

**Braecke bv
Stationsstraat 179
8780 Oostrozebeke**

Braecke OVGA hernieuwing Stationsstraat

Bijlage B26 Verantwoordingsnota

**Projectnummer: 23-14790
OMV nummer: 2025070836**

**Projectlocatie: Stationsstraat 179, 8780 Oostrozebeke
Verbindingsstraat 1-3 8710 Wielsbeke
OOSTROZEBEKE, sectie E, nr. 826M2
WIELSBEKE, sectie B, nr. 56P**

**Diny Driessens
Datum: 21-08-2025**

Inhoud

1	Gegevens opdrachtgever	4
2	Gegevens bouwplaats	4
3	Voorwerp van de aanvraag	4
4	Uitzicht en omgeving	5
5	Zonering	6
5.1	Gewestplan	6
5.2	BPA/APA	6
5.3	RUP	7
5.4	Verkaveling	8
5.5	Verordeningen	8
5.6	Habitat- en vogelrichtlijngebied	10
5.7	VEN/IVON	11
5.8	Biologische waarderingskaart	11
5.9	Overstromingsgebied	12
5.10	Signaalgebieden	14
5.11	Vlaamse hydrografische atlas	14
5.12	(Beschermingszones voor) waterwinningsgebied	15
5.13	Zoneringsplan afvalwater	15
5.14	Atlas der Buurtwegen	16
5.15	KLIP	16
6	Motivatie	17
6.1	Omgevingsvergunningsaanvraag tot hernieuwing van bepaalde duur van 5 jaar	17
6.2	Voorstelling bedrijf	17
6.3	Stedenbouwkundige handelingen	18
7	Overeenstemming	19
7.1	RUP Kernversterking Oostrozebeke	19
7.2	Gewestplan	19
7.3	Gemeentelijke verordening 'Bouwcode' Oostrozebeke	20
8	Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening	30
8.1	Functionele inpasbaarheid	30
8.2	Integratie en groenscherm	30
8.3	Mobiliteitsimpact	33
8.4	Ruimtegebruik, bouwdichtheid en schaal	33
8.5	Cultuurhistorische aspecten	34
8.6	Bodemreliëf	34
8.7	Hinderaspecten en gebruiksgenot	34
8.8	Gezondheid	34
8.9	Veiligheid	34

9	Brandveiligheid	35
10	Waterhuishouding	35
10.1	Huidige situatie	35
10.2	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSV hemelwater)	36
11	Sloopopvolgingsplan	36

1 GEGEVENS OPDRACHTGEVER

Braecke bv
Stationsstraat 179, 8780 Oostrozebeke

2 GEGEVENS BOUWPLAATS

Stationsstraat 179, 8780 Oostrozebeke
Verbindingsstraat 1-3 8710 Wielsbeke

Kadastraal bekend: Afd. OOSTROZEBEKE, Sie E, nrs. 0826/00M002
Afd. WIELSBEKE, Sie B, nrs 56/00P000

<https://www.geopunt.be/shared/62669a71-1378-4e91-b3d6-575b94b84ccf>

3 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze omgevingsvergunningsaanvraag betreft de hernieuwing van de omgevingsvergunning voor het bedrijf Braecke bv.

Het stedenbouwkundige luik van de aanvraag bestaat concreet uit:

- Nieuw akoestisch gordijn aan oostelijke loods
- Sloop van 3 afdaken na 5 jaar na verlenen van de vergunning
- De regularisatie van de rekken onder afdak 1
- De regularisatie van de huidige wasplaats lava
- Te regulariseren bunkers
- Te regulariseren stofnetten
- Te regulariseren reclamepaneel
- Te regulariseren wasplaats voertuigen
- Te regulariseren weegbrug
- 3 te regulariseren onoverdekte rekken

4 UITZICHT EN OMGEVING

Het goed, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen aan de Stationsstraat 179, 8780 Oostrozebeke. Deze gemeenteweg uit asfalt is voorzien van de meest elementaire nutsvoorzieningen.

De bouwplaats bestaat momenteel uit 2 bedrijfsloodsen en een buitenopslag.

Aan de overzijde van de straat (de hoek van de Verbindingsstraat en de Nijverheidsstraat te Wielsbeke) is een perceel in gebruik voor stallen van voertuigen. Hierop staan zowel personenwagens als voertuigen in functie van de bedrijfsactiviteiten gestald.

Het bedrijf grenst aan een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en is omgeven door een ander bedrijf en woningen, waaronder die van één van de bestuurders van de exploitant.



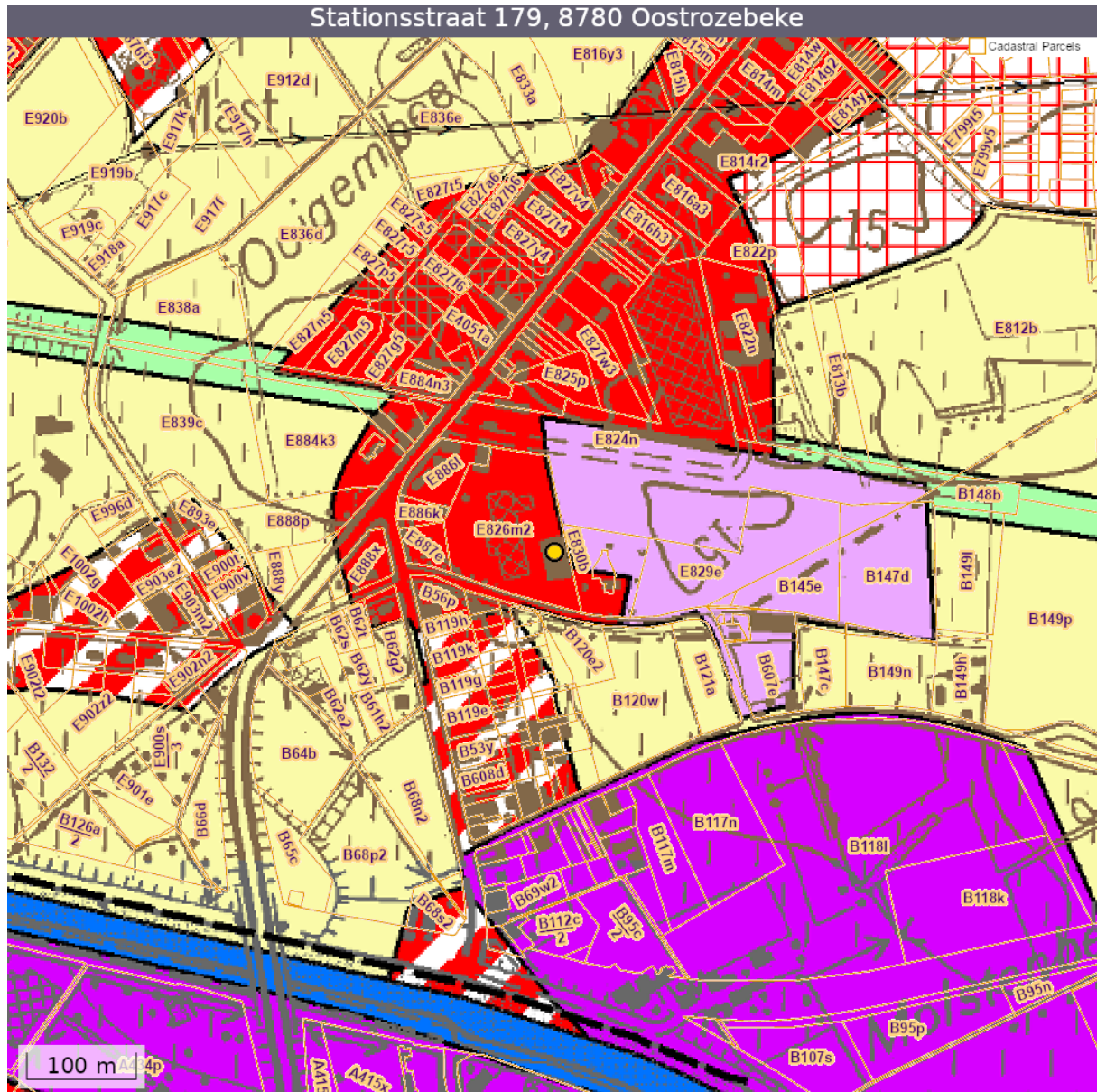
Luchtfoto.

<https://www.geopunt.be/>

5 ZONERING

5.1 Gewestplan

Het geheel (aangeduid met gele stip) is volgens onderstaand uittreksel uit het gewestplan Roeselare – Tielt gelegen in **woongebied** dat in het oosten grenst aan een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.



Gewestplan

<https://www.geopunt.be/>

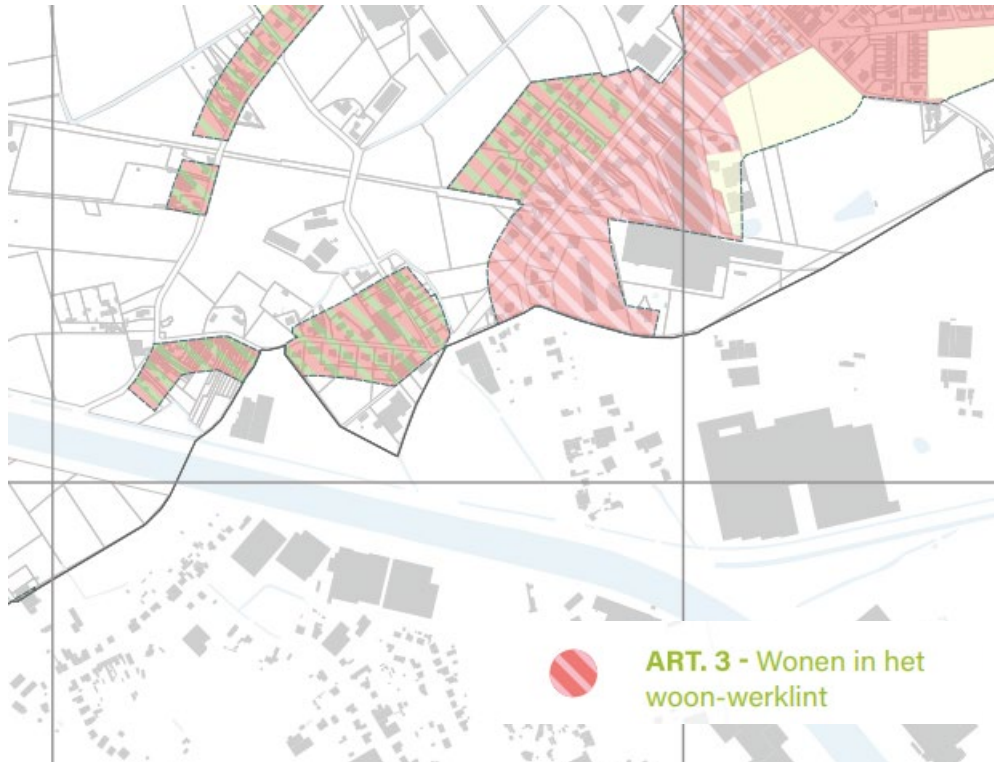
5.2 BPA/APA

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Bijzonder noch Algemeen Plan van Aanleg.

5.3 RUP

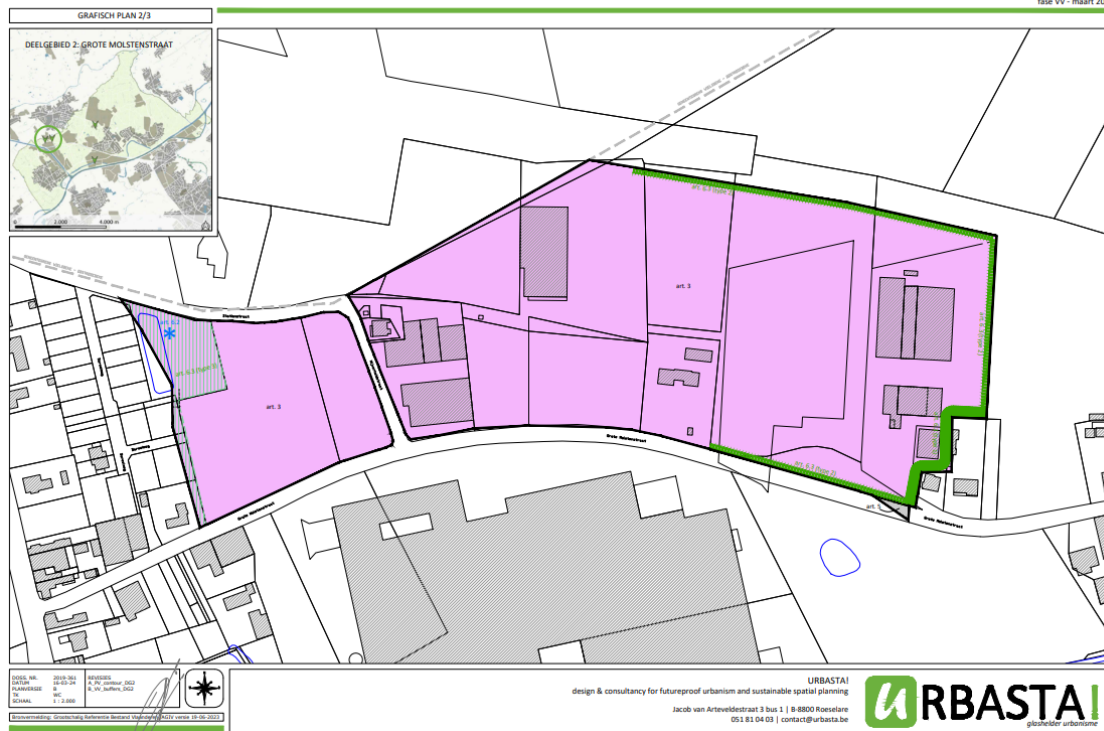
Het bedrijf is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan solitaire vakantiewoningen. Dit RUP is niet van toepassing op deze aanvraag.

De site van de Stationsstraat is ook gelegen in het gemeentelijk RUP Kernversterking definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 07/09/2023 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 8/11/2023 en in werking getreden op 23/11/2023. Het is gelegen in de contour van art. 3 'wonen in het woon-werklint'.



Figuur RUP Kernversterking

De site aan de Stationsstraat grenst ook aan een gemeentelijk RUP 'Planologische Ruil' dat de gemeenteraad van Wielsbeke op 28 maart 2024 voorlopig heeft vastgesteld. Het openbaar onderzoek liep van 22 april 2024 tot en met 21 juni 2024. De gronden ten zuidoosten van de exploitatie van Braecke worden ingekleurd als 'zone voor lokale bedrijvigheid'.



RUP Planologische Ruil – deelzone 2 'Grote Molstenstraat'

Figuur

5.4 Verkaveling

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

5.5 Verordeningen

In Oostrozebeke is er een gemeentelijke verordening hemel- en afvalwater van kracht. De aanvraag voldoet aan de hierin gestelde eisen en er is geen wijziging op vlak van het huishoudelijk afvalwater t.o.v. vorige vergunning.

De gewestelijke verordening hemelwater wordt verder behandeld onder de hoofding 'Waterhuishouding'.

Nog in Oostrozebeke is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode' van kracht sinds november 2023. De overeenstemming hiermee wordt verder behandeld onder de hoofding 'Overeenstemming'. Ook in Wielsbeke is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van kracht met het oog op het versterken van de woonkwaliteit in de gemeente sinds 2011. Deze ingreep valt niet onder het toepassingsgebied van deze verordening.

De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid wordt behandeld onder de hoofding 'Toegankelijkheid'.

Tot slot is er nog een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen die van toepassing is op de publiciteit op de voorgevel van de centrale loads. De aanwezige zaakgebonden publiciteit voldoet aan alle hierin gestelde voorwaarden.

In Wielsbeke is een "stedenbouwkundige verordening i.v.m. de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning" van kracht.

Hierin werd onder punt D. Parkings het volgende opgenomen; *Parkings dienen omgeven te worden door een gesloten struikbeplanting of haag in combinatie met een hoogstammige boom om de 10m. Bij grote oppervlakten dienen interne groenmassieven ingepast te worden in combinatie met hoogstammen.* Hieraan is voor de bestaande verharding die gebruikt wordt als stelplaats / parkeerplaats niet voldaan. Deze verharding zal binnen een termijn van 5 jaar worden weggenomen.

5.6 Habitat- en vogelrichtlijngebied

De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een habitat- of vogelrichtlijngebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet. Het dichtste natura 2000 gebied ligt op meer dan 10km afstand.



Habitat- en vogelrichtlijngebied

<https://www.geopunt.be/>

Benaming	Habitatrichtlijngebieden: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel
Afstand tot locatie	11318.0 meter

Benaming	Habitatrichtlijngebieden: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen
Afstand tot locatie	12694.0 meter

Benaming	Habitatrichtlijngebieden: Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel
Afstand tot locatie	17436.0 meter

5.7 VEN/IVON

De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een VEN/IVON-gebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet.



Gebieden van het VEN/IVON

<https://www.geopunt.be/>

5.8 Biologische waarderingskaart

De biologische kwaliteit van de bodem is **biologisch minder waardevol**. Het grondgebruik van de bodem is geschikt voor intensief gebruik.



Biologische waarderingskaart

<https://www.geopunt.be/>

5.9 Overstromingsgebied

Het voorliggende project aan de Stationsstraat heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal, fluviaal, of vanuit de zee)
De verharding aan de verbindingsstraat ligt voor een uiterst klein deel in een zone met kleine kans op overstromingen (pluviaal). Zo kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.



- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee (Watertoets 2023)

<https://www.geopunt.be/>



- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Overstromingsgevoelig gebied fluviaal (Watertoets 2023)

<https://www.geopunt.be/>

Overstromingsgevoelig gebied pluviaal (Watertoets 2023)
Stationsstraat 179, 8780 Oostrozebeke



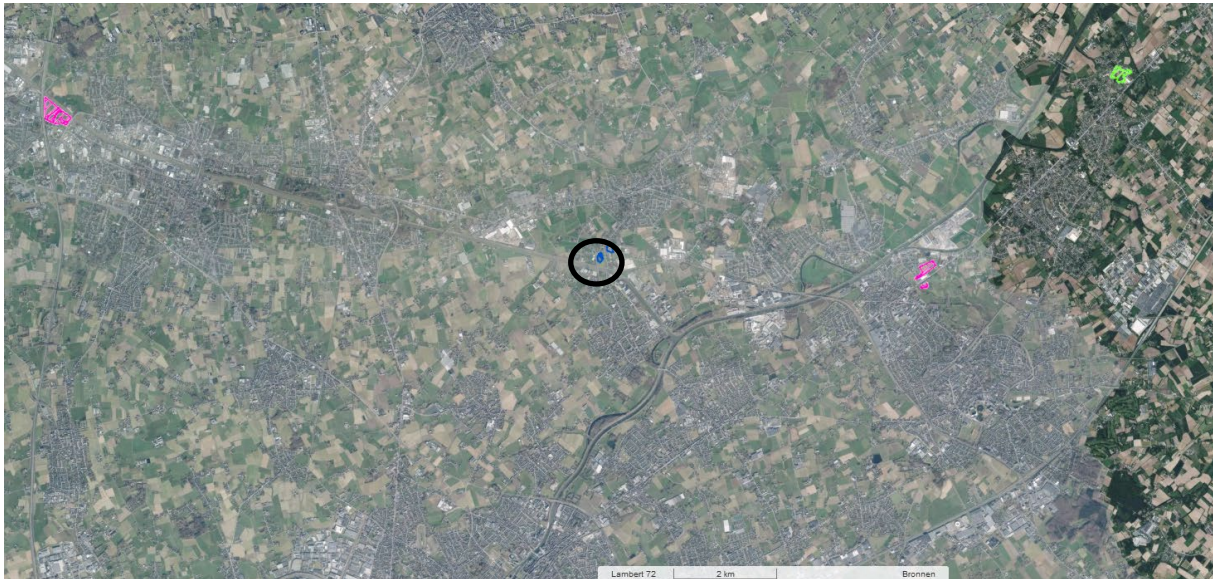
- Cadastral Parcels
- A - Geen overstroming gemodelleerd
 - B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 - C - Kleine kans op overstromingen
 - D - Middelgrote kans op overstromingen

Overstromingsgevoelig gebied pluviaal (Watertoets 2023)

<https://www.geopunt.be/>

5.10 Signaalgebieden

De site is niet gelegen in een signaalgebied.



Signaalgebieden

<https://www.geopunt.be/>

5.11 Vlaamse hydrografische atlas

De aanvraag situeert zich niet in de nabijheid van een geklasseerde waterloop.



Vlaamse Hydrografische Atlas

<https://www.geopunt.be/>

5.12 (Beschermingszones voor) waterwinningsgebied

De site is niet gelegen in een waterwingebied, noch een beschermingszone voor een waterwingebied.



Watergewingebieden en hun beschermingszones

<https://www.geopunt.be/>

5.13 Zoneringsplan afvalwater

De site is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied.



Zoneringsplan afvalwater

<https://www.geopunt.be/>

5.14 Atlas der Buurtwegen

Op de betrokken percelen is volgens de Atlas der Buurtwegen geen buurtweg/voetweg aanwezig.



Atlas der Buurtwegen

<https://www.geopunt.be/>

5.15 KLIP

Volgens de informatie verkregen van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) zijn volgende nutsleidingen in de werfzone aanwezig:



Figuur Ligging nutsleidingen Stationsstraat 179 Oostrozebeke volgens KLIP

De aannemer zal vóór uitvoering van de werken opnieuw de actuele informatie opvragen bij het KLIP. De aanvrager en aannemer verplichten zich ertoe de hierin gestelde voorwaarden na te leven.

6 MOTIVATIE

6.1 Omgevingsvergunningsaanvraag tot hernieuwing van bepaalde duur van 5 jaar

Voorliggend dossier betreft een omgevingsvergunningsaanvraag van Braecke bv, gelegen in de Stationsstraat 179 te 8780 Oostrozebeke (Perceel 826m²) en de overzijde van de straat zn. De huidige vergunning van Braecke bv vervalt op 30/06/2025 waardoor een hernieuwing van de vergunning diende te gebeuren tussen 30/06/2023 en 30/06/2024. Echter gezien de problematiek inzake het stikstofarrest en de onduidelijkheid hoe dit aan te pakken bij vergunningsaanvragen was de exploitant genooddaakt om te wachten tot in 2024 om een vergunningsaanvraag voor te bereiden. Het Stikstofdecreet werd op 24.01.2024 door het Vlaamse Parlement goedgekeurd. De aanvraag werd op 29/06/2024 ingediend, gezien het feit dat dergelijk dossier enkele maanden voorbereiding vraagt. De vergunningsprocedure werd doorlopen +/- in de tweede helft van 2024 en behandeld op de provinciale omgevingsvergunningscommissie van 13/12/2024. Gelet op de adviezen en de feedback tijdens de POVC werd beslist om het dossier in te trekken begin januari 2025.

Na de intrekking van het dossier heeft de exploitant de nodige tijd genomen om een aantal zaken te onderzoeken en te herbekijken. Verschillende pistes werden onderzocht qua stedenbouw en milieu maar ook qua haalbaarheid, locaties, alternatieve productiemogelijkheden, financiering enz. Dit werd grondig bekeken met de nodige terugkoppeling tussen diverse actoren en betrokkenen. Door eerder genoemde elementen was het onmogelijk om een finaal dossier voor te leggen voor 30/06/2025, de nieuwe deadline voor indiening van de hernieuwingsaanvraag gelet op het uitstel in het stikstofdecreet.

“§4. In afwijking van artikel 70, §1, tweede lid, mogen ingedeelde inrichtingen of activiteiten die stikstofemissies veroorzaken, verder geëxploiteerd worden na de einddatum van de vergunning in afwachting van een definitieve beslissing over een hernieuwingsaanvraag, op voorwaarde dat die hernieuwingsaanvraag uiterlijk voor de voormelde einddatum wordt ingediend.”

Er werd bijgevolg beslist om een omgevingsvergunningsaanvraag voor de hernieuwing van een bepaalde duur van 5 jaar op te maken en in te dienen voor de uiterste vervaldatum van 30/06/2025.

Een vergunning van een maximale beperkte duur van 5 jaar moet de exploitant in staat stellen om ondertussen een definitieve onderbouwde omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen en een beslissing te bekomen waarbij alle knelpunten definitief en duurzaam worden opgelost. Deze definitieve vergunningsaanvraag zal een uitvoerige herinrichting van de site omvatten en de exploitant heeft de intentie om deze aanvraag op korte termijn in te dienen na de voltooiing van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag. Een concept voor een definitieve verderzetting op de huidige locatie (met afbraak en nieuwbouw loodsen, herinrichting terrein) wordt heden uitgewerkt. Tevens bekijkt de exploitant om de activiteit van schors in de Ter Priemstraat af te bouwen en definitief stop te zetten, na realisatie van het nieuwe totaalproject.

6.2 Voorstelling bedrijf

De bestaande activiteiten van de firma Braecke op de site in de Stationsstraat omvatten heden:

1. verkooppunt van een totaal gamma voor de groensector met oa. erkende schorscompost en diverse bodem verbeterende middelen, grind, teeltsubstraten, sierschorsen.
2. ter plaatse opmengen van vaste voorgecomposteerde rundermest afkomstig van boeren uit de streek met voorgecomposteerde fijne schorscompost met als resultaat een erkende grondstof als bodemverbeterend middel.
3. ter plaatse opmengen van de erkende schorscompost met specifieke toeslagstoffen volgens de specifieke vraag van de klant tot de aanmaak van teeltsubstraten en bodemverbeterende middelen

De activiteiten op de Stationsstraat blijven met deze aanvraag gericht op de productie en verkoop van de bodemverbeterende middelen, teeltsubstraten, lava en andere grondstoffen.

De hoofdactiviteit op de Stationsstraat zal, voor deze vergunningsaanvraag van bepaalde duur, dus blijven bestaan uit de opmenging van voorgecomposteerde mest en voorgecomposteerde schors voor de productie van bodemverbeterende middelen. Zoals in het verleden ook werd gesteld, wordt rubriek 28.3 niet mee aangevraagd aangezien het gaat om het opmengen van stabiele grondstoffen tot bodemverbeterende middelen. Het gaat om een bestaande inrichting met activiteiten die reeds sinds jaar en dag (vóór 1993) van toepassing zijn en worden verdergezet. Rubriek 28.4 voor de opslag van andere meststoffen wordt mee aangevraagd in voorliggende aanvraag. Deze rubriek werd destijds nog niet mee aangevraagd gezien deze pas in voege is getreden met de VLAREM 2019 trein. De opslag van andere meststoffen is echter sinds zeer lange tijd aanwezig op de Stationsstraat, reeds van voor 1993, en kan hierdoor aanzien worden als een bestaande vergunde activiteit.

Naast de hernieuwing van de rubrieken in de Stationsstraat 179 wenst de exploitant een aantal rubrieken te actualiseren. Meer informatie over de rubrieken is terug te vinden in het luik van de Ingedeelde Inrichting of Activiteiten (IIOA).

6.3 Stedenbouwkundige handelingen

Sloop

De drie afdaken waarvan bij opmaak van de vergunningsaanvraag werd vastgesteld dat deze nog niet vergund waren, zullen gesloopt worden na 5 jaar na verlenen van de vergunning:

- afdak 1 aan de voorgevel van de westelijke loods
- afdak 2 aan de achtergevel van de westelijke loods
- afdak 3 aan de achtergevel van de oostelijke loods

Bijkomend vermelden we het verwijderen van de verharding aan de overzijde van de straat op het perceel op de hoek van de Verbindingsstraat en de Nijverheidsstraat binnen de 5 jaar na verlenen van de vergunning. Op zich is de sloop van deze verharding geen vergunningsplichtige handeling.

Nieuwe akoestische hanggordijnen aan bestaande overkapping

Aan de open zijden van de bestaande (vergunde) overkapping in de zuidoostelijke hoek van het terrein worden akoestische hanggordijnen aangebracht waardoor ook het geluid van onder de overkapping afgeschermd wordt voor de straat en het woongebied met landelijk karakter dat zich ten zuiden situeert van de exploitatie.

Regularisatie

Uit nazicht blijkt dat er een aantal zaken nog niet opgenomen werden in eerdere vergunningsaanvragen. Deze wens de aanvrager te regulariseren:

- Bunkermuren: in vorige vergunningen werd de buitenopslag vergund. De opstelling van de bunkermuren werd in het verleden echter niet expliciet opgenomen. De huidige opstelling is echter niet vast: de breedte van de bunkers kan wijzigen i.f.v. de bedrijfsvoering. De uitgewerkte plannen zijn daarom indicatief naar de exacte opstelling van de bunkermuren.
- Stofnetten: in samenspraak met burens werden er stofnetten (deels) met een overkraging bovenaan aangebracht boven de vergunde muren langs (delen van) de perceelsgrenzen.

- Reclamepaneel: op de voorgevel van de centrale loods werd een reclamebord aangebracht voor zaakgebonden publiciteit met klemtoonverlichting. Gezien dit groter is dan 4m², is dit niet vrijgesteld is van vergunning.
- Aan de noordwestelijke kant van de centrale loods werd een wasplaats voor voertuigen gemaakt (betonenveloppe).
- Aan dezelfde kant werd ook een kleine wasplaats voor lava geïnstalleerd.
- Voor het bureel werd een ondergrondse weegbrug geplaatst.
- Tussen de twee bestaande loodsen staan 3 onoverdekte rekken.
- De rekken (benoemd met volgnummer 4) onder afdak 1.

7 OVEREENSTEMMING

7.1 RUP Kernversterking Oostrozebeke

De overgangsbepalingen opgenomen in art. 0.2§1 van het RUP stipuleren dat het RUP enkel van toepassing is op **nieuwe activiteiten of functies**. De activiteiten en functies van het bedrijf Braecke aan de Stationsstraat blijven dezelfde. De rijping van de Supercompost verdwijnt zelfs van de site. Hierdoor is het RUP niet van toepassing op onderhavige aanvraag.

ART. 0.2 OVERGANGSBEPALINGEN

§1. Elke nieuwe activiteit of functie binnen het plangebied moet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

Hierdoor dient de aanvraag ook voor de deelsite Stationsstraat afgetoetst te worden aan de bepalingen rond het gewestplan.

7.2 Gewestplan

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende 'de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002' meer bepaald volgens 'artikel 5.1.0 de woongebieden' voldoet het bedrijf aan de gestelde eisen:

DE WOONGEBIEDEN

5.1.0. De woongebieden zij bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Deze woongebieden zijn bestemd voor de volgende activiteiten:

[...]

4. Ambacht en kleinbedrijf: de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw houdt geen nauwkeurige omschrijving in van de begrippen "ambacht" en "kleinbedrijf". Er dient dan ook te worden uitgegaan van de gebruikelijke betekenis van de woorden.

Ambachtelijke bedrijven zijn deze bedrijven waar handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit. Te denken valt bijvoorbeeld aan kleine graanmaalderijen, pottenbakkersateliers en dergelijke meer. Warme bakkerijen en beenhouwerijen kunnen over het algemeen ook worden beschouwd als ambachtelijk bedrijf of als kleinbedrijf.

Met kleinbedrijf wordt bedoeld industrie op kleine schaal. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf - dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt -, alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij.

De vraag naar de aard van de onderneming stelt zich niet enkel bij zijn eerste inplanting, maar kan zich ook stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet toelaatbaar is.

Ambacht en kleinbedrijf kunnen worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

[...]

Het bedrijf stelt namelijk aan de Stationsstraat slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerk (naast de bestuurders):

- 2 operationele medewerkers op de bedrijfskoer
- 1 administratieve bediende
- 2 chauffeurs
- 2 vertegenwoordigers

Verder is de aard van de ongemakken die het bedrijf met zich meebrengt voor de omgeving beperkt en kan voldoende gemitigeerd worden door de in onderhavige aanvraag voorgestelde maatregelen (zie ook luik IIOA): het bedrijf is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan.

7.3 Gemeentelijke verordening 'Bouwcode' Oostrozebeke

In Oostrozebeke is de gemeentelijke verordening 'Bouwcode' van kracht over het hele grondgebied van de gemeente. Hierin staan volgende artikels relevant voor de aanvraag:

Art. 19 Harmonie

ART. 19 HARMONIE

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of verbouwing worden alle delen van de gebouwen en constructies zodanig ontworpen dat ze qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur in harmonie zijn met het 'referentiebeeld van de omgeving'. Het 'referentiebeeld van de

omgeving' bestaat minstens uit de karakteristieke gebouwen in de omgeving van het /de op te richten, te herbouwen, uit te breiden of te verbouwen gebouw of constructie, en kan naargelang de lokale context worden aangevuld met andere beeldbepalende elementen. In het referentiebeeld wordt in geen geval rekening gehouden met elementen die niet voldoen aan de bepalingen van deze Bouwcode.

§2 Met het oog op een efficiënte vergunningsbeoordeling duidt het vergunningsdossier (zie ook art. 4) de onderscheiden harmoniekenmerken van de omgeving van het op te richten, te herbouwen of te verbouwen gebouw of constructie, en de wijze waarop daarmee wordt omgegaan.

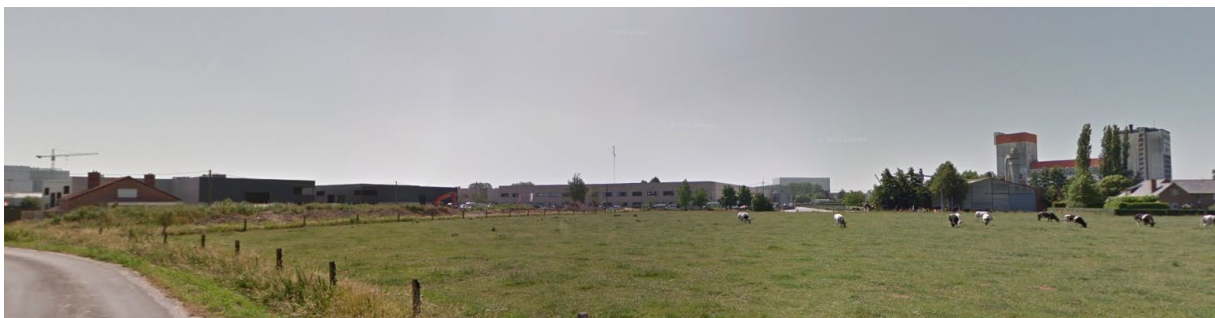
§3 De vergunningverlenende overheid kan steeds voorwaarden opleggen voor een betere integratie van objecten die de harmonie en attractiviteit van de omgeving verstoren of in het gedrang kunnen brengen.

In huidige aanvraag wordt er geen nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding van de bestaande gebouwen aangevraagd, waardoor bovenstaande art. 19 strikt genomen niet van toepassing is.

Wel dient opgemerkt te worden dat in de nabije omgeving meerdere andere bedrijfsgebouwen aanwezig zijn waardoor gesteld kan worden dat de aanwezige industriële bouwstijl bij het bedrijf Braecke vergelijkbaar is met dat van de nabijgelegen bedrijfscomplexen:



Figuur : Zicht vanop de Stationsstraat naar het noorden: Nobscot/Allinox



Figuur : Zicht vanop de Stationsstraat naar het zuidoosten: BioDynamics, EMV Technics, Symphony Mills, Monks International en op de achtergrond de torens van Vandenavenne.

Ook kan hier aangestipt worden dat het tussengelegen agrarische gebied in het voorlopig vastgestelde RUP 'Planologische Ruil' herbestemd zal worden naar 'zone voor lokale bedrijvigheid', zodat de harmonie in de toekomst alleen nog maar zal toenemen.

Bij het uitwerken van het masterplan zal uiteraard gestreefd worden naar een optimale harmonie met de omgeving.

Art. 27 technische installaties indoor, en anders niet zichtbaar vanaf openbaar domein

Art. 27 technische installaties indoor, en anders niet zichtbaar vanaf openbaar domein

Alle technische installaties worden inwendig in het gebouw ondergebracht. Indien dit niet mogelijk is, worden technische installaties, inclusief alle onderdelen, zodanig geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Ze kunnen daarvoor binnen een technische zone worden geplaatst op het hoogstgelegen dak, die voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- ze is gelegen binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst;*
- ze steekt niet meer dan 2,50m boven de kroonlijst uit.*

De toelichting daarover opgenomen in de bouwcode omvat volgende:

Technische installaties (i.e. installaties die bij de woonuitrusting horen, bv. verwarmings- en verluchtingsinstallaties, machinekamers van liften, klimaatbeheersingstoestellen, ...) zijn vaak weinig esthetisch. Om te zorgen dat ze het straatbeeld niet verstoren, worden ze zo veel mogelijk in het gebouw ondergebracht.

Waar dit niet mogelijk is, wordt gezorgd dat ze niet zichtbaar zijn van op de straat, door ze onder te brengen in een technische zone die zo op het dak van het gebouw is geplaatst dat ze niet binnen de zichtlijnen valt

Cf. de toelichting bij dit artikel moet dit artikel dus zodanig geïnterpreteerd worden dat het enkel van toepassing is bij een woonfunctie, dewelke in de aanvraag niet aanwezig is. Het artikel is dus niet van toepassing op de aanvraag.

In ondergeschikte orde dient opgemerkt te worden dat de aangevraagde technische installaties buiten (weegbrug, wasplaats vrachtwagens, wasplaats lava) door de al aanwezige en vergunde muren, alsook door het aanwezige groen niet zichtbaar zijn vanop de straat of vanop de buurpercelen (zie verder onder de behandeling van art. 36 en 37)

Art. 28 PUBLICITEIT

ART. 28 PUBLICITEIT

§1 Het is verboden om niet-zaakgebonden publiciteitsinrichtingen te plaatsen.

§2 Voor zaakgebonden publiciteitsinrichtingen gelden volgende algemene principes:

- ze zijn enkel toegelaten op steigerdoeken, op gevels (gelijklopend met, haaks op of op vaste uitsprongen aan de gevel) en op reclamezuilen;*
- de grootte (breedte, hoogte, doorlopend of uitgesneden letters of logo, ...) moet steeds in verhouding zijn met de maat van het gebouw;*
- binnen een straal van 50m van beschermde monumenten, voor inventarispanen, karakteristieke gebouwen en beschermde monumenten en binnen stads- of dorpsgezichten geldt dat publiciteitsinrichtingen in het gevelvlak enkel mogen bestaan uit losse letters;*
- publiciteitsinrichtingen mogen enkel worden verlicht met klemtoonverlichting. Losse letters of logo's mogen voorzien zijn van inwendige verlichting. Flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserverlichting zijn niet toegelaten.*

§3 Voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen in het gevelvlak en aan vaste uitsprongen, geldt dat:

- ze niet mogen uitsteken buiten het gevelvlak of de kroonlijst;
- ze niet voor gevelopeningen mogen worden geplaatst of gevelornamenten mogen bedekken. Indien ze geplakt of gespoten worden op een gevelopening mogen ze maximaal 50% van de opening bedekken en geen raamkaders bedekken.

§4 Voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen haaks op het gevelvlak, geldt dat:

- de gezamenlijke maximale oppervlakte van de publiciteitsinrichting is maximaal 10% van de oppervlakte van het geveloppervlak van de gevel waarop de publiciteitsinrichting is geplaatst
- een banier moet worden geplaatst:
 - ° op minstens 2,60m boven het aangrenzende maaiveld;
 - ° binnen een afstand van maximum 0,60m ten opzichte van de gevel;
 - ° op minstens 0,60m van de perceelsgrens.
- een lichtbak aan de volgende voorwaarden van afmetingen moet voldoen:
 - ° maximum 0,60m hoog;
 - ° maximum 0,60m uit de gevel;
 - ° minimum 0,60m gelegen van de perceelsgrens.

Op de voorgevel van de centrale loods werd een reclamebord aangebracht. Dit voldoet aan bovenvermelde voorwaarden gezien het gelijklopend met de gevel aangebrachte zaakgebonden publiciteit betreft met enkel klemtoonverlichting. De grootte is in verhouding met de gevel en steekt niet buiten het gevelvlak noch kroonlijst. Het reclamebord werd niet voor een gevelopening of -ornament geplaatst. In een straal van 50m rondom het reclamebord bevindt zich niets van beschermde monumenten, inventarispanen, karakteristieke gebouwen, noch stads- of dorpsgezichten.

ART. 29 VERHARDING

ART. 29 VERHARDING

§1 Verharding is steeds tot het strikt noodzakelijke te beperken. Met het oog op een goede beoordeling hiervan, bevat het vergunningsdossier steeds een verantwoording van:

- de onmogelijkheid om de geplande handelingen of werken uit te voeren met minder verharding; en
- de keuze voor een bepaald type verharding (waterdoorlatend, ...)

§2 Zonder afbreuk te doen aan de eerste paragraaf, geldt een absoluut maximum aan verharding per perceel. Dit absoluut maximum wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel:

- <250m²: 70% van de oppervlakte, of 150m²;
- 250m² tot 499m²: 60% van de oppervlakte, of 250m²;
- 500m² tot 799m²: 50% van de oppervlakte, of 320m²;
- 800m² tot 1599m²: 40% van de oppervlakte, of 400m²;
- >1600m²: 25% van de oppervlakte, of 450m²;

Waarbij telkens de laagste van beide drempels geldt.

§3 Een afwijking op de tweede paragraaf kan enkel worden toegestaan in één van onderstaande gevallen:

- het hoofdgebouw overschrijdt op zichzelf de drempels uit de tweede paragraaf, en de afmetingen van de bovenverdiepingen laten geen verdere verkleining van het gelijkvloers toe;*
- het gaat om een perceel waarop de hoofdfunctie bedrijvigheid, detailhandel of beroepslandbouw gevestigd is, in welk geval kan worden afgeweken tot maximaal 70% van het perceel, ongeacht de oppervlakte;*
- het gaat om een karakteristiek gebouw of geheel, waarbij de gebouwen met erfgoedwaarde op zichzelf de drempels uit de tweede paragraaf overschrijden; of*
- de afwijking wordt gemotiveerd conform art. 5 van deze Bouwcode*

Het perceel staat in functie van bedrijvigheid, waardoor er cf. §3 een afwijking op de oppervlakenormen uit §2 toegestaan wordt. Gezien de huidige gebouwconfiguratie en verhardingen slechts een tijdelijk gegeven is i.f.v. het realiseren van een toekomstig masterplan van de site vraagt de exploitant hier een uitzondering om tijdelijk af te wijken van de gestelde maximum verhardingsgraad van het perceel.

ART. 30 VOOR- EN ACHTERTUIN

ART. 30 VOOR- EN ACHTERTUIN

Op percelen binnen een woonbestemming en percelen met een woonfunctie gelden onderstaande beperkingen aanvullend op de voorschriften van art. 29:

- in de voortuin kan niet meer dan 30% van de oppervlakte verhard zijn;*
- in de achtertuin kan niet meer dan 30% van de oppervlakte verhard zijn.*

Art. 30 is toegespitst op tuinen rond woningen. Op percelen waar zich enkel bedrijvigheid situeert zoals in onderhavige aanvraag is er geen woonfunctie en zijn de regels rond voor- en achtertuinen niet van toepassing. In ondergeschikte orde dient opgemerkt te worden dat de huidig aanwezige verhardingen allen vergund zijn en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

ART. 31 HEMELWATER

ART. 31 HEMELWATER

§1 Hemelwater dat terechtkomt op verharding, en waarvoor geen nuttig hergebruik wordt aangetoond, moet op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein worden afgevoerd door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

§2 Infiltratie in de bodem gebeurt via bovengrondse infiltratievoorzieningen zoals een infiltratiekom, wadi, vijver, ... Enkel als dit niet mogelijk is, kan gewerkt worden met ondergrondse infiltratievoorzieningen zoals een poreuze buis, infiltratieput of kunststofblokken.

§3 Een afwijking op de eerste paragraaf kan enkel worden toegestaan als de aanvrager aantoont dat infiltratie op eigen terrein onmogelijk is omwille van de plaatselijke omstandigheden.

In de aanvraag zijn geen stedenbouwkundige handelingen opgenomen die onder de hemelwaterverordening vallen. Een aanpassing van de huidige afwatering van de bestaande vergunde verhardingen brengt een onevenredige kost met zich mee in vergelijking met het tijdelijke karakter van de bestaande situatie.

Infiltratie in de bestaande groenzone aan de westelijke kant van het perceel werd overwogen, maar is daar niet mogelijk omdat er een bestaande aanplant is van hoogstammige bomen op een klein talud. Hemelwater dat naar hier afgevoerd zou worden of rechtstreeks van de dakoppervlakte terecht zou komen, zou rechtstreeks afvloeien naar de buurpercelen, tenzij er een afgraving zou gebeuren maar dan moeten alle bomen gerooid worden, wat evenmin mogelijk is. Dit groenscherm dient immers ook vanuit integratie in de omgeving behouden te blijven. Infiltratie op eigen terrein is gezien de plaatselijke situatie en het tijdelijk karakter dan ook niet mogelijk.

Bij het uitwerken van het masterplan zal uiteraard wel rekening gehouden worden met de specificaties uit art. 31.

ART. 36 en 37: LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE EN BEPLANTINGSPLAN

ART. 36 LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE EN BUFFERING

§2 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding van een bedrijfs- of ander gebouw in woonbestemming dat van een grotere schaal is dan de omliggende woningen, wordt op het perceel waarop het gebouw zich bevindt voorzien in een groenbuffer die voldoet aan de volgende principes:

- De groenbuffer omringt het gebouw of het perceel langs alle zijden, en kan slechts onderbroken worden voor noodzakelijke toegangen, of om het contact tussen het bedrijfsgebouw en de straat als bedoeld in art. 22 te verzekeren;*
- De groenbuffer is van een passende grootte en breedte om het bedrijfsgebouw visueel af te schermen van de omliggende woningen;*
- De groenbuffer bestaat (deels) uit wintergroene planten, zodat het bedrijfsgebouw in elk seizoen gebufferd blijft.*
- De groenbuffer bestaat uit inheems en/of streekeigen groen.*

§3 Elke vergunningsaanvraag voor één van de handelingen bedoeld in de eerste en tweede paragraaf, bevat een beplantingsplan als bedoeld in art. 37

ART. 37 BEPLANTINGSPLAN

§1 Een beplantingsplan omvat minstens de volgende elementen:

- Een grondplan waarop wordt aangegeven:*
- Welke planten waar voorzien worden;*
- Afstanden tot perceelsgrenzen en constructies;*
- Een motivering bij het grondplan;*
- Een lijst met de gebruikte (inheemse) plantensoorten.*

§2 Het beplantingsplan streeft naar een zo hoog mogelijke biodiversiteit, en bevat daartoe een diversiteit aan inheemse soorten.

In huidige aanvraag wordt er geen nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding van de bestaande gebouwen aangevraagd, waardoor bovenstaande art. 36 en 37 strikt genomen niet van toepassing zijn.

Ook werd er in vorige vergunningsaanvragen in het luik IIOA een afwijking op het aanleggen van een groenscherm verleend. Toch is er op vandaag al heel wat groen aanwezig:

- T.o.v. de woningen aan de westelijke zijde is een bestaande groenbuffer van 3m breedte aanwezig met hoogstammige bomen (Olmen en Lindes).



Figuur : Zichten vanuit westen



Figuur : Zicht vanuit exploitatie naar het westen

- Aan de straatzijde rechts is een haagbeukenhaag aangeplant die tot 4m hoogte zal uitgroeien.



Figuur : Zicht op haagbeukenhaag rechts van toegangspoort

- Aan de achterzijde grenst de exploitatie aan naastgelegen bedrijvigheid: gezien dit eenzelfde functie is, biedt het voorzien van een groenbuffer in deze richting weinig meerwaarde. Op de scheiding tussen beide bedrijven is een gemene muur aanwezig van 3m hoogte, waarbij de visuele impact van activiteiten en constructies op het achtergelegen bedrijf minimaal is. Tov de in het noorden gelegen woningen (aan het vroegere stationsgebouw) is er een ruime groenzone aanwezig op perceel 824N. Het betreft hier hoogstammen van plataan, berk, witte abeel en een onderbegroeiing van spaanse aak, esdoorn, klimop, sporkehout, meidoorn, zoete kers.



Figuur : Zichten vanuit noorden op groenbuffer op perceel 824N en westelijke rij hoogstammen op het eigen terrein

Bij het uitwerken van het masterplan zal uiteraard wel rekening gehouden worden met de specificaties uit bovenstaande artikels.

CONCLUSIE BOUWCODE: TOETSING STERKE PRINCIPES

Levendig centrum

De aanvraag situeert zich op de rand van het woon-werklint grenzend aan een zone voor ambachten en kmo's/ zone voor lokale bedrijvigheid en aansluitend daaraan een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter. De aanvraag verhindert op geen enkele manier dat het centrum van Oostrozebeke een levendig woondorp blijft. Evenmin heeft het een impact op de openheid van het landschap, gezien de exploitatie al aanwezig is, er geen uitbreiding van verharde oppervlakte is en de aangevraagde handelingen geen zichtlijnen in het landschap verhinderen, mede door het aanwezige groen.

Vergroening

Gezien de aanwezige vergunde verhardingen binnen de muren van de exploitatie ook bij een tijdelijke verlenging van de huidige uitbating nodig zijn, kan de exploitant hier op korte termijn niet gaan ontharden, maar zoals al gesteld vergroot de verharde oppervlakte ook niet.

Het al aanwezige groen (bestaande uit diverse soorten) is het enige dat voorlopig op korte termijn haalbaar is. Echter dient in het achterhoofd gehouden te worden dat het hier om een tijdelijke situatie gaat, met concreet zicht op verandering.

Bovendien draagt het bij aan een netwerk en corridors van vergroening in de omgeving, zoals ook uit onderstaande schets blijkt.



Figuur Aanwezige en geplande groenvlakken bij Braecke (lichtgroen) en in de omgeving (donkergroen)

Bij het uitwerken van het masterplan voor de site zijn er uiteraard extra mogelijkheden voor vergroening, die op dat moment geïntegreerd zullen worden in het ontwerp.

Beeldkwaliteit

In de nabije omgeving zijn meerdere andere bedrijfsgebouwen aanwezig waardoor gesteld kan worden dat de bestaande constructies bij het bedrijf Braecke niet veel afwijken van de industriële bouwstijl van de nabijgelegen bedrijfscomplexen. Alsook zal die gelijkvormigheid alleen maar nog toenemen wanneer het tussengelegen agrarische gebied in het voorlopig vastgestelde RUP 'Planologische Ruil' herbestemd zal worden naar 'zone voor lokale bedrijvigheid'. Bij het vaststellen van het masterplan voor de site zal de beeldkwaliteit en harmonie alleen maar verhogen, maar om dit scenario voor te bereiden heeft het bedrijf voldoende tijd nodig.

De publiciteit die aanwezig is op de site van de Stationsstraat voldoet ook volledig aan de vereisten uit het artikel uit de bouwcode, en de aangevraagde technische installaties zijn niet zichtbaar van op de

straat of vanop de belendende percelen, zodat geconcludeerd dient te worden dat deze de beeldkwaliteit niet nadelig beïnvloeden.

Duurzame ruimtelijke ordening

De aanvrager wenst met onderhavige aanvraag een tijdelijke exploitatievergunning te bekomen, om voldoende tijd te hebben om een gedegen masterplan voor de site op te maken. Beide mogelijke scenario's zullen leiden tot een verduurzaming van de site op velerlei vlak.

De stedenbouwkundige handelingen uit onderhavige aanvraag zijn bedoeld om de exploitatie nog tijdelijk te kunnen voortzetten en staan deze verduurzaming op middellange termijn (na 5j) niet in de weg. In tegendeel, doordat er aan het bedrijf tijd wordt gegund om het toekomstscenario ter dege voor te bereiden, zal dit op middellange termijn meer kansen bieden om de site zo optimaal mogelijk te verduurzamen.

Als blijkt van de intentie tot verduurzaming wordt nu alvast de sloop van de 3 afdaken aangevraagd op 5 jaar na verlenen van de vergunning.

Sterke principes

Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag net bedoeld is om het bedrijf de tijd te geven een degelijk toekomstscenario uit te werken dat economisch haalbaar is en tegelijk de sterke principes uit de bouwcode zo optimaal mogelijk ondersteunt.

8 BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

8.1 Functionele inpasbaarheid

De site aan de Stationsstraat is gelegen langs een woon-werklint in de Stationsstraat/Verbindingsstraat en grenst aan een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's in het noordoosten en aan een zone voor lokale bedrijvigheid in zuidoosten (voorlopig vastgesteld gemeentelijk RUP Planologische Ruil) en aansluitend in het zuiden aan een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter).

Ook naar de woningen in de omgeving toe kan gesteld worden dat de huidig aangevraagde activiteiten en stedenbouwkundige handelingen van het bedrijf inpassen o.a. door het treffen van gepaste maatregelen (aanpassing en afstelling lavawasser, akoestische hanggordijnen,...).

8.2 Integratie en groenscherm

In vorige vergunningsaanvragen werd er in het luik IIOA een afwijking op het aanleggen van een groenscherm verleend. Toch is er op vandaag al heel wat groen aanwezig:

- T.o.v. de woningen aan de westelijke zijde is een bestaande groenbuffer van 3m breedte aanwezig met hoogstammige bomen (Olmen en Lindes).



Figuur : Zichten vanuit westen



Figuur : Zicht vanuit exploitatie naar het westen

- Aan de straatzijde rechts is een haagbeukenhaag aangeplant die tot 4m hoogte zal uitgroeien.



Figuur : Zicht op haagbeukenhaag rechts van toegangspoort

- Aan de achterzijde grenst de exploitatie aan naastgelegen bedrijvigheid: gezien dit eenzelfde functie is, biedt het voorzien van een groenbuffer in deze richting weinig meerwaarde. Op de scheiding tussen beide bedrijven is een gemene muur aanwezig van 3m hoogte, waarbij de visuele impact van activiteiten en constructies op het achtergelegen bedrijf minimaal is. Tov de in het noorden gelegen woningen (aan het vroegere stationsgebouw) is er een ruime groenzone aanwezig op perceel 824N. Het betreft hier hoogstammen van plataan, berk, witte abeel en een onderbegroeiing van spaanse aak, esdoorn, klimop, sporkehout, meidoorn, zoete kers.



Figuur : Zichten vanuit noorden op groenbuffer op perceel 824N en westelijke rij hoogstammen op het eigen terrein

Bij het uitwerken van het masterplan voor de site zijn er uiteraard extra mogelijkheden voor vergroening, die op dat moment geïntegreerd zullen worden in het ontwerp.

Gezien de site van de Stationsstraat gelegen is in het woon-werklint en niet in het buitengebied, zijn de bepalingen van de provincie West-Vlaanderen omtrent de waarborg voor groenaanplantingen als last in natura niet van toepassing.

8.3 Mobiliteitsimpact

Voor de beoordeling van het mobiliteitsaspect wordt verwezen naar de ingevulde vragen op het loket en de bijlagen bij het luik van de 'ingedeelde inrichtingen of activiteiten'.

8.4 Ruimtegebruik, bouwdichtheid en schaal

Er wordt op deze site geen onverharde ruimte ingenomen. De aangevraagde handelingen zijn beperkt van ruimtelijke impact en situeren zich alle op bestaande vergunde verharding. In deze zin wijzigt er weinig aan het ruimtegebruik en schaal op de site.

8.5 Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermde archeologische zone of een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Het betreft geen item dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch items opgenomen in de vastgestelde inventarissen archeologische zones, landschapsatlas, tuinen en parken, of houtig erfgoed.

Gezien de aanvraag deels gelegen is in woongebied maar geen bodemingreep betreft van >1000m² hoeft er geen archeologienota toegevoegd te worden bij deze aanvraag.



Cultuurhistorische aspecten

<https://www.geopunt.be/>

8.6 Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd, net zomin als de bodemsamenstelling. De aanvraag voorziet enkel een beperkte, plaatselijke normalisatie.

8.7 Hinderaspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens, en de inplanting van de raam- en deuropeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy).

Voor de overige potentiële hinderaspecten wordt verwezen naar de ingevulde vragen op het loket en de bijlagen bij het luik van de 'ingedeelde inrichtingen of activiteiten'.

8.8 Gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

8.9 Veiligheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

9 BRANDVEILIGHEID

Het koninklijk besluit van 7 juli 1994 werd gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 20 mei 2022. Dit koninklijk besluit van 20 mei 2022 is op 23 juni 2022 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd en is op 1 juli 2022 in werking getreden.

De aanvraag betreft geen nieuwe gebouwen, noch een uitbreiding van de gebouwen. De interne mobiliteit op het terrein blijft ongewijzigd. Het akoestisch hanggordijn hangt op hoogte van 3,00m-6,50m: het onderste deel blijft dus volledig open tot op een hoogte van 3,00m, zodat de vluchtwegen niet belemmerd worden.

10 WATERHUISHOUDING

10.1 Huidige situatie

De run off van de bestaande verharding van het volledige terrein betreft bedrijfsafvalwater dat vervolgens behandeld wordt via aaneengeschakelde bezinkputten en na deze behandeling wordt geloosd in de Ooigembeek, conform de geldende lozingsnormen. Ook de wasplaats voor vrachtwagens (na olieafscheider met coalescentiefilter) en de weegbrug is hierop aangesloten.

Het hemelwater dat terechtkomt op de wasinstallatie voor lava wordt opgenomen in het wasproces. Er is geen noodoverloop aanwezig.

Het dak van de centrale loods (1597,74m²) + het aansluitende te slopen afdak ten noorden (83,08m²) watert af naar twee regenwaterciterne van 2x15m³ voorzien van pompinstallatie voor hergebruik naar een regenwateropslagvat van 5m³ naast de loods. Hieruit wordt water geput voor volgende doeleinden:

- Besproeien van de fracties tegen stofhinder
- Wasplaats vrachtwagens
- Wasinstallatie lava

De noodoverloop van de twee regenwaterciterne gaat met de run-off van de verharding mee naar de slibopvangputten.

Aan de overkapping (371,47m²) in de zuidoostelijke hoek van het terrein werd eveneens een regenwaterput (20m³) geplaatst voor hergebruik i.f.v. bevochtigen van de menglijn voor de productie van de substraten. De overloop hiervan gaat met de run-off van de verharding mee naar de slibopvangputten.

Het te slopen afdak 1 heeft geen regenwaterafvoer: het regenwater dat hierop valt, komt terecht op de verharding, waarbij het mee met de run-off naar de slibopvangputten wordt gevoerd.

De regenwaterafvoer van het te slopen afdak 3 komt terecht in een klokputje waarna ook dit water, samen met het water afkomstig van de oostelijke loods (919,52m²) met de run-off naar de slibopvangputten wordt gevoerd.

Het fecaal water afkomstig van het toilet passeert een septiek, waarna het samen met het andere huishoudelijke afvalwater van de lavabo samen met de run-off naar de slibopvangputten wordt gevoerd.

10.2 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSV hemelwater)

Voorliggende aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening (Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater). Onderstaande gegevens werden eveneens ingevuld in de desbetreffende velden op het Omgevingsloket.

Verhardingen/constructies

Het hemelwater dat op de te regulariseren onoverdekte rekken en de betonnen megablokken van de bunkermuren valt, komt terecht op de bestaande verharding en sluit aan bij de run off van het volledige terrein. Deze run-off betreft bedrijfsafvalwater dat vervolgens behandeld wordt via aaneengeschakelde bezinkputten en na deze behandeling wordt geloosd in de Ooigembeek, conform de geldende lozingsnormen. Ook de wasplaats voor vrachtwagens (na olieafscheider met coalescentiefilter) en de weegbrug is hierop aangesloten.

Het hemelwater dat terechtkomt op de wasinstallatie voor lava wordt opgenomen in het wasproces. Ook de noodoverloop hiervan werd aangesloten op de bestaande run off.

Art. 4, 3^e lid van de GSV HW vermeldt volgende:

Als hemelwater door contact met delen van de verharding zo vervuild is dat het als afvalwater wordt beschouwd, vallen die delen niet onder dit besluit.

Gezien de run-off beschouwd wordt als bedrijfsafvalwater, zijn er dus geen verhardingen die in rekening dienen te worden gebracht voor de GSV Hemelwater.

Daken

Er zijn geen nieuwe of uit te breiden dakoppervlaktes in deze aanvraag.

Conclusie

De GSV HW is verder niet van toepassing op deze aanvraag.

11 SLOOPOPVOLGINGSPLAN

De te slopen bebouwing had een andere functie dan wonen en betreft een bouwvolume van >1000m³, zodat er cf. de verplichtingen een sloopopvolgingsplan wordt bijgevoegd in bijlage bij onderhavig dossier. Ook de te slopen verharding werd mee opgenomen.

Afbeeldingen vermeld in deze nota kunnen afkomstig zijn van Agiv, Google Maps, Google Earth, Bing Maps, Klim, Brugis-Irisnet, GisWest, GisOost, Gis Provant, Geopunt, Waterinfo, Geoportaal Onroerend Erfgoed, VMM,...