermuren en gevels
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten: toevoegen van een betoncentrale en handel in bouwmaterialen
- kleinhandelsactiviteiten: nieuwe site/shop

Locatie

Het exploitatieadres betreft: Nieuwenhovestraat zn, 8780 Oostrozebeke

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20250212-0035 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0175B/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0202A/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0179C/2
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0201B/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0204S 2/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0181A/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0179C/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0143C/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0430H/

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0430H/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0181A/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0204S 2/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0143C/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0175B/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0201B/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0179C/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0179C/2
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0202A/

De kleinhandelsactiviteit heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0430H/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0204S 2/

De deputatie heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake 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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Overwegende dat, wat de stedenbouwkundige aspecten betreft, volgens de ons beschikbare gegevens, de inrichting gelegen is in een gebied dat volgens de voorschriften van het gewestplan Roeselare -Tielt (d.d. 17/12/1979) agrarisch gebied is;

Gelet op de ligging van de inrichting in het PRUP "Gouden Appel": regionale watergebonden bedrijvigheid

Gelet op de ligging van de inrichting in het PRUP "Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen": overdruk solitaire vakantiewoningen.

Verordeningen

- Een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.
- Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Bouwcode". Deze bouwcode is van toepassing op alle stedenbouwkundige handelingen op het grondgebied van de gemeente Oostrozebeke. De bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan hebben voorrang op de Bouwcode.

2. Historiek

Het betreft een nieuwe inrichting klasse 1.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de inrichting

Het betreft een nieuwe betoncentrale en handel in bouwmaterialen.

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in het oostelijk deel van de gemeente en wordt begrensd door het historische gegroeid bedrijf Spano (Nu Unilin en A&S Energie), de ambachtelijke zone "Gouden Appel", de Hulstestraat en het kanaal Roeselare - Leie.

De aanvraag is gelegen midden een industriële omgeving. Op heden is het terrein braakliggend en bestemd voor watergebonden bedrijvigheid.

De site heeft een oppervlakte van ongeveer 13 hectare en zou gefaseerd ontwikkeld worden volgens een masterplan. Volgende ontwikkeling wordt voorzien volgens dit masterplan:

- Het exploiteren en bouwen van een betoncentrale en bouwmaterialenhandel in het zuiden van de site;
- Het exploiteren en bouwen van een steenbakkerij in het noorden op de bedrijfssite;
- Het aanleggen van een openbare vrachtwagenparking tussen de twee bovenstaande ontwikkelingen;
- Een doorsteek voor fietsers in het noorden van de site;
- Een landschapsbuffer in het oosten van de site;
- Een gemeenschappelijke in-/uitrit voor betoncentrale/bouwmaterialenhandel en steenbakkerij centraal aan de knik in de Nieuwenhovestraat;
- Een uitrit voor vrachtverkeer voor de steenbakkerij aan de Nieuwenhovestraat in het noorden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Planaanduiding	Planelement type	Handeling
berm 4m	Terrein, stuk grond	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen
wadi	Terrein, stuk grond	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen
ophoging	Terrein, stuk grond	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen
berm 1,5m	Terrein, stuk grond	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen
publiciteit 07	Reclameinrichting	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)
publiciteit 06	Reclameinrichting	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)
publiciteit 05	Reclameinrichting	Nieuwe publiciteitsinrichting

		(met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)
publiciteit 04	Reclameinrichting	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)
publiciteit 03	Reclameinrichting	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)
publiciteit 02	Reclameinrichting	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)
publiciteit 01	Reclameinrichting	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)
omgevingsaanleg	Terrein, stuk grond	Een grond gebruiken, aanleggen of inrichten
fietsenstalling	Bijgebouw of Beperkte constructie rond een gebouw	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie
HS-cabine	Infrastructuur	Nieuwbouw of aanleggen
betoncentrale	Gebouw of Constructie	Bouwen of herbouwen
loodsen en aanhorigheden	Gebouw of Constructie	Bouwen of herbouwen

Deze aanvraag betreft het bouwen van een betoncentrale en bouwmaterialenhandel in het zuidelijk deel van de bedrijfssite. Alle andere elementen van het masterplan (zoals de bouw van een steenbakkerij) maken geen deel uit van deze aanvraag. Ook de directe omgeving van de bedrijfssite / de openbare delen (zijnde de vrachtwagenparking, doorsteek, landschapsbuffer, in-/uitritten,...) maken geen deel uit van deze aanvraag.

De stedenbouwkundige aanvraag betreft de volgende handelingen:

1. De reliëfwijziging:

- a. het ophogen van het terrein onder de gebouwen, betoncentrale en buitenstockagezone;
- b. het aanleggen (ophogen) van bermen om geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken;
- c. het aanleggen (uitgraven) van de wadi;

2. Het bouwen van de loodsen en aanhorigheden (zijnde de bouwshop en het ontvangstgebouw met loketten, toonzaal, personeelsruimtes en kantoren) voor de betoncentrale en bouwmaterialenhandel;

3. Het bouwen van de betoncentrale;

4. Het bouwen van een hoogspanningscabine;
5. Het bouwen van een fietsenstalling;
6. De omgevingsaanleg;
7. Het plaatsen van publiciteit op keermuren en gevels

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een nieuwe site in Oostrozebeke voor de activiteiten van een betoncentrale en bouwstoffenhandel. De bestaande bouwstoffenhandel van Van den Braembussche in de Ter Priemstraat wordt geherlokaliseerd op de nieuwe site.

De aanvraag heeft als voorwerp: gewone aanvraag bij betoncentrale en handel in bouwmaterialen: toevoegen van een betoncentrale en handel in bouwmaterialen

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Aard	Hoeveelheid	Eenheid	Omschrijving
3.2.2°a)	NIEUW	400	m³/jr	Lozen van huishoudelijk afvalwater tot een totaal van 400 m³/jaar
3.4.1°a)	NIEUW	2	m³/uur	Lozen van bedrijfsafvalwater van de tankpiste: lozing van potentieel verontreinigd hemelwater Tot een totaal van 2 m³/uur
6.4.1°	NIEUW	2000	liter	Opslag olie tot een totaal van 2000 liter
6.5.2°	NIEUW	3	verdeelslangen	Brandstofverdeelininstallatie: 3 verdeelslangen: (2) witte en (1) rode diesel
15.1.1°	NIEUW	25	aantal voertuigen	Stallen van 25 voertuigen
15.2.	NIEUW	1	schouwput	Werkplaats met 1 schouwput voor nazicht en onderhoud motorvoertuigen
16.3.2°a)	NIEUW	67,5	kW	Luchtcompressor 30 kW Warmtepomp geothermie 37,5 kW Tot een totaal van 67,5 kW
17.3.2.1.1.2°	NIEUW	41,65	ton	Opslag van brandstoffen: witte (35000 l) en rode (15000 l) diesel Tot een totaal van 41,65 ton
17.3.4.3°	NIEUW	2284,75	ton	Opslag van cement, mortel en kalk tot een totaal van 2284,75 ton
17.3.6.3°	NIEUW	2284,75	ton	Opslag van cement, mortel en kalk tot een totaal van 2284,75 ton
17.4.	NIEUW	5000	liter	Opslag van gevaarlijke producten in kleine recipiënten tot een totaal van 5000 liter
19.6.1°b)	NIEUW	250	m³	Opslag hout tot een totaal van 250 m³

30.3.c)	NIEUW	602	kW	Betoncentrale tot een totaal van 602 kW
30.10.1°	NIEUW	1	ha	Opslag van minerale producten tot een totaal van 1 ha
53.8.2°	NIEUW	16000	m³/jaar	Ondiepe grondwaterwinning tot een totaal van 16000 m³/jaar

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandel activiteiten

Planaanduiding	Planelement type	Handeling
SHOP	Kleinhandelsbedrijf	Nieuwe kleinhandelsactiviteit (netto handelsopp. > 400m²)

Bijstellen voorwaarden

Er wordt een bijstelling van artikel 5.15.0.6§1 van Vlarem II gevraagd om 24/7 te exploiteren.

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 22 november 2025 tot en met 21 december 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ontvangen.

Bezwaar omwonende

Inhoud van het bezwaar

"De vraag wordt gesteld om een hoge groene berm of extra keerwand aan te leggen langsheen de N382 om de hinder (hoofdzakelijk geluid) te beperken naar de woningen aan de overkant van het kanaal."

Beoordeling van het bezwaar

De gemeentelijk omgevingsambtenaar neemt in het advies van CBS Oostrozebeke volgend standpunt in omtrent dit bezwaar: *"ontvankelijk en gegrond. Op heden gaat te weinig aandacht uit naar een landschappelijke inkleding ten opzichte van het kanaal. Een doortrekking van de groengordel zoals deze er nu is ter hoogte van de site van A&S Energie is een absolute noodzaak, dit kan eenvoudig door de ontwikkeling binnen het gebied op te schuiven en een voldoende brede groengordel te voorzien. Deze zal zijn effect ook hebben op het vlak van geluid."*

Tijdens de vergadering van de POVC licht de exploitant toe dat er reeds met de gemeente samengezeten werd. Uit deze vergadering werd enerzijds besloten dat de keermuren aan de kant van de Nieuwenhovestraat achteruit getrokken zouden worden en dat hierop klimplanten voorzien zullen worden. Anderzijds werd besloten dat aan de kant van het kanaal de afstand van 8 m tot de rooilijn gerespecteerd zal worden, en dat daarin een groenscherm voorzien wordt. In deze 8 m bevindt zich ook een waterloop met een 5 m erfdiensbaarheidsstrook, maar de overige ruimte zal worden ingenomen door een groenscherm. De exploitant verklaart tijdens de vergadering van de POVC dat een plan met de groeninkleding bezorgd zal worden aan de gemeente. De gemeentelijk omgevingsambtenaar stelt voor om de ontwikkeling op te schuiven, maar dit is geen haalbaar plan, aangezien er verschillende randvoorwaarden zijn van het RUP, zoals de landschapsbuffer, publieke vrachtwagenparking, inrichting van het terrein door de WVI.

Er is daarnaast een geluidsstudie toegevoegd aan de aanvraag waarin wordt aangetoond dat aan de geluidsnormen van Vlare II voldaan wordt. Uit de studie blijkt dat de meest kritische zone de woningen ten oosten van de site zijn. Om aan de geluidsnormen te voldoen, worden twee geluidsschermen voorzien en zal er 's nachts geen verkeer zijn op de oostelijke kant van de site. Aan de overkant van het kanaal worden geen geluidsoverschrijdingen verwacht. Aangezien het een nieuwe exploitatie betreft en de geluidsstudie daarom enkel bestaat uit een modellering, dient een geluidscontrolemeting uitgevoerd te worden binnen de drie maanden na de volledige start van de activiteiten. Indien uit de metingen toch zou blijken dat er een overschrijding is van de normen (*wat voor alle duidelijkheid niet wordt verwacht*), dienen alsnog bijkomende maatregelen genomen te worden. De resultaten van de metingen en een plan van aanpak voor de eventuele bijkomende maatregelen dienen te worden bezorgd aan Afdeling Handhaving. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Met bovenstaande motivatie wordt aan het bezwaar tegemoet gekomen.

Bezwaar A&S Energie

Inhoud van het bezwaar

A&S Energie is een groene energiecentrale die groene warmte en groene elektriciteit produceert uit de verbranding van niet-recycleerbaar afvalhout. A&S Energie voert reeds een 2-tal jaar gesprekken met Knauf (Wielsbeke) en Agristo (Wielsbeke) voor de levering van groene warmte aan deze 2 productie-sites. Om deze warmte via de stoomleiding tot bij Knauf en Agristo te krijgen, moet er een stoomleiding, condensaatleiding en bijhorende databekabeling worden aangelegd. Deze leidingen zouden via het perceel moeten passeren waarop Van den Braembussche een vergunningsvraag lopende heeft. A&S Energie zou dan ook willen vragen dat zij betrokken worden in de plannen van Van den Braembussche om te bekijken hoe de plannen van A&S Energie en Van den Braembussche op elkaar kunnen worden afgestemd om tot een technisch en economisch goede synergie te komen.

Beoordeling van het bezwaar

Tijdens de vergadering van de POVC verklaart de exploitant dat er reeds met A&S Energie werd samengezeten. Uit deze bespreking is gebleken dat er voldoende ruimte is om de gevraagde leidingen te voorzien. Er wordt bijgevolg tegemoet gekomen aan het bezwaar.

5. Adviezen

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies heeft op 24-11-2025 gemeld geen advies uit te brengen

Departement Omgeving - Milieu advies heeft op 24-11-2025 gemeld geen advies uit te brengen

MiNaWa heeft op 18-11-2025 gemeld geen advies uit te brengen

POM West-Vlaanderen heeft op 22-12-2025 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Gemeente Oostrozebeke - afdeling omgeving heeft op 17-12-2025 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Subadvies Hulpverleningszone Midwest: Voorwaardelijk gunstig

Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken indoor.astrid@ibz.fgov.be heeft op 02-12-2025 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ Advies grondwater West-VL heeft op 18-11-2025 volgend advies uitgebracht: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

West-Vlaamse Intercommunale Milieu heeft op 19-12-2025 volgend advies uitgebracht: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West heeft op 23-12-2025 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Agentschap Landbouw en Zeevisserij Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst West-Vlaanderen heeft op 24-12-2025 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Provincie West-Vlaanderen Dienst Integraal Waterbeleid heeft op 27-01-2026 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Agentschap Wegen en Verkeer (Kortrijk) heeft op 12-12-2025 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Agentschap Natuur en Bos Adviezen en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen; West-Vlaanderen heeft op 01-12-2025 gemeld geen advies uit te brengen

Agentschap Innoveren en Ondernemen heeft op 11-12-2025 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Provinciale Omgevingsvergunningscommissie heeft op 30-01-2026 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Volgende partijen werden gehoord door de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie : De exploitant en zijn raadgevers.

6. Project-Mer of OVR

Op datum van 13-11-2025 werd de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard, en werd dan vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn, zodat op een gemotiveerde manier beslist werd waarom voor het project geen milieueffectrapport moest worden opgesteld.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de POVC

a) Planologische toets

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

- Gezien deze aanvraag geen betrekking heeft op het oprichten van een solitaire vakantiewoning in een bestemming die ressorteert onder de gebiedscategorie 'landbouw', is het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen niet van toepassing;
- Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Gouden Appel is van toepassing voor de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag aangezien de gewestplanbestemming opgeheven werd. De aanvraag is gelegen binnen artikel 1: zone voor watergebonden bedrijvigheid. Het gebied is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van het Kanaal Roeselare - Leie voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten. De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:
 - "Productie en verwerking van goederen;
 - Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
 - Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie.Een containerterminal of hub is niet toegelaten. De inplanting van inrichtingen, zoals bedoeld in art. 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria. Bovenop de gebouwen is als nevenbestemming glastuinbouw mogelijk.

In het advies van CBS Oostrozebeke wordt opgemerkt dat in de toegevoegde mobiliteitsnota geen enkele verwijzing is terug te vinden naar het vervoer over de waterweg. Garanties over vervoer over het water zijn er niet terug te vinden. Tijdens de vergadering van de POVC licht de exploitant toe dat het voor hen een economische voorwaarde is om watergebonden te werken. Op hun site in Brugge vertrekken de schepen naar de zusterbedrijven. Op korte termijn is het de bedoeling om de laadkade van Spano te gebruiken, maar uiteindelijk zal een eigen laadkade aangevraagd worden. Verder licht de WVI tijdens de vergadering van de POVC toe dat er voor hen voldoende garanties zijn dat het een watergebonden bedrijf betreft en dat zij daarom reeds een erfpachtovereenkomst gesloten hebben. Dit standpunt wordt gevolgd, met enig voorbehoud met betrekking tot de loskade (zie hieronder).

Momenteel is een vergunningsaanvraag van de WVI lopende bij de gemeente Oostrozebeke voor de inrichting van het terrein, volgens de bepalingen van het RUP Gouden Appel. Deze werd nog niet beslist. Het is uiteraard aangewezen beide dossiers op elkaar af te stemmen.

Overeenstemming met dit plan

De aangevraagde werken zijn verenigbaar met de voorziene bestemming omdat het om het bouwen van een betoncentrale en bouwmaterialenhandel gaat, conform de bepalingen en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit op voorwaarde dat een essentieel aandeel van de getransporteerde goederen via de waterweg beleverd worden.

b) Wegenis

In toepassing van de artikelen 4.3.5 t.e.m. 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Nieuwenhovestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Overwegingen van het advies: AWW

De aanvraag schendt de regelgeving

Volgens artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

Het voorwerp van de aanvraag is niet in overeenstemming met onderstaande normen.

Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor het private gebruik van het openbaar domein van de wegen, de waterwegen en hun aanhorigheden, de zeewering en de dijken

Art. 2 van dit besluit bepaalt dat voor ingebruiknemingen van het domeingoed vooraf een domeinvergunning verkregen moet worden van de domeinbeheerder. De nieuw te bouwen loskade die op het masterplan vermeld wordt bevindt zich op het openbare domein van de gewestweg. Dit is niet toegelaten zonder een domeinvergunning ervoor te bekomen van het Agentschap. Er werd nog geen vergunning aangevraagd / verkregen voor de ingebruikneming van het openbaar domein. De bouw en locatie van deze loskade werd tevens nog niet besproken met het Agentschap.

Dergelijke vergunning zou eventueel bekomen kunnen worden door de aanvrager. De loskade maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunning. Het Agentschap Wegen en Verkeer wil er op wijzen dat een loskade op de getekende locatie niet toegestaan zal worden. Dit omwille van de nabijheid van het kruispunt en de gereden snelheden ter hoogte van deze locatie. De v85 overstijgt ruimschoots het geldend snelheidsregime. Het Agentschap Wegen en Verkeer wenst de grond, bestemd voor de openbare weg, te vrijwaren van elk extra obstakel voor de toekomstige weginrichting, zodat deze later kan aangepast worden aan de nieuwe behoeften en inzichten. Het is niet ondenkbaar dat het kruispunt N382 x Nieuwenhovestraat in de toekomst dient uitgerust te worden met verkeerslichten i.k.v. de verkeersveiligheid. De loskade zou dit bemoeilijken. Ook de bovengrondse transportband zou ervoor kunnen zorgen dat de verkeerslichten laattijdig opgemerkt worden. Een loskade kan mogelijks wel gebouwd worden, mits dit zo ver mogelijk van het kruispunt verwijderd wordt. Dus nabij de andere hoek van het perceel, naast het bufferbekken in de vorm van een driehoek, in de omgeving van N382 kilometerpunt 19.1. Een afstemming met het Agentschap is noodzakelijk zodat oa. de onderbreking van de vangrail, de hoogte van de transportband en andere erbij horende maatregelen besproken kunnen worden. De haalbaarheid van een loskade in deze omgeving dient dus verder bekeken te worden.

Het bovenstaande bevat alleszins geen toezegging vanwege het Agentschap Wegen en Verkeer om een domeinvergunning toe te staan. Na contact name door de aanvrager zal dit bekeken worden. De aanvraag moet ingediend worden via het webportaal van AWW. De link naar het webportaal en meer informatie vindt u hier: <https://wegenenverkeer.be/adviezen-vergunningen> .

De Vlaamse Waterweg merkt daarnaast op in hun advies dat de effectieve bouw van de laadkade onderwerp dient uit te maken van een concrete studie in overleg met de betrokken stakeholders waaronder AWW die beheerder is van de gewestweg. Het is dus van belang dat de aanvrager rekening houdt met een flexibele invulling op zijn terrein vlak aan het Kanaal Roeselare-Leie om een toekomstige positie van de kaai en eventuele transportbanden over de weg en het terrein niet te hypothekeren.

Tijdens de vergadering van de POVC licht de vertegenwoordiger van AWW toe dat de effectieve laadkade naar rechts opgeschoven zal dienen te worden. De exploitant gaat hiermee akkoord en licht toe dat dit voor de exploitatie geen obstakel zal zijn. Het is dus niet zo dat de kade recht tegenover de betoncentrale voorzien moet worden om de inrichting te kunnen exploiteren. Er dient wel opgemerkt te worden dat de overdruk voor reservatiestrook voor kade-infrastructuur volgens het RUP Gouden Appel niet doorloopt tot het einde van het terrein, maar stopt ter hoogte waar de zone voor landschapsbuffer begint. Hiermee dient rekening gehouden te worden.

Daarnaast merkt de Vlaamse Waterweg op in hun advies dat er geen aanvraag werd ingediend voor watercaptatie. De Vlaamse Waterweg nv wenst dat op de site maximaal wordt ingezet op hergebruik van (regen)water, conform de principes van duurzaam waterbeheer. Dit

kan bijdragen tot een vermindering van de druk op het oppervlaktewater en een robuuster watersysteem.

Schending van het BVR van 23 mei 2023 betreffende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen

Zaakgebonden publiciteitsinrichtingen en publiciteitsboodschappen die voldoen aan de algemene voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2, kunnen worden toegelaten als al de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 3, vervuld zijn. Dit is echter niet het geval.

Overeenkomstig artikel 10 kunnen zaakgebonden publiciteitsinrichtingen worden aangebracht op een vergunde of vergund geachte constructie, die geen gebouw is en die functioneel bij de zaak hoort, zoals een silo, een schoorsteen of een pyloon, als een aangebrachte publiciteitsinrichting niet uitsteekt buiten de constructie waarop ze is aangebracht.

De aangevraagde publiciteitsinrichting wordt aanzien als zaakgebonden publiciteit en wordt aangebracht aan een vergunde of vergund geachte constructie, die geen gebouw is en die functioneel bij de zaak hoort, in dit geval betonnen keermuur.

Ze voldoet niet aan de specifieke voorwaarden van hoofdstuk 3 van de verordening om onderstaande reden(en):

- de publiciteitsinrichting steekt uit buiten de constructie waarop ze is aangebracht

Tijdens de vergadering van de POVC licht de exploitant toe dat ze de publiciteitsinrichting zullen aanpassen zodat deze niet langer uitsteekt buiten de constructie waarop ze is aangebracht. Dit zal nog aangepast worden op de plannen en zal via een gewijzigde projectinhoudsversie in het Omgevingsloket aangepast worden. Aangezien dit rechtgezet zal worden, wordt de bijzondere voorwaarde die door AWW wordt voorgesteld niet weerhouden.

c) Goede ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 § 2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk en relevant.

Functionele inpasbaarheid

De omgevingsvergunningsaanvraag houdt een bevestiging in van de bedrijfsactiviteitbestemming op het perceel. Het ruimtelijk uitvoeringsplan is reeds 10 jaar oud. Op heden wordt een eerste stap genomen naar realisatie van de bestemming;

Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en als de bestemmingsvoorschriften en afgebakende contouren zoals opgenomen in het geldende RUP worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de landbouwstructuren of de agrarische dynamiek en is de aanvraag voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij aanvaardbaar.

Landschappelijke integratie

In het advies van CBS Oostrozebeke wordt het volgende opgemerkt: *"Er wordt geen hoogstammig of lineair groen voorzien in de 'voortuinstrook' langs de Nieuwenhovestraat, zoals deze voorzien is het RUP Spookkasteel. De bulkopslag in de hoek van de Nieuwenhovestraat en N382 wordt voorzien tot op de rooilijn. Gelet op de hoogte van de keerwanden, zullen deze dominant het beeld bepalen langsheen de Nieuwenhovenstraat. De aanplant van bomen in de berm van de Nieuwenhovestraat (zoals aan de andere zijde van de straat) lijkt nauwelijks een oplossing hiervoor te bieden. Verder moet om tot een uniformbeeld te komen, het groenscherm dat gevraagd werd bij A&S en Spano/Unilin doorgetrokken worden langsheen de N382."*

Tijdens de vergadering van de POVC verklaart de exploitant dat er reeds werd samengezeten met de gemeente hierover en dat een gezamenlijke beslissing werd overeengekomen. Daarbij zullen de keurmuren aan de kant van de Nieuwenhovestraat achteruit getrokken worden en worden daar klimplanten op voorzien. Daarnaast werd besloten dat aan de kant van het kanaal de afstand van 8 m tot de rooilijn gerespecteerd zal worden, en dat daarin een groenscherm voorzien wordt. In deze 8 m bevindt zich ook een waterloop met een 5 m erfdiensbaarheidsstrook, maar de overige ruimte zal worden ingenomen door een groenscherm. De exploitant verklaart tijdens de vergadering van de POVC dat een plan met de groeninkleding bezorgd zal worden aan de gemeente. De exploitant stipt daarnaast aan dat het niet mogelijk is om bomen te voorzien aangezien het dan niet mogelijk is om kwaliteitsvolle beton te produceren door eventuele afgevallen bladeren en takken.

Daarnaast is er een vergunningsaanvraag van de WVI lopende bij de gemeente Oostrozebeke voor de inrichting van het terrein, volgens de bepalingen van het RUP Gouden Appel, waarbij in een landschapsbuffer voorzien wordt. Deze aanvraag werd echter nog niet beslist. Het is dus aangewezen dat beide dossiers op elkaar afgestemd worden.

Gezien bovenstaande maatregelen worden genomen, kan geconcludeerd worden dat het terrein voldoende voorzien wordt van een groenscherm. De bijzondere voorwaarde die door de gemeente wordt voorgesteld hieromtrent, wordt daarom niet weerhouden.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De voorgestelde ontwikkeling is zeer grootschalig, maar past binnen de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. De loodsen, de betoncentrale en de verschillende sleuven voor grondopslag sluiten compact bij elkaar aan.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement: de mogelijkheid tot ontwikkeling van deze site bestaat al 10 jaar, de komst van dit bedrijf is een eerste stap in een ontwikkeling van de volledige site.

Bodemreliëf

Gelet op de vlakke ligging van het project is de reliëfwijziging relatief beperkt.

Hinderaspecten (gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid)

De ontwikkeling van een gebied van 13 hectare voor bedrijvigheid heeft zeker en vast een impact op de ruime omgeving. De hinderaspecten moeten zich beperken tot het minimum.

In het advies van het CBS Oostrozebeke wordt het volgende opgemerkt: *"De voorgestelde afwatering van het gebied via de Hulstebeek houdt te veel risico in stroomafwaarts naar het centrum van de gemeente. Om dit te verhinderen moeten gezocht worden naar alternatieven via de langgracht Nieuwenhovestraat of via Hulstestraat – Pauwstraat rechtstreeks naar de Mandel."*

Tijdens de vergadering van de POVC licht de exploitant toe dat ze hierover reeds contact hebben genomen bij de gemeente Oostrozebeke. De voorkeur is om rechtstreeks aan te sluiten op het openbaar stelsel langs de Hulstebeek, maar de exploitant verklaart dat het praktisch geen probleem zal zijn om het anders uit te voeren. Bovendien verklaart de exploitant dat quasi alle hemelwater gebruikt zal worden in de betoncentrale. Dit blijkt ook duidelijk uit de aanvraag zelf. Met betrekking tot de afwatering zal er nog verder overlegd dienen te worden met de gemeente. De bijzondere voorwaarde hieromtrent die thans door de gemeente wordt voorgesteld, wordt niet weerhouden, aangezien het finale resultaat afhankelijk is van de (verdere) gesprekken tussen de gemeente en de exploitant.

Daarnaast wordt in het advies van CBS Oostrozebeke opgemerkt dat er een afgeschafte waterloop doorheen de site loopt, die volgens de informatie waarover de gemeente beschikt nog steeds dienst doet als afwatering van een deel van de gebouwen van de site Unilin. Indien dit zo is moet deze waterloop behouden blijven of moet een alternatieve oplossing

uitgewerkt worden. Een verdere afkoppeling op de Hulstebeek van deze inbuizing is aan te raden. Tijdens de vergadering van de POVC verklaart de vertegenwoordigster van de WVI dat de WVI en de gemeente dit aan het uitklaren zijn. Dit maakt eigenlijk ook deel uit van de afhandeling van de vergunningsaanvraag van de WVI die nu lopende is bij de gemeente. De bijzondere voorwaarde die de gemeente voorstelt in deze aanvraag, wordt daarom niet weerhouden.

Openbaar domein

Alle eventuele aanpassingen aan het openbaar domein, nodig voor het implementeren van onderhavige aanvraag, zijn ten laste van de aanvrager (o.a. openbare verlichting, verkeerssignalisatie, voetpad). Voor eventuele schade aan het openbaar domein dient een borg te worden gesteld door de aanvrager. Deze borg dient te worden betaald voor de start van de werken.

ASTRID-veiligheidscommissie

ASTRID-veiligheidscommissie Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: JA.

Gezien de grote oppervlakte en hoge onthaalcapaciteit van het nieuwe bedrijfsgebouw bestaande uit inpandige loodsen, bouwshop, ontvangstgebouw, stockage ruimtes, shop, toonzaal, personeelsruimten en kantoor heeft de commissie beslist dat er in het volledige nieuwe bedrijfsgebouw ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. De overige deelprojecten binnen deze aanvraag vallen buiten de criteria.

West-Vlaamse Intercommunale

Verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften

Er worden in het advies van de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) de volgende afwijking(en) vastgesteld wat betreft de toepassing van de bepalingen van de verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften van WVI:

- De hoogspanningscabine staat met een hoekpunt op de rooilijn. Gezien de aard en de functie van dit bouwwerk is de situering ervan te verantwoorden.
- De publiciteit op de keermuren komt tussen de 1,5 m en 3,5 m hoger dan de keermuren zelf. Deze keermuren hebben al een aanzienlijke hoogte van 6m en 8m. WVI is eerder voorstander om de hoogte en afmetingen van deze publiciteitsvoorzieningen af te stemmen op deze van de keermuren.
- Silo's zijn toegelaten. De hoogte van de silo's is maximaal gelijk aan de bouwhoogte van de gebouwen. Momenteel komt de betoncentrale met de silo's hoger dan de nokhoogte van de loodsen, met een totale hoogte van 25,5 m. De motivatie voor deze afwijkingsvraag zoals opgenomen in het dossier door de architect wordt gevolgd.
- Volgens hoofdstuk II, artikel 3.2 van de verkoopvoorwaarden moeten ter hoogte van de geplande verhardingen (zoals opritten, parkeerplaatsen, ...) op een afstand van 2 m vanaf de rooilijn en evenwijdig eraan, wachtbuizen voorzien worden met een diameter van minimum 110 mm. Ze zijn te plaatsen op een diepte van 60 cm onder het peil van het openbaar domein op de rooilijn (gemeten vanaf de bovenkant van de buis). Bij belangrijke richtingsveranderingen zijn trekputten te voorzien. Deze wachtbuizen en trekputten zijn te voorzien en aan te duiden op het plan.
- Er is even eens een wachtbuis te voorzien vanaf de (binnen)ruimte voor de opstelling van de omvormers loodrecht tot op de rooilijn. Ook deze wachtbuis is aan te duiden op het plan.
- Het leggingsplan van de zonnepanelen dient zodra beschikbaar, toegevoegd te worden.

Tijdens de vergadering van de POVC licht de WVI toe dat de aangepaste plannen met aanduiding van de wachtbuis en het leggingsplan van de zonnepanelen rechtstreeks aan de WVI bezorgd mogen worden. Dit hoeft niet in het Omgevingsloket toegevoegd te worden.

De WVI heeft daarnaast de volgende suggesties opgenomen in haar advies:

- Overweeg het plaatsen van een wachtbuis én een trekput van de hoofdaansluiting van de elektriciteit tot aan enkele parkeerplaatsen. Dit maakt het later veel eenvoudiger om alsnog een laadpunt voor elektrische voertuigen te voorzien. Voor nieuwe omgevingsvergunningen is het sinds 11 maart 2021 verplicht om minstens twee oplaadpunten te voorzien en wachtbuizen bij minstens 1 op 4 parkeerplaatsen te voorzien.
- Indien niet het hele dak benut wordt voor eigen PV-productie dient de installatie voldoende compact opgebouwd te worden zodat eventuele uitbreidingen niet gehinderd worden: zie verkoopvoorwaarden hoofdstuk II, artikel 3.1.

Productie van hernieuwbare energie

Er dient rekening gehouden te worden met onderstaande opmerkingen:

- Het aantal van 30 werkplekken is richtinggevend per concentratie binnen een straal van 130 meter vanaf de windturbine en geldt niet als maximum totaal binnen deze zone. Mogelijks kan hiervan in overleg met WVI van afgeweken worden op basis van een meer gedetailleerde veiligheidsstudie.
- Er is een verbod op het voorzien van meer dan 5 werkplekken in containers, serres, tenten, buiten, ... Dit betreft alle werkplekken die gelijktijdig zouden kunnen geraakt worden door een losgekomen wijk.
- Mogelijke slagschaduw op het ontvangstgebouw en de burelen (Westzijde en Noordzijde) moet beperkt blijven. De genomen maatregelen dienen ter goedkeuring aan WVI overgemaakt te worden.

WVI geeft met betrekking tot de waarborgen voor de inrichting van de groen- en/of bermstrook onderstaande informatie mee:

WVI heeft nog geen waarborg gevraagd aan de eigenaar van het perceel voor de inrichting van de groen- en/of bermstrook.

Voor meer gedetailleerde informatie omtrent deze waarborg groen- en/of bermstrook, met referte U_06058 kunt u terecht bij onze terreinbeheerder Bart Taveirne via telefoon 050/36 71 71 of via mail b.taveirne@wvi.be.

Tevens geeft WVI aan de bouwheer volgend beheersadvies mee:

- De eigenaar is verplicht de strook openbaar domein, gelegen tussen zijn perceelsgrens en de openbare weg, in stand te houden en indien noodzakelijk terug te brengen in de staat waarin voornoemde strook zich bevond vóór de start van de bouwwerken. Voornoemde strook dient zo vlug mogelijk hersteld te worden, doch ten laatste tegen het begin van het eerstvolgende plantseizoen volgend op de start van de economische activiteit op het betreffende perceel.
- De aansluiting op het rioleringsstelsel dient te gebeuren volgens de voorschriften van de rioolbeheerder en/of de gemeente.
- De bouwheer is verplicht zijn medewerking en alle noodzakelijke rechten te verlenen aan de oprichter en uitbater van windmolens op de betrokken zone. Elk gebouw moet (proactief) gebouwd worden zodat de mogelijke impact van slagschaduw beperkt wordt. Een eventuele bedrijfswoning moet hiervoor minstens 200 m van de voorziene locatie van een windturbine gebouwd worden. Wij verwijzen hiervoor zowel naar artikel 4.8 van hoofdstuk I van de WVI-verkoopvoorwaarden als naar artikel 3.3 van hoofdstuk II van de stedenbouwkundige voorschriften.

Hulpverleningszone Midwest

Er werd een gunstig advies uitgebracht door de Hulpverleningszone Midwest. Er dient voldaan te worden aan de opmerkingen in het advies.

d) Watertoets

De aanvraag omvat

- De bouw van loodsen en aanhorigheden
- De bouw van een betoncentrale

- De bouw van een hoogspanningscabine
- De bouw van een fietsenstalling
- Omgevingslaansleg
- Een ophoging
- De aanleg van bermen

De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:

-
- Kantoor 628 m² (1)
- loodsen 9.936,28 m² (2)
- magazijn 60 m² (2)
- betoncentrale 26.586,45 m² (3)
- fietsstalling 49,26 m² (4)
- HS-cabine 8,13 m² (5)
- Parking/toonpark 685,86 m² (6)

- (1) Wordt aangesloten op een hemelwaterput van 20.000 liter welke overloopt naar een hemelwaterput van 1.119.500 liter hemelwaterputten. Deze is voorzien van een overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 50 cm) met een nuttige berging van 937,9 m³ en een infiltratieoppervlakte van 2.344,74 m². De (nood)overloop wordt voorzien op 10 cm -MV en wordt aangesloten op de waterloop.
- (2) Wordt aangesloten op een hemelwaterput van 1.119.500 liter hemelwaterputten voorzien van een overloop naar de bovengrondse infiltratievoorziening beschreven in punt 1.
- (3) Wordt rechtstreeks aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening beschreven in punt 1.
- (4) Watert af naar het naastliggend groen
- (5) Watert af naar de naastliggende klinkerverharding die afwatert naar het naastliggend groen.
- (6) Watert via de grasdallen af naar de eigen bodem → hellingspercentage en opbouw verharding niet gekend.

De aanvrager wenst 10.624,28 m² in mindering te brengen (via CIW rekentool)

Het project omvat reliëfwijzigingen (ophoging, bermen, wadi,...).

Er wordt niet beschreven wat er met de vrijgekomen aarde zal gebeuren.

Het perceel grenst aan de Hulstebeek.

De overloop van de wadi wordt aangesloten op de Hulstebeek.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- 1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2de cat.: WL.7.9.2. Hulstebeek
- 2) Het perceel of percelen m.b.t. het project zijn aangrenzend gelegen aan de bovenvermelde waterloop.
- 3) Is het project of de stedenbouwkundige handelingen gelegen:
 - in het overstromingsgebied vanuit zee-overstromingen (KUST): nee
 - in het overstromingsgebied vanuit fluviale overstromingen (FLU): nee
 - in het overstromingsgebied vanuit pluviale overstromingen (PLU): deels.
 - in een watergevoelig openruimtegebied (WORG): nee
- 4) De pluviale overstromingen bij buien van middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050) geeft een overstromingspeil van +15,16 mTAW (oftewel een waterdiepte van 0,19 m) t.h.v. de zuidwestelijke hoek van het perceel.

Voor meer gedetailleerde info inzake fluviale en/of pluviale overstromingen (overstromingspeil in functie van locatie) wordt verwezen naar "Waterdiepte" zie kaartencatalogus (waterinfo.be) (zie www.waterinfo.be/Overstromingsrichtlijn OF www.waterinfo.be/watertoets)

5) Het verlies aan ruimte voor water dient gecompenseerd te worden tot peil +15,16 mTAW (peil middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050)). Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden.

Er wordt in de zuidwestelijke hoek van het perceel overstroombare ruimte ingenomen. Deze inname wordt via de gracht omgeleid naar de verlaagde zones/compensatiezones in de landschapsbuffer langs de Hulstebeek (OMV 2025080294)

6) Het minimaal volume van de hemelput(ten) dient te voldoen aan de bepalingen cfr. Art 7. §1. 4.

Het kantoor met een horizontaal dakoppervlakte van 628 m² wordt aangesloten op een hemelwaterput van 20.000 liter welke overloopt naar een hemelwaterput van 1.119.500 liter. Cfr GSVH 2023 dient minimaal 62.800 liter hemelwaterputten te worden voorzien.

De loodsen en het magazijn met een horizontaal dakoppervlakte van 9.996 m² wordt aangesloten op een hemelwaterput van 1.119.500 liter. Cfr GSVH 2023 dient een hemelwaterput van 999.600 liter te worden voorzien.

7) Er moet een infiltratievoorziening (= open profiel) met een volume van minstens 330 m³/ha afwaterende oppervlakte worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 800 m²/ha en een (nood)overloop, maximaal 30 cm onder het maaiveldniveau (= niveau terrein na de werken) naar het oppervlaktewaternet. De afvoer van grondwater wordt niet toegelaten.

Voor dit project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens **877,35 m³** (628 m² nieuwe dakoppervlakte + 9.936,28 m² nieuwe dakoppervlakte + 60 m² nieuwe dakoppervlakte + 26.586,45 m² nieuwe verharding – 10.624,28 m² hergebruik (*)) en een (nood)overloop naar het oppervlaktewaternet. De minimaal vereiste infiltratieoppervlakte volgens de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt **2.126,92 m²**.

(*) De aanvrager motiveert het 'groot hergebruik' van hemelwater waardoor **10.624,28 m²** in mindering voor de dimensionering van de infiltratie-/buffervoorziening wordt gebracht. (Gegevens → hergebruik (l/dag): 20.000 l/dag ; volume hemelwater (m³): 1.139,5 m³ ; horizontaal verharde oppervlakte aangesloten op de hemelwaterput (m²): 10.624,28)

→ De berekening van het dagelijks hergebruik ontbreekt én er is sprake van tegenstrijdige gegevens. In het document CIW Watertoets is er sprake van 20.000 liter/dag en in de verantwoordingsnota spreekt men over 2.000 liter/dag.

→ Het is aan de aanvrager om de dimensionering van de infiltratievoorziening te herzien conform de geldende regelgeving (hemelwaterverordening) indien het dagdagelijks hergebruik van hemelwater vermindert in de toekomst (bvb. door afbouwen van bepaalde activiteiten, ...) of wanneer het dagdagelijks hergebruik minder bedraagt dan de opgegeven hoeveelheid in de aanvraag.

Tijdens de vergadering van de POVC verklaart de exploitant dat het ingeschatte hemelwaterhergebruik 20.000 l/dag bedraagt. Dit betreft bovendien een grote onderschatting; in realiteit zal het eerder 50-100 m³/dag bedragen. Er werd echter met 20 m³/dag gerekend voor de dimensionering van de wadi om een worstcase scenario te benaderen.

De aanvrager voorziet in een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 50 cm) met een nuttige berging van **937,9 m³** en een infiltratieoppervlakte van **2.344,74 m²**. De (nood)overloop wordt voorzien op 10 cm -MV en wordt aangesloten op de waterloop. Het betreft dus een voldoende grote wadi, zodat voldaan is aan de GSV.

8) Waterdoorlatende verharding is een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Waterdoorlatende verhardingen dienen aangelegd te worden met een hellingsgraad kleiner dan 2% (cfr. Technisch Achtergronddocument; 4.8. "Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?")

9) Verhardingen die niet zijn aangesloten op een RWA-afvoersysteem maar waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert (dat minimaal een oppervlakte van 1/4 van de afwaterende oppervlakte van de verharding moet hebben), vallen buiten het toepassingsgebied van de verordening.

10) De aanvrager dient de nodige aandacht te besteden dat de handelingen met een mogelijke impact op de plaatselijke waterhuishouding, zoals het wijzigen van het reliëf, met de nodige zorg worden uitgevoerd zodat er geen (bijkomende) schadelijke effecten ontstaan voor de directe omgeving/aanpalende percelen. De uitgevoerde handelingen mogen met andere woorden geen verslechtering betekenen voor de plaatselijke waterhuishouding.

11) De (resterende) vrijgekomen aarde moet op een correcte manier afgevoerd worden naar een vergunde stortplaats, of als deze gespreid wordt over andere (landbouw)percelen kan dit enkel als hiervoor een vergunning verkregen is.

12) De werken m.b.t. de afwatering (hemelwaterput, infiltratievoorziening, ... , compensatiemaatregelen inname overstromingszones) dienen prioritair te worden uitgevoerd. Het volledig realiseren van afwaterende oppervlakten (dak, verharding, ...) zonder dat de werken m.b.t. de afwatering (hemelwaterput, infiltratievoorziening, ... , compensatiemaatregelen inname overstromingszones) zijn afgewerkt, kan aanleiding geven tot schadelijke effecten op het watersysteem en wordt niet aanvaard.

De voorzieningen m.b.t. de afwatering (hemelwaterput, infiltratievoorziening, ...) dienen volledig gerealiseerd te zijn en te functioneren vooraleer handelingen m.b.t. de afwaterende verharde oppervlakten worden aangevangen.

De compensatiemaatregelen m.b.t. in te nemen overstromingszones dienen volledig gerealiseerd te worden vooraleer handelingen worden gestart in de overstromingszones.

Met betrekking tot de waterloop

Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Volgens art. 9 van het decreet 24 juni 2022 tot wijziging van diverse bepalingen in de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, en van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht of aanmerkelijke reliëfwijzigingen als vermeld in artikel 4.2.1, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 worden doorgevoerd binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam. Dat geldt ook aan overwelfde of ingebuisde oppervlaktewaterlichamen.

1) 5-meterzone

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de bovenste rand van het talud steeds een vijf meter brede zone volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5-meterzone (indien van toepassing). Noodzakelijke verharding voor een oprit (erftoegang) in de 5 meterzone wordt aanvaard.

2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op
ofwel 1 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop maximaal 1,50 m.
hoogte
ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5-meterzone mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

De bestaande erfdienstbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.

De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5-meterzone (bv. oprit) t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.

De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5-meterzone mag worden gedeponeed.

Het perceel is belast met een erfdienstbaarheidsstrook van 5 m ten behoeve van de Hulstebeek.

4) Grondbewerkingen

Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteek van de waterloop.

5) Heraanplanting

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 12 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet onttorteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

6) Ophogingen

Ophogingen binnen de 5-meterzone worden niet toegelaten. Teneinde onderhoudswerken aan de waterloop uit te voeren dient de 5-meterzone vanaf de huidige taludinsteek een vlak verloop (horizontaal) te hebben en dit over de volledige breedte van de 5-meterzone. (huidige taludinsteek = plaats van de kop van de talud zoals nu vastgesteld).

7) Toekomstige ontwikkelingen

Onze dienst wenst hierbij tevens op te merken dat ook bij verdere ontwikkelingen op het terrein deze regelgeving ten allen tijde dient nageleefd te worden.

Met betrekking tot de machtiging

- Er mag enkel afvalwater geloosd worden op de waterloop, wanneer dit voldoet aan de lozingsnormen.
- De aansluiting op de waterloop dient gegroepeerd te gebeuren, maw er wordt slechts 1 lozingspunt op de waterloop toegestaan. Tijdens de vergadering van de POVC verklaart de exploitant dat dit het geval is.
- De aansluitingen van de buis op de waterloop moeten in het talud/ overwelving worden ingewerkt, maw er worden geen uitstekende drainages, buizen e.d. toegelaten in de open sectie van de waterloop.
- Indien er een terugslagklep wordt voorzien, dient deze eveneens in het talud te worden ingewerkt.
- De aansluiting van de op de waterloop dient op minstens 30 cm boven de beekbodem te worden voorzien.

- De werken m.b.t. de aansluiting van de buis op de waterloop dient met de nodige zorg (vakkelijk, duurzaam) te gebeuren zodat de stabiliteit van de talud (oever) of de sterkte van de overwelling buis, koker) niet verminderd. Tevens dienen de nodige bescherm-maatregelen te worden voorzien zodat de uitspoeling van het talud wordt verhinderd.
- De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de lozingsbuizen e.d. aangelegd binnen de 5-meterzone t.g.v. de onderhoudswerken aan de waterloop.

8. Natuurtoets

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied is gelegen op ca. 12,5 km ten noordoosten van de site en betreft gebied "BE2300005" – Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: Oostelijk deel. De dichtstbijzijnde VEN-gebieden liggen op zo'n 2,7 km in noordoostelijke richting (GENO – klei van Ieper en Maldegem Klei) of zo'n 3,9 km in westelijke richting (GEN – De Mandelhoek). In zuidoostelijke richting, op zo'n 2,9 km ligt het GEN "West-Vlaamse Leievallei".

Er zijn geen stationaire bronnen van stikstof tijdens de exploitatiefase, aangezien er geen stookinstallaties aanwezig zullen zijn. De inrichting zal verwarmd worden via geothermie en een warmtepomp. Er zijn wel stikstofemissies afkomstig van verkeer. Aangezien de impactscore 0,017% bedraagt, kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten zijn op de biodiversiteit.

De Voortoets van de grondwaterwinning ontbreekt in de aanvraag. Deze zal nog toegevoegd worden via een gewijzigde projectinhoudsversie in het Omgevingsloket.

9. Archeologienota

Conform het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerendergoedbesluit van 16 mei 2014 dient voor voorliggende aanvraag een archeologienota opgemaakt te worden.

Voor de site werd een archeologienota met ID 20173 opgemaakt en ingediend in het archeologieportaal op 29/9/2021.

Er werd op 11/10/2021 "akte genomen" van de nota : <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/20173>

10. Mobiliteit-Mober (transport en verkeersveiligheid)

De aanvraag bevat een uitgebreide mobiliteitsnota. Gelet op de nabijheid van de N382 sluit de site perfect aan bij het hogere wegennet. Een element blijft onduidelijk in de aanvraag, namelijk de mate waarin effectief gebruik zal gemaakt worden van vervoer via het water.

Tijdens de vergadering van de POVC licht de exploitant toe dat het voor hen een economische voorwaarde is om watergebonden te werken. Op hun site in Brugge vertrekken de schepen naar de zusterbedrijven. Op korte termijn is het de bedoeling om de laadkade van Spano te gebruiken, maar uiteindelijk zal een eigen laadkade aangevraagd worden. Verder licht de WVI tijdens de vergadering van de POVC toe dat er voor hen voldoende garanties zijn dat het een watergebonden bedrijf betreft en dat zij daarom reeds een erfpachtovereenkomst gesloten hebben. Dit standpunt wordt gevolgd, met enig voorbehoud met betrekking tot de loskade.

AWV stelt namelijk in hun advies dat de thans voorgestelde locatie van de loskade niet toegelaten kan worden, omdat deze te dicht bij het kruispunt bevindt. Tijdens de vergadering van de POVC verklaart de exploitant dat het voor de exploitatie van de site niet noodzakelijk is dat de loskade recht tegenover de betoncentrale ligt en dat de loskade dus opgeschoven kan worden. Er dient wel opgemerkt te worden dat de overdruk voor reservatiestrook voor kade-infrastructuur volgens het RUP Gouden Appel niet doorloopt tot het einde van het terrein, maar stopt ter hoogte waar de zone voor landschapsbuffer begint. Hiermee dient rekening gehouden te worden.

De Vlaamse Waterweg stelt bovendien ook in hun advies dat de effectieve locatie voor de officieel nog aan te vragen laadkade onderwerp dient uit te maken van een concrete studie in overleg met de betrokken stakeholders waaronder AWV die beheerder is van de gewestweg.

Het is dus van belang dat de exploitant zo snel mogelijk met de betrokken partijen overlegt, duidelijkheid schept omtrent de locatie van loskade, de nodige afspraken worden gemaakt rond het aanvragen van vergunningen en het bouwen van die loskade. Het kan niet de bedoeling zijn dat er op lange termijn en structureel van de loskade bij Spano gebruik gemaakt wordt, aangezien dit nog steeds zorgt voor ongeveer 120 vrachtwagens per schip die naar de site dienen te rijden.

Met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer van en naar de site wordt in het advies van AWV voorgesteld om de ontsluiting op te schuiven naar de zone 'publieke vrachtwagenparking' en op de in- en uitrit uit elkaar te trekken. Tijdens de vergadering van de POVC licht de exploitant echter toe dat dit samen werd bekeken met de WVI en dat wat wordt voorgesteld, de beste plaats is naar zichtbaarheid van fietsers toe. Ook de gemeente is akkoord gegaan met deze opstelling. Daarnaast is de in- en uitrit onderdeel van de omgevingsaanleg van de WVI. De vertegenwoordiger van WVI heeft dit bevestigd tijdens de vergadering van de POVC. De bijzondere voorwaarde die door AWV wordt voorgesteld wordt daarom niet weerhouden.

11. Kleinhandelsactiviteiten

De aanvraag werd ingediend op 24 juni 2025, door Michel Vercautere, namens de n.v. ALBERT VAN DEN BRAEMBUSSCHE EN ZONEN, met ondernemingsnummer BE 0401.052.240, en door de gemeente Oostrozebeke doorgestuurd voor behandeling naar de Provincie West-Vlaanderen.

Op verzoek van de provinciale omgevingsambtenaar werd op 31 oktober 2025 een gewijzigde projectinhoud overgemaakt die op 6 november erna werd aanvaard, en op 13 november 2025 door de provinciale omgevingsambtenaar volledig en ontvankelijk verklaard. Op die datum werd ook het advies gevraagd aan het Agentschap Innoveren & Ondernemen, dat op 3 december erna een subadvies gevraagd heeft aan het Comité voor Kleinhandel.

Op 13 november 2025 werd aan het gemeentebestuur van Oostrozebeke gevraagd om een openbaar onderzoek te organiseren. Dat werd gestart op 18 november erna.

De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (1. De reliëfwijziging: o het ophogen van het terrein onder de gebouwen, betoncentrale en buitenstockagezone o het aanleggen (ophogen) van bermen om geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken o het aanleggen (uitgraven) van de wadi 2. Het bouwen van de loodsen en aanhorigheden (zijnde de bouwshop en het ontvangstgebouw met loketten, toonzaal, personeelsruimtes en kantoren) voor de betoncentrale en bouwmaterialenhandel. 3. Het bouwen van de betoncentrale. 4. Het bouwen van een hoogspanningscabine. 5. Het bouwen van een fietsenstalling. 6. De omgevingsaanleg. 7. Het plaatsen van publiciteit op keermuren en gevels.), voor ingedeelde inrichtingen en activiteiten, en voor kleinhandelsactiviteiten, voor een site gelegen te Oostrozebeke, op de hoek van de Expressweg en de Nieuwenhovestraat, gekadastriseerd OOSTROZEBEKE, afdeling ?, wijk D, percelen 179/00C000, 181/00A000, 430/00H000, 143/00C000, 204/00S002, 202/00A000, 201/00B000, 175/00B000 en 179/02C000. Voor de kleinhandelsactiviteiten gaat het specifiek om de percelen 430/00H000 en 204/00S002.

De omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten wordt gevraagd voor een netto handelsoppervlakte van 1.688 m², waarvan:

- 844 m² voor de verkoop van goederen behorend tot categorie 5 (volumineuze goederen die niet behoren tot de categorieën 1, 2, 3 en 4), en
- 844 m² voor de verkoop van goederen behorend tot categorie 6 (niet-volumineuze goederen die niet behoren tot de categorieën 1, 2, 3 en 4).

In de toelichting lezen we: "Van den Braembussche is een familiale bedrijvengroep waarvan de historiek teruggaat tot de jaren 30 van de vorige eeuw. De groep heeft betoncentrales op 5 locaties, namelijk Eeklo, Brugge, Gent, Aalter en Lier. Verder beschikt de groep over 6 vestigingen (Eeklo, Brugge, Gent, Lier, Schoten en Oostrozebeke.) voor de handel in professionele bouwmaterialen. De voorliggende aanvraag betreft een nieuwe site in Oostrozebeke voor de activiteiten van een betoncentrale en bouwstoffenhandel. Als nevenactiviteit wenst het bedrijf ook aan particulieren te verkopen die gezien het specifieke assortiment en door hun kennis van zaken terecht komen bij de groothandel. De doelgroep zijn bijgevolg in eerste plaats professionelen uit de bouwsector. De verkoop aan deze doelgroep bedraagt zo'n 90% van de omzet van de groep. De overige omzet wordt gerealiseerd door de verkoop aan de professionele particulier. Particulieren die op een professionele wijze zelf aan de slag gaan en verbouwen meestal bijgestaan door architect of aannemer. De showroom en buitentoonaal heeft een totale oppervlakte van 2.034 m², waardoor een aanvraag kleinhandel vereist is.

Binnen het Comité voor Kleinhandel wordt vastgesteld dat in de toelichting tot tweemaal toe sprake is van een grotere oppervlakte (2.034 m²) dan in de aanvraag (1.688 m²). De juiste netto handelsoppervlakte is echter van belang, aangezien het laatste lid van artikel 11 van het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid de verplichting oplegt van in de vergunning te vermelden hoeveel m² er van de netto handelsoppervlakte vergund wordt per categorie van kleinhandelsactiviteiten. Uit het "inrichtingsplan" dat toegevoegd is aan het kleinhandelsluik, kan de juiste oppervlakte niet afgeleid worden. Bijgevolg moet er vooraleer er een beslissing kan genomen worden nog precisering gevraagd worden aan de aanvrager. Voor de goede orde wordt hieronder de definitie van het begrip "netto handelsoppervlakte" vermeld (artikel 2,7° van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid).

Op 28/1/2026 werd dit via Verstuur bericht in het Omgevingsloket verduidelijkt. Dit werd eveneens verduidelijkt via mail d.d. 30/1/2026 met een plan waarop de oppervlaktes vermeld worden. Hierop is te zien dat de shop een oppervlakte heeft van 1.348 m² en het toonpark 686 m². Dit resulteert in een oppervlakte van 2.034 m². De handelsoppervlakte die dus aangevraagd wordt voor de verkoop van (niet)volumineuze goederen die niet vallen onder één van de overige categorieën bedraagt 2.034 m². Dit aangevulde plan zal nog toegevoegd dienen te worden via een gewijzigde projectinhoudsversie in het Omgevingsloket zodat het effectief deel uitmaakt van de documenten in de vergunningsaanvraag.

Enkele belangrijke artikelen uit het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid:

Artikel 2,7°:

Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder: ...

7° netto handelsoppervlakte: de oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte;

Artikel 3:

Voor de toepassing van dit decreet worden volgende categorieën als categorieën van kleinhandelsactiviteiten beschouwd:

1° verkoop van voeding;

2° verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;

3° verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;

4° verkoop van vervoers- en transportmiddelen;

5° verkoop van volumineuze goederen die niet behoren tot de categorieën 1, 2, 3 en 4; (Volumineuze goederen zijn goederen waarvan de som van de hoogte, de breedte en de diepte minimaal 2,5 meter of meer bedraagt.)

6° verkoop van niet-volumineuze goederen die niet behoren tot de categorieën 1, 2, 3 en 4.

Artikel 11, laatste lid:

De vergunning legt het aantal vierkante meter van de totale netto handelsoppervlakte per categorie van kleinhandelsactiviteiten vast.

Artikel 13 van het decreet op het integraal handelsvestigingsbeleid:

Een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten wordt geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten kan worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid, vermeld in artikel 4, zijnde:

1° het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten;

2° het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;

3° het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden;

4° het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

De overheid die belast is met het afleveren van de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten houdt bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening met de in de omgeving bestaande toestand en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid, vermeld in artikel 4.

De beoordeling van een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten kan niet gebeuren op basis van de toepassing per geval van economische criteria waarbij de verlening van de vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of marktvraag bestaat, van een beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van de activiteit of van een beoordeling van de geschiktheid van de activiteit in relatie tot de door de bevoegde instantie vastgestelde doelen van economische planning; dit verbod heeft geen betrekking op planningseisen waarmee geen economische doelstelling wordt nagestreefd, maar die voortkomen uit dwingende redenen van algemeen belang.

Beoordeling

A. Verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, en/of geldige afwijking daarvan

Volgens het origineel gewestplan "Roeselare-Tielt" is de site volledig in agrarisch gebied gelegen. De site wordt niet beheerst door een Gewestelijk RUP, evenmin als voor een APA of een BPA. De site ligt binnen het gebied waarop het PRUP "Solitaire vakantiewoningen Midden-West-Vlaanderen", maar aangezien het project geen vakantiewoning omvat, is dat PRUP niet van toepassing.

De 98,65% van de oppervlakte van de projectsite zou beheerst worden door het PRUP "Gouden Appel". De percelen waarop de kleinhandelsactiviteiten zullen uitgeoefend worden, lijken helemaal binnen de afbakeningslijn van het PRUP te liggen. De site is daardoor herbestemd voor regionale watergebonden bedrijvigheid, meer bepaald: "Het gebied is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van het Kanaal Roeselare – Leie voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten.

De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn: * Productie en verwerking van goederen * Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen * Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie. Een containerterminal of hub is niet toegelaten. De inplanting van inrichtingen, zoals bedoeld in art. 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria. Bovenop de gebouwen is als nevenbestemming glastuinbouw mogelijk."

Kleinhandel wordt niet met zoveel woorden vermeld in de bestemmingsvoorschriften. Het begrip fysieke distributie wordt ook niet toegelicht in het PRUP. In het algemeen kan het begrip fysieke distributie verstaan worden als het gereedmaken van orders in het magazijn,

en het afleveren daarvan bij de afnemer. Dit lijkt eerder op logistiek te wijzen dan op handel zonder showroom, of het nu grootof kleinhandel is.

Binnen het Comité voor Kleinhandelsactiviteiten wordt echter opgemerkt dat een bedrijf als Van den Braembussche, waarvan kleinhandel slechts als nevenactiviteit deel uitmaakt, moeilijk elders terecht kan. Bovendien is deze locatie belangrijk voor de watergebonden activiteiten van het bedrijf.

B. Verenigbaarheid met de doelstellingen van het Decreet op het integraal handelsvestigingsbeleid

1° het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten

* Er moet gestreefd worden naar een maximale concentratie van activiteiten en solitaire kleinhandelsactiviteiten worden zoveel mogelijk tegengegaan.

We lezen in de verantwoordigingsnota van de architect dat op het terrein dat door het RUP "Gouden Appel" beheerst wordt en dat dus wat ruimer is dan de projectsite alleen, dat er naast de betoncentrale en de momenteel aangevraagde bouwmaterialenhandel in het zuiden, in het noorden ook een steenbakkerij (Dumoulin) voorzien wordt, evenals een openbare vrachtwagenparking in het westen, een doorsteek voor fietsers in het noorden, een landschapsbuffer in het oosten en een gecombineerde in-/uitrit voor Van den Braembussche en Dumoulin centraal aan de knik in de Nieuwenhovestraat, en de uitrit voor vrachtverkeer Dumoulin aan de Nieuwenhovestraat in het noorden.

In het noorden sluit het terrein dat door het RUP "Gouden Appel" beheerst wordt aan op een bedrijventerrein. Ook meer naar het westen is er een bedrijventerrein.

Andere kleinhandelsactiviteiten komen er in de buurt niet voor.

* Er moet gestreefd worden naar maximaal hergebruik van ruimte, in plaats van "greenfields" in gebruik te nemen.

De site is een greenfield.

* Ongewenste kleinhandelslinten moeten vermeden worden:

Voortgaande op de toelichting in de nota van de architect kan er geconcludeerd worden dat er, rekening houdende met de thans geldende stedenbouwkundige bestemming van de site en van de omgeving, geen risico is dat er een kleinhandelslint zou ontstaan.

* Kleinhandel in specifiek voor economische activiteiten bestemd ruimte moet vermeden worden: De site is een bedrijventerrein voor watergebonden activiteiten. Voortgaande op de stedenbouwkundige voorschriften zijn kleinhandelsactiviteiten niet toegelaten.

2° het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

Daartoe moet de projectlocatie zich in de nabijheid van een woonkern bevinden.

De Nieuwenhovestraat sluit in het noorden aan op de Leegstraat en de parallel ermee lopende Ingelmunstersteenweg, beiden lopende van oost naar west, en waarlangs zich een woonlint ontwikkeld heeft dat een uitloper is van de kern van Oostrozebeke.

Van een handel in bouwmaterialen kan echter aangenomen worden, dat die zich niet louter op de inwoners uit de woonkern Oostrozebeke zal richten, maar in tegendeel op de ruimere omgeving ervan. Het verzorgingsgebied van de nieuwe site wordt in de toelichtingsnota betreffende de kleinhandelsactiviteiten op ca. 20 km in de omtrek geschat.

3° het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden

* Het perifere handelsaanbod moet complementair zijn aan het handelsaanbod in de kern. Daartoe moet het project een aanvulling op het aanbod in de kern bieden. Het type en de

omvang van de ontwikkeling moet bijdragen tot het gehele voorzieningenniveau in verhouding tot het verzorgingsgebied, zonder de draagkracht van het voorzieningenapparaat in de kern aan te tasten. Is dit niet het geval dan wordt dit punt negatief beoordeeld.

Het assortiment van een handel in bouwmaterialen is complementair aan het handelsaanbod in de kern en draagt bij tot het gehele voorzieningenniveau in verhouding tot het verzorgingsgebied zonder de draagkracht van het voorzieningenapparaat in de kern aan te tasten.

Een ligging in de kern zou door het zwaar verkeer dat met een handel in bouwmaterialen gepaard gaat, ook hinderlijk zijn.

* Het project moet zorgen voor een breed en gevarieerd handelsaanbod in de kern. Daartoe moet de aanvraag betrekking hebben op een vestiging die gelegen is in het kernwinkelgebied of in een feitelijke kleinhandelsconcentratie binnen het stedelijk milieu. Is dit niet het geval dan levert dit een neutraal afwegingselement op.

De site is niet gelegen in het kernwinkelgebied, noch in een feitelijke kleinhandelsconcentratie binnen het stedelijk milieu.

* Het project moet zorgen voor verweving van kleinhandel met andere functies in de kern. Daartoe moet de vestiging gelegen zijn in het kernwinkelgebied of in een feitelijke kleinhandelsconcentratie binnen het stedelijk milieu. Ligt de site in stedelijk milieu maar niet in een feitelijke kleinhandelsconcentratie, dan levert dit een neutraal afwegingselement op. Een ligging buiten het stedelijk milieu wordt negatief beoordeeld.

De site is niet gelegen in het kernwinkelgebied, noch in een feitelijke kleinhandelsconcentratie binnen het stedelijk milieu.

* Het project moet zorgen voor een daling van de winkelleegstand in de kern. Daartoe moet het project gelegen zijn in het kernwinkelgebied of moet de aanvraag betrekking hebben op een handelspand dat voorkomt op de inventaris van de leegstaande handelspanden én dat gelegen is binnen het stedelijk milieu. Is dat niet het geval dan wordt dit punt negatief beoordeeld.

Het project zorgt niet voor een daling van de winkelleegstand in de kern. Dergelijke grote oppervlakte is daar vermoedelijk ook niet beschikbaar.

Het is niet duidelijk of er elders in het stedelijk milieu een geschikt pand leegstaat.

4° het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

De mobiliteitsnota dient samen te worden gelezen met het formulier E1 om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van het globale transport en verkeer dat het gehele project zal genereren. Toch blijven er onduidelijkheden, is er geen gebruik gemaakt van het formulier E1ter en ook dient de vraag gesteld te worden waarom niet teruggegrepen wordt naar het huidige mobiliteitsprofiel.

Uit het toelichtingsdocument is ook niet duidelijk of deze nieuwe site enkel (en een volledige?) herlokalisatie van de vestiging in Oostrozebeke inhoudt, dan wel nog activiteiten van andere vestigingen bundelt.

Tijdens de vergadering van de POVC verklaart de exploitant dat het een volledige herlokalisatie betreft, maar dat de activiteit van de betoncentrale erbij komt. Het huidige mobiliteitsprofiel is bijgevolg niet volledig representatief voor de activiteiten in deze aanvraag.

Voor wat betreft het (zware) vrachtverkeer verbonden aan industriële en groothandelsactiviteiten is de lokalisatie binnen het nieuwe project wel beter gelegen dan de huidige vestiging gezien de aansluiting op de waterweg en een betere, kortere verbinding met het hoofdwegennet zonder dat men woonstraten moet passeren.

Voor wat het werknemersverkeer betreft, is het niet duidelijk of de 20 werknemers enkel betrekking hebben op de handelsactiviteiten dan wel op alle activiteiten van de site. Aangezien zou mogen verondersteld dat het om de werknemers gaat die vandaag al actief zijn in de vestiging van Oostrozebeke, zou men mogen verwachten dat hun mobiliteitsprofiel wel gekend is.

* De projectlocatie moet bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en met individuele transportmiddelen en moet daartoe gelegen zijn in de nabijheid van knooppunten van het openbaar vervoer, langsheen een fietsroute, ...

Het treinstation van Ingelmunster is het dichtbijgelegen treinstation. Het station bevindt zich op een afstand van 7 km van de projectsite en ligt op de lijn 66 Kortrijk-Roeselare-Brugge.

Aan de Ingelmunstersteenweg, ten noorden van de projectsite, bevindt zich een bushalte ter hoogte van de kruising met de Nijverheidsstraat, m.n. 'Oostrozebeke Nijverheidsstaat'. Deze bushalte is op 1,3 km van de aanvraag gelegen, en wordt bediend door buslijn 11 (met een haltefrequentie in elke richting van 1 bus per uur). Buslijn 11 verbindt Roeselare met Waregem.

De Nieuwenhovestraat beschikt niet over voetpaden. Gelet op de bereikbaarheid van het bedrijventerrein is er geen specifieke infrastructuur voor wandelaars aanwezig. De afstand tegenover stedelijke functies is te groot om deze modus als valabel te beschouwen. Doorheen de site loopt nog een oude voetweg "Chemin nr. 13". Het is echter de bedoeling dat deze wordt afgeschaft/verplaatst.

De site is niet gelegen langsheen het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. Toch is de Nieuwenhovestraat voorzien van een gescheiden fietspad. Ook de Expressweg (langs het kanaal) die aansluit op de Nieuwenhovestraat heeft een vrijliggend fietspad. De Ingelmunstersteenweg/N357 die zich ten noorden van het projectgebied bevindt is opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. De kruispunten werden op een veilige wijze aangelegd. De volwaardige fietsas gelegen op het tracé van de fietssnelweg F36 wordt voorzien aan de overzijde van het kanaal en is dus niet relevant voor de bereikbaarheid van dit project.

De site bevindt zich op het einde van een doodlopende weg, aansluitend op het bedrijventerrein Gouden Appel. De site ontsluit via de Nieuwenhovestraat op de Expressweg (N382). Via de Expressweg (N382) kan de E17 bereikt worden. Om de autosnelweg te bereiken, dient geen woonkern of stadscentrum doorkruist te worden. De Nieuwenhovestraat is een lokale weg type 3. De Expressweg (N382) is in de nieuwe wegcategorisering opgenomen als regionale weg. Op de Expressweg geldt een maximale snelheid van 70 km/u.

De link met de waterweg is louter van belang voor het goederenverkeer en weinig van belang voor de kleinhandelsactiviteit. Het bepaalt wel vooral de locatiekeuze van het project dat uitgaat van de industriële activiteit van het bedrijf en waaraan ook overwegend groothandel wordt gekoppeld. Uit het document E1 blijkt dat de projectontwikkelaar op termijn hoopt over eigen loskades te kunnen beschikken. Voor zover verwezen wordt naar de bestaande loskades, zal er ook nog steeds vrachtwagenverkeer nodig zijn tussen de waterweg en de site zelf.

* Bijkomende verkeersstromen die door de nieuwe vestiging worden veroorzaakt moeten kleiner zijn dan de nog beschikbare wegcapaciteit.

Volgens de gegevens 'typisch verkeer' van Google Maps is de huidige intensiteit van het verkeer op de as oost-west langs het kanaal ook het hoogst langs de overzijde van het kanaal.

De kleinhandelsactiviteit is ondergeschikt aan de bedrijvigheids- en groothandelsactiviteiten, en zal qua aard en volume ook niet bepalend zijn voor de mobiliteitsimpact op het projectgebied. Het mag echter niet de bedoeling zijn dat er op basis van de

kleinhandelsvergunning in de toekomst andere type kleinhandelsactiviteiten worden ontwikkeld, losstaand van enige industriële activiteit.

In totaal zullen er 20 werknemers tewerkgesteld worden op de site. Door de ligging op het platteland zal de vestiging van Van den Braembussche zal van het verkeer door het personeel gegenereerd wordt ongeveer 57% gemotoriseerd verkeer zijn en 43 % voor zwakke weggebruiker en openbaar vervoer. Er worden van het personeel gemiddeld 26 ritten per dag verwacht (heen en terug).

We lezen in de mobiliteitstoets dat slechts van 1 van 20 werknemers (*) mag verwacht worden dat die zich met het openbaar vervoer zal verplaatsen, en dat 13 werknemers zich met de auto verplaatsen en dat 1 werknemer meerrijdt als passagier. De vraag stelt zich dan hoe de overige 5 zich verplaatsen?

(* Voor wat het werknemersverkeer betreft, wordt herhaald dat het wel niet duidelijk is of de 20 werknemers enkel betrekking hebben op de handelsactiviteiten dan wel op alle activiteiten van de site. Aangezien zou mogen verondersteld dat het om de werknemers gaat die vandaag al actief zijn in de vestiging van Oostrozebeke, zou men mogen verwachten dat hun mobiliteitsprofiel wel gekend is.)

We lezen in de mobiliteitstoets (opgemaakt door Wiels) ook nog dat het openbaar vervoer voor de klanten niet in aanmerking als transportmodus: "Uit het type handelsactiviteit (groothandel en beperkte detailhandel in bouwmaterialen) volgt dat 100 % van de bezoekers (zowel voor het percentage professionelen uit de bouwsector (90%) en professionele particulieren (10%)) voornamelijk met de wagen komen, de modal split voor bezoekers wordt op 100-0 gesteld. Wel kan uit ervaring een splitsing gemaakt worden tussen het type gemotoriseerd verkeer. De uitstroom van goederen zal door professionelen uit de bouwsector voor 30% met vrachtwagens gebruiken en 70 % met bestelwagens (<3,5 ton). Voor particulieren zal dit 100% zijn met bestelwagens."

Het project bestaat uit een betoncentrale en een groothandel in bouwmaterialen (B2B) met als nevenactiviteit ook aan particulieren (B2C). Het aantal bezoekers per 100 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt zo'n 2 bezoekers per dag. De modal split betreft 100% gemotoriseerd vervoer gezien het type goederen. Er wordt gerekend op 41 bezoeken per dag. Het aantal bewegingen gegenereerd door bezoekers aan de showroom is dus beperkt. Bij de kleinhandelsactiviteit (B2C) bestaat het doelpubliek uit particulieren (die op een professionele wijze zelf aan de slag gaan en verbouwen) worden meestal bijgestaan door een architect of aannemer. Voortgaande op data van de andere vestigingen van het bedrijf, wordt een inschatting gemaakt van 10 afhalingen door particulieren per dag of 60 per week. Kijken we naar de kengetallen, die in het Richtlijnenboek Mobiliteit worden meegegeven, dan valt, gezien het volume van de goederen en het feit dat het geen dagelijkse goederen betreft, in te schatten dat 2 bezoekers per 100 m² BVO te verwachten zijn, wat neerkomt op zo'n 41 afhalingen per dag of 244 per week. Deze afhalingen gebeuren met de wagen of bestelwagen. De verdeling naargelang de weekdays verschilt, met het grootste aantal op zaterdag (61), gevolgd door de vrijdag (41) en de maandag (39). (De vestiging is gesloten op zondag.)

Tijdens weekdays krijgen we een piek van 15% inkomende en 14% uitgaande bewegingen per uur. Op zaterdag loopt dit theoretisch op tot 18% inkomende en 16% uitgaande. Deze theoretische cijfers voor de zaterdag zijn gebaseerd op openingsuren van 6u tot 18u. Daarom wordt de maximale belasting inkomend bijgesteld naar 25% en 20% uitgaand.

	IN		UIT	
	Aantal	PAE	Aantal	PAE
Weekdag	5	8	5	8
Zaterdag	15	23	12	18

Voor de uitlevering van bouwstoffen en beton worden zo'n 90 professionele klanten per dag verwacht. Waarvan 30% vrachtwagens en 70% bestelwagens of 27 vrachtwagens en 63 bestelwagens. Deze komen gespreid over de openingsuren aan met een piek van 12,5%. Dit resulteert in 4 afhalingen met vrachtwagens en 8 bestelwagens of 24 pae per uur in en uit. Op zaterdag komen nog een beperkt aantal professionelen hun goederen afhalen. Dit wordt ingeschat op 1/3 van de piekbelasting tijdens de week of zo'n 8 pae per uur in en uit. Voor professionelen is er eveneens de mogelijkheid om de toonzaal te bezoeken. Verder valt er bezoek te verwachten van leveranciers, klanten en dergelijke om bestellingen, offertes en dergelijke te bespreken. Hiervoor wordt gerekend met de ratio's voor bezoek aan kantoren in verhouding met de administratieve medewerkers. Er wordt 1 bezoeker verwacht per 3 werknemers. Dit brengt het aantal op 1 bezoeker per dag. Deze bezoeker wordt buiten de piek van de afhalingen verwacht.

Per uur wordt een maximum van 3 leveringen verwacht.

Alles samengevat komt het hierop neer per uur:

	IN		UIT	
	Weekdag	Zaterdag	Weekdag	Zaterdag
Leveringen	3	0	3	0
B2B	24	8	24	8
Werknemers	13	13	13	13
Particulier	8	23	8	18
Totaal	48	44	48	39

In de nota van de architect (m.b.t. het stedenbouwkundige luik) lezen we dat Van den Braembussche (maar ook de steenbakkerij Dumoulin (zie surpa)) een watergebonden bedrijf is. Granulaten en zand (= ingrediënten beton en te verhandelen bouwmaterialen voor Van den Braembussche) en klei (= ingrediënt van bakstenen, dus voor Dumoulin) worden maximaal over water getransporteerd. Granulaten/zand voor VDB worden bij voorkeur op een nieuwe (deels private) kade gelost en met een transportband over de Expressweg rechtstreeks naar de buitenstockagezones rond de betoncentrale gebracht. Hiertoe zijn gesprekken met De Vlaamse Waterweg lopende. Voorlopig zal de bestaande kade aan Spano worden gebruikt.

Binnen het Comité voor Kleinhandel stelt men zich de vraag of de cijfers die hiervoor zijn opgegeven, hier al rekening mee houden? En zo-niet, dan was het wel interessant geweest dat een raming zou gegeven worden van hoeveel % van de leveringen over de weg aan Van den Braembussche d.m.v. van transport over het water vermeden zouden kunnen worden.

Echter, wat de verwachte verkeersgeneratie betreft, zal de impact afkomstig van de kleinhandelsactiviteiten beperkt zijn en ondergeschikt aan het verkeer dat gegenereerd wordt door de groothandel en bedrijfsactiviteiten. In het kader van de kleinhandelsactiviteiten moet men ook geen hoog aandeel vrachtwagenverkeer verwachten. Zoals hiervoor al voormeld wordt over de totale omvang van de verkeersgeneratie van alle bedrijfsactiviteiten en van andere bedrijven, geen beeld verschaft.

* Het project mag slechts een minimale toename van de parkeerdruk op het openbaar domein veroorzaken. Een toename van de parkeerdruk in het geval van een vestiging in het kernwinkelgebied of in een feitelijke kleinhandelsconcentratie binnen het stedelijk milieu, vormt een neutraal afwegingselement. Een toename van de parkeerdruk voor een vestiging die niet in het kernwinkelgebied gelegen is of niet in een feitelijke kleinhandelsconcentratie binnen het stedelijk milieu, wordt negatief beoordeeld.

Het totaal aantal parkeerplaatsen wordt in de mobiliteitstoets bepaald enerzijds tijdens weekdagen en tijdens het weekend:

-Op weekdagen zijn er nodig: 5 plaatsen voor vrachtwagens, 4 plaatsen voor bestelwagens en 13 plaatsen voor personenwagens.

-Op zaterdag zijn er nodig: 2 plaatsen voor vrachtwagens, 3 plaatsen voor bestelwagens en 13 plaatsen voor personenwagens.

Binnen het Comité voor Kleinhandel wordt echter opgemerkt dat 13 plaatsen voor personenwagens niet kan volstaan, aangezien er van het personeel alleen al 13 met de wagen komen.

In de praktijk, voortgaande op het "circulatieplan" zullen er op de site 4 "wachtplaatsen" zijn, nog eens 2 "wachtplaatsen", 6 parkeerplaatsen en nog eens 9 parkeerplaatsen. Op de noordelijkste punt van de site is nog een parking met 28 plaatsen voorzien. (De individuele parkeerplaatsen zijn echter niet op het plan ingetekend.)

Voor de inschatting van het aantal parkeerplaatsen wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende types van klanten en het vracht- en personenwagenverkeer. Uit het mobiliteitsplan blijkt dat er voor deze verschillende soorten van parkeervraag ook specifieke zones worden ingericht op een logische wijze gescheiden van elkaar. Het aantal voorziene plaatsen voldoet ruimschoots aan de vraag.

* Het project moet gepaard gaan met aandacht voor maximale verkeersveiligheid. Het ontstaan van verkeersonveilige situaties ten gevolge van het project moet vermeden worden. Is dat wel het geval dan wordt dit punt negatief beoordeeld.

De uitrit is voldoende breed om vlot autoverkeer en vrachtverkeer door te laten. Er worden geen ontsluitingsproblemen verwacht.

Op het terrein zelf is voldoende ruimte voor leveranciers om te parkeren en te manoeuvreren. Rekening houdend met de analyse van het dossier volgens de criteria voorzien in artikel 4 van het Decreet op het Integraal Handelsvestigingsbeleid, brengt het Comité voor Kleinhandel, na bespreking en afweging van de positieve en negatieve aspecten van het dossier, een voorwaardelijk gunstig advies uit betreffende de aanvraag.

De voorwaarde is dat het niet de bedoeling mag zijn dat er op basis van de kleinhandelsvergunning in de toekomst andere types van kleinhandelsactiviteiten worden ontwikkeld, losstaand van enige industriële activiteit.

De visie van het Agentschap Innoveren en Ondernemen wordt gevolgd in het advies van de POM. De POM stelt de volgende voorwaarde voor in hun gunstig advies: "De vergunning voor deze detailhandel wordt gekoppeld aan de groothandel bouwstoffen en deze vergunning niet kan worden ingeroepen ter verantwoording van een andere detailhandelsinvulling." Aangezien dit een analoge voorwaarde betreft met de bijzondere voorwaarde die Agentschap Innoveren en Ondernemen voorstelt, wordt enkel de bijzondere voorwaarde van het Agentschap Innoveren en Ondernemen weerhouden.

12. Milieutechnische aspecten

De voorliggende aanvraag betreft een nieuwe site in Oostrozebeke voor de activiteiten van een betoncentrale en bouwstoffenhandel. De bestaande bouwstoffenhandel van Van den Braembussche in de Ter Priemstraat wordt geherlokaliseerd op de nieuwe site.

Op de site worden 20 werknemers tewerkgesteld.

De werkuren van het bedrijf zijn:

- Bureaus: 8u – 17u (ma – vrij);
- Bouwshop: 6u -18u (ma – vrij), zaterdag tot 12u;
- Betoncentrale – bulk: 5u – 17u (7/7).

De exploitatie is voorzien in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "De Gouden Appel" van 14 augustus 2015 dat de percelen inkleurt als zone voor watergebonden bedrijvigheid.

Aan de noordoostelijke rand is eveneens een zone voor landschapsbuffer vastgelegd en aan de straatzijde is een zone voor secundaire weg aangeduid.

Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van het Kanaal Roeselare – Leie voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half)afgewerkte producten. Van den Braembussche voorziet een doorzet van grondstoffen per binnenschip van 220.500 ton per jaar. Voor het lossen van de schepen wordt gebruik gemaakt van de bestaande loskaai iets verderop gelegen in de Expresweg (N382).

De grondstoffen (zand, granulaten, cement, ...) worden per vrachtwagen of per schip (bestaande loskade aan het Kanaal) naar de site gebracht waar ze in sleuven (1 ha) en silo's (10 stuks) worden opgeslagen. Met wielladers, transportschroeven worden de grondstoffen naar de betoncentrale gebracht.

Bij het proces van de betoncentrale wordt geen afvalwater geloosd.

Lozen van 400m³/j huishoudelijk afvalwater (rubriek 3.2.2.a.)

Het huishoudelijk afvalwater zal geloosd worden in de openbare riolering aan de Nieuwenhovestraat na voorzuivering in een septische put.

De lozing gebeurt niet in een zone die is ingekleurd op het zoneringsplan.

Ter hoogte van het gevraagde lozingspunt is er een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

Deze lozing is niet ingedeeld.

De lozing gebeurt samen met het bedrijfsafvalwater. Er zijn aparte controleputjes die de bemonstering van enerzijds het huishoudelijk en anderzijds bedrijfsafvalwater apart mogelijk maken.

Hemelwater van de daken wordt opgevangen in een hemelwaterput (1.119,5 m³) voor hergebruik in betoncentrale en in een hemelwaterput (20 m³) voor hergebruik in huishoudelijke toepassingen. Overtollig hemelwater wordt geloosd in de Hulstebeek via een wadi (937,896 m³, infiltratieopp. 2.344 m²)

Lozen van 2m³/h bedrijfsafvalwater van de tankpiste (rubriek 3.4.1.a.)

Het hemelwater dat op de tankpiste (120 m²) in open lucht terechtkomt en water dat afgevoerd wordt via de klokput in de garage wordt na voorzuivering in een KWS-afscheider geloosd in de openbare riolering. Afvalwater dat afgevoerd wordt via de klokput in het magazijn wordt meegeloosd als bedrijfsafvalwater, zonder voorbehandeling.

Gelet op de lozing in de openbare riolering en als de KWS-afscheider regelmatig onderhouden wordt, zal er geen oppervlaktewaterverontreiniging veroorzaakt worden.

In de aanvraag wordt een tegenstrijdigheid opgemerkt: in de bijlagen R3 en E3 wordt vermeld dat er geloosd wordt in de openbare riolering van de Nieuwenhovestraat, maar in bijlage E2 wordt vermeld dat er geloosd wordt in het kanaal. Bij navraag bij de exploitant werd via mail d.d. 30/1/2026 toegelicht dat het een foutje betreft in bijlage E2. Het afvalwater wordt dus geloosd in de openbare riolering van de Nieuwenhovestraat.

Opslag olie (2000 l – rubriek 6.4.1.) en ondergrondse opslag witte diesel (35000 l) en rode diesel (15000 l) (rubriek 17.3.2.1.1.b)

Als de olie in de garage in een voldoende ruime inkuiping wordt geplaatst en als er brandstoftanks geplaatst worden die voldoen aan de Vlarems-voorschriften en als deze tanks periodiek gekeurd worden, is de kans op bodem- en grondwaterverontreiniging beperkt. De opslag van 2.500 l Ad Blue in een tank bij de tankplaats is niet ingedeeld.

Brandstofverdeelinstallatie (3 verdeelslangen – rubriek 6.5.2.)

De tankplaats met de 3 verdeelslangen voor witte en rode diesel is uitgerust met een vloeiendichte verharding. Het hemelwater wordt via een slibvang en KWS-afscheider gezuiverd, vooraleer in de openbare riolering wordt geloosd. De tankplaats bevindt zich aan de zuidzijde van het bedrijf (kant Expresweg). Als de tankplaats wordt uitgevoerd zoals hierboven beschreven is de kans op bodem- en waterverontreiniging beperkt. Gelet op de ligging wordt geen lawaaihinder verwacht.

Parkeerplaatsen andere dan personenwagens (25 plaatsen rubriek 15.1.1.)

Het bedrijf beschikt over plaatsen voor 15 voor voorgeladen vrachtwagens in open lucht en 10 plaatsen in de laadzone voor heftrucks. Op het terrein zijn er ook 6 plaatsen op wachtzones voor vrachtwagens. Naast de aanvoer van goederen via binnenschepen worden er ook goederen aangebracht via vrachtwagens. Dagelijks gaat het om 14 vrachtwagens die goederen naar de site brengen. Daarnaast zijn er dagelijks 57 vrachtwagens, die goederen op de site komen ophalen. In totaal worden er dagelijks 142 vrachtwagenbewegingen gegenereerd door de projectsite. Het bedrijf is vlot bereikbaar via de Expresweg.

Werkplaats met schouwput (rubriek 15.2.)

Als de werkplaats wordt voorzien van een vloestofdichte vloer en als de werkplaats wordt gebruikt voor onderhoud en herstellingen van eigen voertuigen, moet hiervan geen hinder in de omgeving verwacht worden.

Compressor (30 kW) en Warmtepomp geothermie (37,5 kW) (rubriek 16.3.2.a.)

De compressor wordt bij de betoncentrale geplaatst. De betoncentrale bevindt zich aan de westkant van het bedrijf (kant A&S). De warmtepomp wordt bij de burelen geplaatst. Boringen warmteopslag geothermie (65 boringen – 86 m) zijn niet ingedeeld. Het dieptecriterium op deze locatie bedraagt 87 m. Gelet op de locatie van de compressor, is de kans op lawaaihinder beperkt.

Opslag cement in silo's (1520 ton), opslag mortel in silo's (114,750 ton) en opslag cement, mortel en kalk in zakken (650 ton) (rubriek 17.3.4.3. en 17.3.6.3.)

De opslag in zakken gebeurt in een gebouw. De silo's staan in de betoncentrale (westkant bedrijf – kant A&S). Het cement wordt aangevoerd door vrachtwagens uitgerust met silo's voor bulktransport. De silo's op het terrein worden pneumatisch gevuld. Deze silo's zijn voorzien van een overvul- en overdrukbeveiliging. Bovendien is een bijhorende stoffilter voorzien. Om de verspreiding van stof te voorkomen moeten de ontluchtingen van de silo's van de nodige regelmatig onderhouden filters voorzien worden.

Opslag diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (5000 L – rubriek 17.4.)

In de shop worden 150 l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (o.a. reinigingsproducten) opgeslagen. In de stock van de garage worden max. 4.850 l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (bouwstoffen) opgeslagen. Als de voorraad van deze producten wordt opgeslagen zoals voorgeschreven door Vlarem II, is de kans op bodem- en grondwaterverontreiniging beperkt.

Opslag hout 250 m³ (rubriek 19.6.1.b.)

De opslag van hout (timmerhout, OSB platen en andere houtproducten) gebeurt in de overdekte opslag. Deze opslag zal geen aanleiding geven tot hinder in de omgeving.

Betoncentrale (602 kW – rubriek 30.3.c.)

De betoncentrale bevindt zich aan de westzijde van het bedrijf. De betoncentrale is actief van 5u – 17u (7/7). Er worden geluidsmuren voorzien aan de noord en noordoostelijke zijde van de site. Na 19h tot 7h wordt geen verkeer voorzien (in open lucht) aan de oostelijke kant van de magazijnbouw-shop. Met behulp van wiellader worden de granulaten en zand getransporteerd naar de bunkers bij de productie. Cement wordt met transportschroeven naar een weegbunker getransporteerd.

De stockerbunkers openen onderaan zodat de juiste hoeveelheid zand en grind kunnen worden afgewogen met de doseerband.

Het cement wordt nauwkeurig gedoseerd in de menginstallatie. De dosering van water gebeurt eveneens door middel van een geautomatiseerd weegsysteem. Het water dat wordt gebruikt bestaat uit hemelwater en eventueel grondwater. Ook het spoelwater van de centrale wordt opgevangen en na bezinking opnieuw gebruikt voor de aanmaak van beton. De toediening van vloeibare hulpstoffen gebeurt eveneens door middel van een weegsysteem. Het betreft hier producten, zoals plastificeerders, vertragers en versnellers. Deze producten worden opgeslagen in tanks in een apart gebouw bij de betoncentrale.

Vervolgens worden alle ingrediënten: zand, grind, cement, water en hulpstoffen in de menger gebracht. De menger is volledig afgesloten wanneer het mengproces start; op die manier kan geen stofemissie optreden. Het mengproces duurt tot er een homogeen mengsel bekomen is. Na de mengcyclus wordt de menger via de onderzijde direct in de vrachtwagen met betonmengkuip geleid. Het beton is klaar voor vervoer naar de bouwwerf.

Bij het proces van de betoncentrale wordt geen afvalwater geloosd conform art. 5.30.4.2 van Vlarem II. Alle waterverbruik voor de betoncentrale wordt opgenomen in het eindproduct. Het spoelwater van de betoncentrale wordt opgevangen en na bezinking opnieuw gebruikt voor de aanmaak van beton. Hiervoor vraagt de inrichting het nullozerstatuut rond de betoncentrale aan. Er wordt geen afvalwater geloosd afkomstig van de betoncentrale. Er wordt een reservoir voorzien voor hergebruik proceswater betoncentrale (100 m³). Daarnaast wordt ook het hemelwater dat op de daken terechtkomt opgevangen om te gebruiken in de betoncentrale (8.671 m³/j). Het overige water wordt geleverd door een grondwaterwinning (16.000 m³/j).

Ter hoogte van de betoncentrale en de bijhorende sleuvsilo's worden betonmuren met een hoogte van 8 m voorzien. Rond de stockageplaatsen aan de oostzijde worden betonmuren met een hoogte van 4,5 m voorzien.

Er werd een geluidsstudie opgemaakt om te bepalen wat de minimale hoogte van de muren moet zijn om aan de geluidsnormen voor de dag en de nacht te kunnen voldoen, ter hoogte van de referentiewoningen aan de Hulstestraat, Kanaalweg, Leegstraat en Otteca. De muren die rond de betoncentrale voorzien worden, kunnen de verspreiding van stof en lawaai beperken. Met het voorzien van geluidsmuren en met het beperken van verkeer aan de oostelijke kant van de site (de bouwhandel) tussen 7u en 19u wordt in de studie aangetoond dat aan de geluidsnormen volgens Vlarem II voldaan wordt. Het is uit de aanvraag echter niet duidelijk of het mogelijk is om enkel het linkerdeel van de site te exploiteren. Tijdens de vergadering van de POVC licht de exploitant toe dat de betoncentrale en de bouwhandel twee aparte delen zijn en dat deze beide apart toegankelijk zijn. Het is hierbij absoluut de bedoeling dat de vrachtwagens de betoncentrale in- en uitrijden aan die kant van het terrein. Aangezien het een nieuwe exploitatie betreft en de geluidsstudie daarom enkel bestaat uit een modellering, dient een geluidscontrolemeting uitgevoerd te worden binnen de drie maanden na de volledige start van de activiteiten. Indien uit de metingen – onverwachts - zou blijken dat er een overschrijding is van de normen, dienen bijkomende maatregelen genomen te worden. De resultaten van de metingen en een plan van aanpak voor de eventuele bijkomende maatregelen dienen te worden bezorgd aan Afdeling Handhaving. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Opslag zand en granulaten in bulk (1 ha – rubriek 30.10.1.)

De granulaten worden met behulp van bulkwagens en per schip naar de site gevoerd en op het terrein gelost op de daarvoor voorziene sleuven in open lucht. Zand wordt met schepen gelost op de kade door middel van kranen en een transportband. Op de site worden grondstoffen aangevoerd voor de betoncentrale.

De stuivende stoffen zijn: grind/kalksteen (SC3) en zand (SC2). Voor de opslag van grind en kalksteen dienen geen bijzondere maatregelen ter voorkoming van stofemissie bij de opslag ervan genomen te worden. Voor de stockage van volgende grondstoffen wordt een individuele bevochtigingsinstallatie voorzien: zand 0/2 en zand 0/4. De sproeisystemen worden manueel geactiveerd wanneer noodzakelijk. De noodzaak hiertoe is lager in de herfst en winterperiode en in drukke periodes gezien voor deze laatste de aangeleverde voorraad snel wordt verwerkt

en dus relatief vochtig blijft. Voor het laden van doseerbunkers of vrachtwagens zijn procedures uitgeschreven. De operatoren zijn hiervan op de hoogte gesteld.

Op de terreinen wordt aangevoerd grind en kalksteen met stuifcategorie SC3 en zand met stuifcategorie SC2 opgeslagen. Deze partijen worden in bulk op het terrein opgeslagen. Per type grondstof is een aparte opslaghoop voorzien. Op het terrein zijn diverse gebouwen, muren en installaties aanwezig. Zij zullen fungeren als windscherm.

De grondstoffen voor de betoncentrale die per schip worden aangevoerd worden met een overslagkraan met semigesloten grijper van het schip. De grondstoffen met stuifcategorie SC2 hebben bij aankomst een voldoende hoge vochtigheidsgraad. Om de verspreiding van stof in de omgeving te voorkomen moet de loskade droog gereinigd worden na gebruik. De producten mogen niet hoger dan de muren gestapeld worden.

Bijstelling van de bijzondere milieuvoorwaarden in afwijking van de algemene en sectorale voorwaarden van Titel II van VLAREM.

In afwijking van art. 5.15.0.6.§1 wordt gevraagd dat er 7 op 7, 24/24 kan gewerkt worden. Uit de geluidsstudie wordt aangetoond dat door het plaatsen van geluidsmuren en het verbieden van verkeer aan de oostelijke kant van de site (de bouwhandel) tussen 19u en 7u, de geluidsnormen van Vlarem II gehaald worden. Gelet hierop, wordt de afwijking voor de betoncentrale om 24/7 te werken verleend, en wordt de afwijking voor de werkuren van de bouwhandel beperkt tussen 7u en 19u.

Grondwaterwinning

De aanvraag betreft een nieuwe grondwaterwinning op naam van Albert Van den Braembussche en Zonen nv met een jaardebiet van maximaal 16000 m³. Het aangevraagde maximale dagdebiet is 200 m³. De vergunning wordt gevraagd voor een termijn van 20 jaar.

De nieuwe boorput moet conform de code van goede praktijk (zie bijlage 5.53.1 van VLAREM II) en door een volgens VLAREL erkend boorbedrijf aangelegd worden. De aangevraagde winning bestaat uit een boorput met een diepte van 15 m. Op deze diepte zal grondwater gewonnen worden uit de Zandige Klei van Roubaix (HCOV A0902) en uit het grondwaterlichaam CVS_0100_GWL_1. Het betreft op deze locatie een freatisch watervoerende laag.

Het aangevraagde debiet is groter dan 5000 m³/jaar en kleiner of gelijk aan 30000 m³/jaar waardoor de aangevraagde grondwaterwinning onder rubriek 53.8.2° ingedeeld is.

Aangevraagd debiet en wateraanwending

De aanvraag betreft een grondwaterwinning voor de exploitatie van een betoncentrale. Het aanvraagdossier bevat onderstaande verantwoording voor het gevraagde grondwaterdebiet.

Op jaarbasis zal tot 150000 m³ beton en gestabiliseerd zand geproduceerd worden. De waterbehoefte voor beton is zo'n 125 liter per m³; voor gestabiliseerd zand wordt 45 liter water per m³ zand verbruikt. De procentuele verhouding voor de productie van gestabiliseerd zand en beton bedraagt 15/85. Rekening houdende met deze verhouding komt dit op 1012,5 m³ en 15937,5 m³ water dat nodig is voor de productie van respectievelijk 22500 m³ gestabiliseerd zand en 127500 m³ beton. Samen komt dit neer op een totale waterbehoefte van 16950 m³/jaar voor de productie van gestabiliseerd zand en beton.

Het hemelwater dat op de daken van de gebouwen (10.624,28m²) op de site valt, wordt opgevangen in het ondergrondse reservoir van 1119,5 m³ voor de betoncentrale en een hemelwaterput van 20 m³ voor de sanitaire installaties in het kantoorgebouw. Op jaarbasis zou zo 9.031m³ regenwater worden ingezet in het proces. Deze waterbron wordt eerst ingezet alvorens over te schakelen op het gebruik van grondwater (betoncentrale) of leidingwater (sanitair).

De in de aanvraag vermelde toepassing van het grondwater en het gevraagde debiet kunnen aanvaard worden.

Toestand van de aangevraagde watervoerende laag

Het waterwetboek heeft tot doelstelling een goede toestand van het grondwater te bereiken. In uitvoering van het decreet worden daarom elke zes jaar de stroomgebiedbeheerplannen geactualiseerd. Hierbij wordt een toestandsbepaling uitgevoerd voor alle grondwaterlichamen in Vlaanderen. Voor de verschillende grondwaterlichamen wordt in deze plannen het beleid dat nodig is om de goede toestand te behalen of te behouden omschreven. Deze stroomgebiedbeheerplannen 2022-2027 werden vastgesteld door de Vlaamse regering op 01/07/2022.

De aangevraagde winning zal water onttrekken aan de Zandige Klei van Roubaix (HCOV A0902) en uit het grondwaterlichaam CVS_0100_GWL_1. Het betreft op deze locatie een freatisch watervoerende laag. Dit grondwaterlichaam heeft een kwantitatief toereikende toestand waarbij waakzaamheid geboden is. Er zijn meerdere locaties met dalende trends door de verminderde voeding en baseflow ten gevolge van extreme droogteperiodes met een tekort aan neerslag en hogere zomertemperaturen. Freatisch watervoerende lagen staan immers in rechtstreeks contact met de atmosfeer en reageren snel op droogte, maar ook op nattere perioden. Gelet op het wijzigende klimaat moet voor laagwaardige toepassingen in de eerste plaats gebruik gemaakt worden van de beschikbare alternatieve laagwaardige waterbronnen zoals hemelwater en worden de vergunningstermijnen beperkt tot max. 10 jaar. Op deze wijze wordt in functie van de toestand van het grondwaterlichaam de vergunning voor het oppompen van grondwater opnieuw geëvalueerd en kan ze bijgestuurd worden.

Rekening houdend met de aangevraagde toepassingen, het hiervoor verantwoorde debiet en de gebiedsgerichte doelstellingen voor het grondwaterlichaam waaruit gewonnen zal worden kan een debiet van max. 16000 m³/jaar aanvaard worden mits de gepaste bijzondere voorwaarde (zie hieronder) in acht te nemen.

Toestand van de winning

Elke winningsput moet uitgerust zijn met een peilbuis wanneer de put een diameter heeft van minder dan 600 mm en het water niet wordt opgepompt via een bovengrondse pomp. Op alle putten in dezelfde watervoerende laag moet er minstens 1 debietmeter met een aftapkraantje na de debietmeter geplaatst worden. De aanvrager wordt er op gewezen dat dit verplicht is conform VLAREM II art. 5.53.2.2 en 5.53.3.1.

Gelet op de aangebrachte gegevens en mits de winning op een correcte manier is afgewerkt en wordt geëxploiteerd, wordt een verwaarloosbare impact op de kwaliteit van het grondwater verwacht;

Conclusie

Prioritair dient regenwater en recupwater worden aangewend als proceswater voor de productie van beton en gestabiliseerd zand. Pas bij tekort hieraan mag grondwater worden aangewend. Dit moet blijken uit de metingen van de verschillende waterbronnen. Indien blijkt dat de 16000 m³/jaar een overschatting is, dient het debiet te worden aangepast bij een hernieuwing van de grondwatervergunning.

Rekening houdend met de aangevraagde toepassingen, het hiervoor verantwoorde debiet en de gebiedsgerichte doelstellingen voor het grondwaterlichaam waaruit gewonnen zal worden kan een debiet van max. 16000 m³/jaar voor max. 10 jaar aanvaard worden mits de gepaste bijzondere voorwaarde (zie hieronder) in acht te nemen.

Overwegende dat gesteld kan worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting

veroorzaakt door de gevraagde exploitatie, bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt;

8 Verslag hoorzitting POVC

De elementen aangebracht door de aanvrager, gehoord door de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie kunnen als volgt worden weergegeven :

De vertegenwoordiger van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) licht toe dat er een laad- en loskade ingetekend is op het masterplan en dat deze dichtbij het kruispunt ligt. Als er in eerste instantie met vrachtwagens wordt gelost, is dat moeilijk op dit moment, maar het ligt vooral moeilijk in de toekomst. Als er een transportband over de gewestweg komt en het kruispunt is eventueel voorzien van verkeerlichten, dan zal de transportband ervoor zorgen dat de lichten te laat opgemerkt worden. We willen dat de loskade aan de andere kant van het terrein komt. De exploitant reageert dat de loskade geen deel uitmaakt van de aanvraag en dat het slechts een suggestie is op het plan. Dat is wel met de Vlaamse Waterweg besproken. AWV reageert dat ze het al meegeven dat het op deze locatie niet toegestaan is, noch de laadkade, noch de transportband. De voorzitter van de POVC licht toe dat we geen bedrijf toelaten dat niet watergebonden kan werken. De vertegenwoordiger van WVI vermeldt dat de zone voor loskade volgens het RUP vroeger stopt dan het terrein; het komt tot aan de driehoekige groenbuffer. De exploitant licht toe dat onze activiteit bij aanvang watergebonden zal zijn. In eerste instantie zullen we gebruik maken van de kade van Spano en die contacten lopen. Een eigen loskade is het ultieme doel en is ook economischer. De Vlaamse Waterweg vermeldt dat het de bedoeling is dat dit in een studie wordt uitgewerkt om te kijken wat de beste opties zijn. De voorzitter van de POVC benadrukt dat het RUP gerespecteerd moet worden. De exploitant verklaart dat ze in Brugge een site hebben voor zand en grind en dat van daaruit 180 schepen vertrekken naar de zusterbedrijven. De POVC vraagt of het geen probleem vormt om de kade op te schuiven en een langere transportband te voorzien. De exploitant licht toe dat de kade bouwen het duurste is en dat de transportband verder leggen geen probleem is. AWV zegt dat ze de laadkade niet toestaan in de eerste 100 m van het terrein. De exploitant zegt dat het terrein breed is en dat het praktisch haalbaar is om de laadkade 100 m op te schuiven.

AWV licht toe dat ze in hun advies vragen om de ontsluiting op te schuiven naar de publieke vrachtwagenparking. De exploitant reageert dat de Nieuwenhovestraat geen gewestweg is, dus ook geen bevoegdheid van AWV. We hebben dit samen met de WVI bekeken en dit is de beste plaats naar zichtbaarheid van fietsers toe. Het is de beste kijkhoek om fietsers te zien komen. Hoe dan ook is de inrit deel van de omgevingsaanleg van de WVI. De vertegenwoordiger van WVI vult aan dat de inrit inderdaad optimaal voorzien is en dat we hiervoor parallel een vergunningsaanvraag lopende hebben. De exploitant voegt toe dat Oostrozebeke hier ook mee akkoord is gegaan en dat het voor ons de meest geschikte plaats is.

De opmerkingen uit het advies van de gemeente worden toegelicht. Met betrekking tot de garanties over vervoer over water, verklaart de exploitant dat dit doorgenomen is met de gemeente. Voor ons is dit een economische voorwaarde; wij zoeken het water op. De WVI vult aan dat dit voor hen een belangrijke voorwaarde is om de erfpachtovereenkomst te sluiten. Vanuit de WVI hebben we voldoende motivatie ontvangen om de erfpachtovereenkomst toe te kennen. Wij hebben voldoende garantie, anders hadden we nooit de overeenkomst gesloten.

Met betrekking tot het groenscherm dat in het bezwaar gewenst wordt, licht de exploitant toe dat het een buur betreft die bijna een halve kilometer verder woont. Hij maakt zich zorgen over geluidshinder. Wij verwijzen naar de geluidsstudie en naar aanleiding van deze studie hebben we geluidsschermen toegevoegd naar de oostelijke woningen toe, omdat die veel dichterbij zijn. Uit de geluidsstudie komt ook naar voor dat er geen probleem is voor de woningen aan de overkant van het kanaal.

Wat betreft de groene inkleding die in het advies van de gemeente aan bod komt. We hebben op 6 mei 2025 een plenaire vergadering gehad met de gemeente waarbij dit besproken is geweest en de WVI was daar ook aanwezig. Die bezorgdheid kwam toen ook aan bod. Samen met de gemeente hebben we beslist om de exploitatie ten opzichte van de Nieuwenhovestraat achteruit te trekken om de keermuren te voorzien van klimplanten. Aan de kant van het kanaal is er een achteruitbouwzone om te beginnen bouwen op 8 m van de rooilijn. We respecteren dit en de resterende 8 m is groenscherm. Dit is geen volledig groenscherm aangezien de beek met de 5 m erfdienstbaarheidstrook daar loopt, maar we hebben dus wel 3 m heesters. We verduidelijken hierbij ook dat we geen bomen kunnen zetten. We kunnen namelijk geen kwaliteitsvol beton produceren als er blaadjes en dergelijke in terecht komen. We hebben dit aangekaart met de gemeente. We zullen de inkleding nog bezorgen aan hen. De exploitant licht verder de chronologie van het bezwaar toe. Van zodra het openbaar onderzoek gestart is, hebben we een uitnodiging naar de buurt gestuurd om de plannen voor te stellen, maar we zijn in snelheid gepakt want het bezwaar was al ingediend. We hebben die persoon toen ook gesproken en het is uitgeklaard.

In het advies van de gemeente wordt gesteld om de afwatering anders aan te pakken, naar overstromingsgevoeligheid naar het centrum van Oostrozebeke toe. We zijn hiervan op de hoogte gebracht door de burens tijdens het infomoment. We hebben hierover contact gehad met de gemeente om dit praktisch uit te klaren. We zijn het aan het bekijken, maar we sluiten liefst rechtstreeks aan op het openbaar stelsel langs de Hulstebeek. Die bijzondere voorwaarde zal geen probleem vormen, dat is praktisch uit te werken. We hergebruiken quasi alle hemelwater in de betoncentrale en daarnaast hebben we nog een wadi die voldoet aan de GSV.

In het advies van de gemeente wordt vermeld dat er een afgeschafte waterloop doorheen de site loopt. De vertegenwoordiger van de WVI bevestigt dit. De waterloop is wel afgeschaft, maar in de praktijk is er nog altijd doorvloeien van water. De WVI kijkt dit samen met de gemeente en dit maakt deel uit van de vergunningsaanvraag van de WVI.

Door de WVI werd in het advies opgemerkt dat de wachtbuizen aangeduid moeten worden op het plan en dat er een leggingplan van de zonnepanelen toegevoegd moet worden. De vertegenwoordiger van de WVI verklaart dat deze documenten rechtstreeks aan de WVI bezorgd mogen worden en niet in het Omgevingsloket toegevoegd hoeven te worden. De exploitant voegt toe dat ze al een intentieverklaring hebben hiervoor.

In het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid is opgemerkt dat het hemelwaterhergebruik onduidelijk is. De exploitant licht toe dat 20.000 l/dag het voorziene hergebruik is, maar er is een verschil met het hergebruik in de betoncentrale. Dat is meer dan 20.000 l/dag. Er is met 20.000 l/dag rekening gehouden voor de berekening van de wadi en dat is dus een grote onderschatting. Een meer realistisch cijfer is tussen de 50-100 m³/dag. Een tweede opmerking in het advies heeft betrekking op het aantal lozingspunten. De exploitant licht toe dat er één lozingspunt is.

In het advies van Agentschap Ondernemen en Innoveren wordt de vraag gesteld of het een volledige herlokalisatie betreft. De exploitant bevestigt dit en dat de activiteit van de betoncentrale erbij komt. Dus naar mobiliteitsprofiel is dit niet volledig hetzelfde als op de bestaande site.

De POVC vraagt of de maatregel uit de geluidsstudie waarbij er 's nachts geen verkeer mag zijn op het oostelijk deel van de exploitatie, praktisch realiseerbaar is. De exploitant reageert dat de vrachtwagens echt op een apart deel rijden. De bouwhandel is een volledig apart deel. Het is absoluut de bedoeling dat de vrachtwagens die geladen zijn in de betoncentrale de kortste weg naar de uitrit nemen.

Met betrekking tot de bijstelling van de voorwaarden, licht de POVC toe dat er onduidelijkheid is over wat precies gevraagd wordt, namelijk 24/7 exploiteren of van 5u-17u? De exploitant reageert dat de betoncentrale een flexibel iets is. Soms is er weekend- en nachtwerk. Die flexibiliteit hebben we nodig. Het stuk bouwhandel is minder flexibel. Dat is open voor publiek en heeft vaste openingsuren. We vragen dus om 24/7 te exploiteren.

Met betrekking tot het bezwaar van A&S Energie licht de exploitant toe dat ze dit doorgesproken hebben met A&S Energie. We hebben hiervan een nota. A&S Energie noemt het ook geen bezwaar. Ze hebben bovendien plaats genoeg om de nodige leidingen te leggen.

De vertegenwoordiger van de Vlaamse Waterweg vraagt of voor het watergebruik het hemelwater zal bijgevoerd worden met leidingwater. De exploitant reageert dat ze geen leidingwater zullen gebruiken, maar dat ze een grote hemelwateropslag van 1,2 miljoen liter hebben en een vergunning voor een grondwaterwinning voor 10 jaar hebben aangevraagd.

AWV merkt verder op dat de exploitant geen bomen wil omwille van bladeren, maar er staan wel eiken langs de gewestweg. Deze zijn nu nog klein maar zullen nog groeien. De exploitant dient zich bewust te zijn hiervan. De exploitant licht toe dat het aan hen zal zijn om de nodige controles te doen, maar in onze site in Eeklo staan ook hoge bomen langs de exploitatie en daar lukt het ook.

Overwegende dat deze elementen niets afdoen aan de hierboven vermelde overwegingen en vaststellingen

9 CONCLUSIE POVC-ADVIES

De aanvraag gaat uit van Albert Van den Braembussche en Zonen, die een nieuwe betoncentrale met bouwhandel wensen te exploiteren. De aanvraag is gelegen in het provinciaal RUP Gouden Appel dat voorziet in watergebonden bedrijvigheid. De aanvraag omvat de stedenbouwkundige handelingen en een luik IIAO om een betoncentrale met bouwhandel te bouwen en exploiteren. Daarnaast wordt is een luik kleinhandelsactiviteiten toegevoegd, specifiek voor de bouwhandel.

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend. Het eerste bezwaar werd ingediend door een omwonende die aan de overkant van het kanaal woont en een bezorgdheid uit met betrekking tot geluid. In de geluidsstudie is aangetoond dat de geluidsnormen volgens Vlare II gerespecteerd worden en dat de woningen aan de oostelijke kant de meest kritische zijn. Als geluidsmilderende maatregelen worden geluidsmuren voorzien en zal er geen verkeer zijn aan de oostelijke kant van de site (bouwhandel) tussen 19u en 7u. Aangezien het een nieuwe exploitatie betreft en de geluidsstudie daarom enkel bestaat uit een modellering, dient ter controle een geluidscontrolemeting uitgevoerd te worden binnen de drie maanden na de volledige start van de activiteiten. Indien uit de metingen – onverwachts – zou blijken dat er een overschrijding is van de normen, dienen bijkomende maatregelen genomen te worden. De resultaten van de metingen en een plan van aanpak voor de eventuele bijkomende maatregelen dienen te worden bezorgd aan Afdeling Handhaving. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Op die manier is tegemoet gekomen aan het bezwaar.

Het tweede bezwaar komt van A&S Energie die vraagt om te mogen voorzien in een stoomleiding, condensaatleiding en bijhorende databekabeling, omwille van afspraken met Knauf en Agristo in het kader van aanleveren van groene warmte in de vorm van stoom. De exploitant licht tijdens de vergadering van de POVC toe dat er reeds werd overlegd met A&S Energie en dat er ruimte is om deze leidingen te voorzien. Er wordt bijgevolg tegemoet gekomen aan het bezwaar.

Het RUP Gouden Appel bepaalt dat er enkel inrichtingen met watergebonden bedrijvigheid op de site toegelaten zijn. In de aanvraag is sprake dat op korte termijn de loskade van Spano gebruikt zal worden voor het aanleveren van zand en granulaten en dat op langere termijn een eigen laadkade voorzien zal worden. In het advies van AWV wordt echter vermeld dat de huidige voorgestelde locatie niet toegelaten kan worden omwille van de nabijheid van het kruispunt. De kade zal meer naar rechts opgeschoven moeten worden. De exploitant licht tijdens de vergadering van de POVC toe dat dit praktisch haalbaar is. Wel dient opgemerkt te worden dat de overdruk voor reservatiestrook voor kade-infrastructuur volgens het RUP Gouden Appel niet doorloopt tot het einde van het terrein, maar stopt ter hoogte waar de

zone voor landschapsbuffer begint. Hiermee dient rekening gehouden te worden. De WVI heeft daarnaast een erfpachtovereenkomst gesloten met het bedrijf omdat er voor hen voldoende garanties zijn dat het om watergebonden bedrijvigheid gaat. De exploitant wordt aangespoord om zo snel mogelijk te overleggen met de relevante partijen om een locatie voor de kade vast te leggen, de nodige vergunningen aan te vragen en de kade te bouwen.

Momenteel is een vergunningsaanvraag van de WVI lopende bij de gemeente Oostrozebeke voor de inrichting van het terrein, volgens de bepalingen van het RUP Gouden Appel. Deze werd nog niet beslist. Het is dus aangewezen dat beide dossiers op elkaar afgestemd worden.

De vergunning kan worden verleend.

ADVISEERT: unaniem

Artikel 1: de omgevingsvergunning te verlenen voor het

Bouw

- bouwen van fietsenstalling, hoogspanningscabine, betoncentrale, loodsen en aanhorigheden
- aanleggen omgeving, bermen, wadi en ophoging terrein onder gebouwen, betoncentrale en buitenstockagezone
- plaatsen van publiciteit op keermuren en gevels

Milieu

- toevoegen van een betoncentrale en handel in bouwmaterialen voor onbepaalde duur
- grondwaterwinning met een maximaal debiet van 16000 m³/jaar voor een termijn van 10 jaar

Kleinhandel

- nieuwe site/shop voor onbepaalde duur

MITS voor de beslissing van de deputatie de nodige aanpassingen worden aangeleverd door middel van een nieuwe projectinhoudversie op het Omgevingsloket (tegen ten laatste 02/03/2026):

- Aangepaste plannen waarbij publiciteit niet uitsteekt buiten de constructie waarop ze is aangebracht
- Voortoets grondwaterwinning
- Plan met oppervlaktes shop en toonpark

10 BEOORDELING EN CONCLUSIE DEPUTATIE

De deputatie heeft kennis genomen van de aanvraag en van de hierover uitgebrachte adviezen en de resultaten van het openbaar onderzoek. De deputatie stelt vast dat er finaal op de POVC eensgezindheid werd bereikt rond dit dossier en dat daarmee afdoende aan heel aantal vragen en bezorgdheden werd tegemoet gekomen. De deputatie onderschrijft dan ook inzonderheid dit advies.

De deputatie stelt ook vast dat aan de resterende vragen en bedenkingen vanwege de POVC werd tegemoet gekomen.

Op 27/2/2026 werd de Voortoets van de grondwaterwinning in het Omgevingsloket toegevoegd, via een gewijzigde projectinhoudversie. Deze heeft een gunstig resultaat, zodat besloten kan worden dat de effecten van de grondwaterwinning op de biodiversiteit niet aanzienlijk zijn.

Op 27/2/2026 werden aangepaste plannen in het Omgevingsloket toegevoegd, via een gewijzigde projectinhoudsversie, waarop de oppervlaktes shop en toonpark duidelijk zijn aangebracht.

Op 27/2/2026 werden aangepaste plannen in het Omgevingsloket toegevoegd, via een gewijzigde projectinhoudsversie. De publiciteitsinrichting werd zodanig aangepast dat deze niet meer uitsteekt boven de constructie waarop ze is aangebracht.

De deputatie is zich bewust van het belang van dit dossier. Dit is per slot van rekening gesitueerd in een gebied waarvan de ontwikkeling mogelijk gemaakt is door een provinciaal RUP. De deputatie wenst dan ook uitdrukkelijk dat de invulling gebeurt met respect voor de bestemming van dit RUP, zijnde regionale watergebonden bedrijvigheid. In de aanvraag is ook een luik kleinhandel vervat. De deputatie stelt vast dat dit aspect ook grondig onderzocht werd en dat hierover gunstige standpunten werden ingenomen. De deputatie wenst uitdrukkelijk te benadrukken dat de invulling van dit luik geen afbreuk kan doen aan de bestemming van het gebied. Daarom worden voor alle zekerheid en duidelijkheid – naar analogie met eerdere soortgelijke situaties – extra randvoorwaarden hieromtrent voorzien.

Overwegende dat de exploitatie van het toelaatbare deel van de inrichting verenigbaar moet gemaakt worden met de omgeving, zowel wat betreft de risico's voor de externe veiligheid als wat betreft de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting; Dat het daarom noodzakelijk is vergunningsvoorwaarden op te leggen die technisch haalbaar zijn en voldoen aan de vereiste van best beschikbare schone technologie zonder overmatig hoge kosten; dat de technische criteria en de van toepassing zijnde normen vanuit dit uitgangspunt gehanteerd worden; dat deze voorwaarden kunnen worden geconcretiseerd als omschreven in bijlage;

Conform artikels 48, §1, 12° en 48, §2 van het omgevingsvergunningenbesluit vermeldt de vergunning de geactualiseerde vergunningstoestand op het vlak van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

Gelet op het standpunt van gedeputeerde de Bethune.

Gelet op het voorstel van de heer Gedeputeerde Bart Naeyaert, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT

Artikel 1

Aan

exploitant: NV Albert Van den Braembussche en Zonen,
aanvrager: NV Albert Van den Braembussche en Zonen,

wordt onder de voorwaarden bepaald in onderhavig besluit vergunning verleend

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20250212-0035 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0175B/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0202A/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0179C/2
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0201B/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0204S 2/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0181A/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0179C/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0143C/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0430H/

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0430H/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0181A/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0204S 2/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0143C/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0175B/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0201B/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0179C/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0179C/2
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0202A/

De kleinhandelsactiviteit heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0430H/
- OOSTROZEBEKE), sectie D, nrs. 0204S 2/

met als voorwerp :

Bouw

- bouwen van fietsenstalling, hoogspanningscabine, betoncentrale, loodsen en aanhorigheden
- aanleggen omgeving, bermen, wadi en ophoging terrein onder gebouwen, betoncentrale en buitenstockagezone
- plaatsen van publiciteit op keermuren en gevels

Milieu

- toevoegen van een betoncentrale en handel in bouwmaterialen
- grondwaterwinning met een maximaal debiet van 16000 m³/jaar

Kleinhandel

- nieuwe site/shop

Gecoördineerde toestand:

Rubriek	Hoeveelheid	Eenheid	Omschrijving
3.2.2°a)	400	m ³ /jr	Lozen van huishoudelijk afvalwater
3.4.1°a)	2	m ³ /uur	Lozen van bedrijfsafvalwater van de tankpiste: lozing van potentieel verontreinigd hemelwater
6.4.1°	2000	liter	Opslag olie
6.5.2°	3	verdeelslangen	Brandstofverdeelininstallatie: 3 verdeelslangen: (2) witte en (1) rode diesel
15.1.1°	25	aantal voertuigen	Stallen van voertuigen

15.2.	1	schouwput	Werkplaats met 1 schouwput voor nazicht en onderhoud motorvoertuigen
16.3.2°a)	67,5	kW	Luchtcompressor 30 kW Warmtepomp geothermie 37,5 kW
17.3.2.1.1.2°	41,65	ton	Opslag van brandstoffen: witte (35000 l) en rode (15000 l) diesel
17.3.4.3°	2284,75	ton	Opslag van cement, mortel en kalk
17.3.6.3°	2284,75	ton	Opslag van cement, mortel en kalk
17.4.	5000	liter	Opslag van gevaarlijke producten in kleine recipiënten
19.6.1°b)	250	m ³	Opslag hout
30.3.c)	602	kW	Betoncentrale
30.10.1°	1	ha	Opslag van minerale producten
53.8.2°	16000	m ³ /jaar	Ondiepe grondwaterwinning

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is (met inbegrip van de na de POVC bezorgde aanvullingen), maken er integraal deel van uit.

Artikel 2

De in artikel 1 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden :

BOUW

1. Het is verboden eigenhandig aansluitingen uit te voeren op de openbare riolering. De aansluiting op de openbare riolering mag enkel uitgevoerd worden door de Watergroep, Roterijstraat 131, 8790 Waregem. Neem daartoe contact op via het nummer 056 62 97 40 (rioleringsnet);
2. De bouwheer is verplicht het private rioleringsstelsel en de aansluiting op de openbare riolering te laten keuren en het keuringsattest hiervan over te maken aan de Watergroep, Roterijstraat 131, 8790 Waregem;
3. Het algemeen waterverkoopreglement legt de rechten en plichten vast van enerzijds de watermaatschappijen de rioolbeheerders en anderzijds hun klanten. Het vormt een algemeen kader voor de dagelijkse relatie tussen exploitant en gebruiker. De voorschriften opgenomen in de meest recente versie van dit reglement moeten strikt opgevolgd worden;
4. De borgsom dient ten laatste één week voor de effectieve start van de bouwwerken betaald te zijn en dit op straffe van stillegging van de werken;
5. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem II (artikel 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
6. De lozing van het bemalingswater moet gebeuren overeenkomstig artikel 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
7. De meldingsplicht, die geldt bij de vondst van een roerend of onroerend goed met archeologische erfgoedwaarde, zoals deze omschreven wordt in artikel 5.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (voor vondsten gedaan buiten de context van archeologisch vooronderzoek, archeologische opgravingen, of gebruik van een metaaldetector) is onverkort van toepassing;
8. De borgsom voor de beplanting wordt terugbetaald als het groenscherm is aangeplant conform het beplantingsplan. Dit wordt bevestigd door een controle van het gemeentebestuur;
9. Alle eventuele aanpassingen aan het openbaar domein, nodig voor het implementeren van onderhavige aanvraag, zijn ten laste van de aanvrager (o.a. openbare verlichting, verkeerssignalisatie, voetpad);
10. Tijdens de fase van de bouwwerkzaamheden moet er over gemaakt worden dat de openbare wegenis niet bevuild wordt met aarde afkomstig van het terrein;
11. De berm tussen private eigendom en de aanwezige wegenis of zoomweg moet met gras ingezaaid worden en samen met de voortuinstrook onderhouden worden tenzij de

- wegbeheerder de berm verhardt in functie van de aanleg van voet- en/of fietspaden, en dit enkel voor de periode waarbinnen deze verharding behouden blijft;
12. In geval van latere verwerving door de gemeente, kan er geen bijkomende vergoeding ontvangen worden voor (onderhavige) werken binnen de rooilijn.
 13. De nieuw te bouwen loskade die op het masterplan vermeld wordt bevindt zich op het openbare domein van de gewestweg. Dit is niet toegelaten zonder een domeinvergunning ervoor te bekomen van het Agentschap. Er werd nog geen vergunning aangevraagd / verkregen voor de ingebruikneming van het openbaar domein. De bouw en locatie van deze loskade werd tevens nog niet besproken met het Agentschap.
Dergelijke vergunning zou eventueel bekomen kunnen worden door de aanvrager. De loskade maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunning. Het Agentschap Wegen en Verkeer wil er op wijzen dat een loskade op de getekende locatie niet toegestaan zal worden. Dit omwille van de nabijheid van het kruispunt en de gereden snelheden ter hoogte van deze locatie. De v85 overstijgt ruimschoots het geldend snelheidsregime. Het Agentschap Wegen en Verkeer wenst de grond, bestemd voor de openbare weg, te vrijwaren van elk extra obstakel voor de toekomstige weginrichting, zodat deze later kan aangepast worden aan de nieuwe behoeften en inzichten. Het is niet ondenkbaar dat het kruispunt N382 x Nieuwenhovestraat in de toekomst dient uitgerust te worden met verkeerslichten i.k.v. de verkeersveiligheid. De loskade zou dit bemoeilijken. Ook de bovengrondse transportband zou ervoor kunnen zorgen dat de verkeerslichten laattijdig opgemerkt worden. Een loskade kan mogelijks wel gebouwd worden, mits dit zo ver mogelijk van het kruispunt verwijderd wordt. Dus nabij de andere hoek van het perceel, naast het bufferbekken in de vorm van een driehoek, in de omgeving van N382 kilometerpunt 19.1. Een afstemming met het Agentschap is noodzakelijk zodat o.a.. de onderbreking van de vangrail, de hoogte van de transportband en andere erbij horende maatregelen besproken kunnen worden. De haalbaarheid van een loskade in deze omgeving dient dus verder bekeken te worden. Het bovenstaande bevat alleszins geen toezegging vanwege het Agentschap Wegen en Verkeer om een domeinvergunning toe te staan. Na contact name door de aanvrager zal dit bekeken worden.
 14. Er dient maximaal ingezet op watergebonden transport. Voor het lossen van schepen via de bestaande loskaai van Spano dient Van de Braembussche contact op te nemen met Spano, die als concessionaris instaat voor de exploitatie van de kaaimuur, zodat hierover tijdig afspraken kunnen worden gemaakt om een vlotte opstart van watergebonden activiteiten te verzekeren.
 15. Er dient maximaal ingezet op hergebruik van (hemel)water, conform de principes van duurzaam waterbeheer.
 16. Gezien de grote oppervlakte en hoge onthaalcapaciteit van het nieuwe bedrijfsgebouw bestaande uit inpandige loodsen, bouwshop, ontvangstgebouw, stockage ruimtes, shop, toonzaal, personeelsruimten en kantoor heeft de commissie beslist dat er in het volledige nieuwe bedrijfsgebouw ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.
 17. De vrijgekomen aarde dient cfr. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hier bovenvermeld te worden verwerkt.
 18. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden cfr. de bepalingen in het technisch achtergronddocument; 4.8. "Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?" Afstroming/afwatering van de waterdoorlatende verharding, hetzij over het maaiveld door hellend verloop terrein (>2%), hetzij door het plaatsen van straatkolken en andere afvoerputten, hetzij door andere... wordt niet aanvaard.
 19. De aansluiting op de waterloop dient voorzien te worden cfr. de bepalingen vermeld onder titel "Met betrekking tot de machtiging".
 20. De maatregelen in de archeologienota met ID 20173 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

MILIEU

Algemene voorwaarden

De in artikel 1 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden :

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

Bijzondere voorwaarden

21. Het opgevangen regenwater of recupwater dient prioritair gebruikt te worden voor laagwaardige toepassingen.
22. In afwijking van art. 5.15.0.6.§1 kan de betoncentrale 24 op 24 en 7 op 7 geëxploiteerd worden. De bouwhandel kan geëxploiteerd worden van 7u tot 19u.
23. De muren, bermen en schermen moeten uitgevoerd worden zoals voorgesteld in de akoestische studie.
24. Binnen de drie maanden na de volledige start van de exploitatie, dient een geluidscontrolemeting uitgevoerd te worden. Indien uit de metingen blijkt dat er een overschrijding is van de normen, dienen bijkomende maatregelen genomen te worden. De resultaten van de metingen en een plan van aanpak voor de eventuele bijkomende maatregelen dienen te worden bezorgd aan Afdeling Handhaving.
25. Om de verspreiding van stof in de omgeving te voorkomen moet de loskade droog gereinigd worden na gebruik;
26. De producten die in open lucht opgeslagen worden, mogen niet hoger dan de muren gestapeld worden;
27. Grondwater kan pas gebruikt worden als er geen hemelwater voorhanden is.

KLEINHANDEL

28. Het mag niet de bedoeling zijn dat er op basis van de kleinhandelsvergunning in de toekomst andere types van kleinhandelsactiviteiten worden ontwikkeld, losstaand van enige industriële activiteit. De thans hiervoor verleende vergunning is dus geen precedent of een vrijgeleide voor kleinhandel in dit industriegebied, maar is uitdrukkelijk gekoppeld aan dit specifieke industriële bedrijf.

Artikel 3

De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend voor een termijn

die aanvangt op 12/03/2026

en **die, voor wat betreft de IIOA:**

- grondwaterwinning met een maximaal debiet van 16000 m³/jaar voor een termijn van 10 jaar
- de overige inrichtingen voor een termijn van onbepaalde duur

Kleinhandel

- nieuwe site/shop voor onbepaalde duur

Aandacht

Tegen onderhavige beslissing kan beroep worden aangetekend bij de Vlaamse Regering, overeenkomstig de bepalingen van art. 56 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning en titel 3 hoofdstuk 11 afdeling 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning. Het beroepsschrift dient daartoe bezorgd te worden via www.omgevingsloket.be, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan: DEPARTEMENT OMGEVING, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten (GOP), Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel . Of aan (wanneer de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op kleinhandelsactiviteiten) Agentschap Innoveren en Ondernemen, Koning Albert II-laan 15 bus 331, 1210 Brussel. Of aan (wanneer de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op vegetatiewijzigingen) Agentschap voor Natuur en Bos, Koning Albert II-laan 15 bus 177, 1210 Brussel.

De dossiertaks van 100 euro dient gestort te worden op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie "beroep omgevingsvergunning (eventueel OMV_nummer)".

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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1

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

§ 2/2

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsaktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat
- 7° 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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze

wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering in uitvoering van decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan.

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.

Beslissing: Vergunning verlenen

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De voorzitter
Bart Naeyaert

Handtekening(en)