

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 15 JULI 2019

Aanwezig:

Jenne De Potter, burgemeester-voorzitter,
Evelien De Both, Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Matthias Diependaele, Brecht Cassiman, schepenen,
Peter Vansintjan, schepen van rechtswege,
Koen Codron, algemeen directeur.

Afwezig:

VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

1. Advies Omgevingsvergunning

Bevoegdheid

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/117/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019048985.

Algemene voorwaarden

- In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/117/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019048985.

OMV-Nummer: OMV_2019048985.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23-04-2019, werd ontvangen op 07-05-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op .

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Keistraat , 9620 Zottegem, Keistraat ■
9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD	Sie A	nr(s)1349	K
(GROTENBERGE)			

Het betreft regomef - nieuwbouw slibverwerking (2).

Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag handelt over het nieuw in te richten perceel voor de opslag en behandeling/composteren van grond. Het huidig perceel is braakliggend. Het terrein helt sterk af naar achter toe. We zullen het terrein dus moeten ophogen / aanvullen om overal hetzelfde niveau te verkrijgen. Vooraan het perceel ligt het niveau gelijk met dat van de Keistraat. We zouden deze nulpas voor de rest van het terrein willen gelijk brengen, behalve in de 6 m groenberm. Dit zou aangevuld worden met ongeveer 51000m³. Rondom blijft een bouwvrije strook voorzien van 6m, deze groene berm zal dan onder helling liggen. Deze helling zal op 6 meter breedte overal reiken van de nieuw gecreëerde nulpas tot het niveau van de omliggende percelen.

Zone B: Het perceel wordt grotendeels verhard met vloestofdichte beton, de oppervlakte zal 10975m² bedragen. Rondom worden betonnen keermuren geplaatst van 6m hoog. Deze verharde zone zal dienen voor de opslag en composteren van grond. De volledige oppervlakte watert af naar achter toe. Al het regenwater en oppervlaktewater wordt opgevangen in een bekken achteraan het perceel. Er is een volledige waterzuiveringsinstallatie voorzien om het water te reinigen. Het gezuiverde water wordt hergebruikt in de wasinstallatie. Het bekken zal aangesloten zijn op de riolering.

Zone A: Er wordt eveneens een zone verhard vooraan het perceel. In deze zone vinden we parkeerruimte voor personenwagens en vrachtwagens, een tankplaats, weegbrug, wielwasinstallatie en een gebouw voor kantoor/magazijn/woning. Deze zone is ook verhard met vloestofdicht beton, 3095m². Hier wordt het vervuilde water eerst naar een koolwaterstofafscheider waarna het afgevoerd wordt naar de riolering via dwa. Het gebouw heeft een oppervlakte van 400m² in totaal. Het gelijkvloers van 200m² is ingericht als magazijn. Er is een zone voorzien met een refter en sanitair blok met douches en toiletten. Boven vinden we een kantoorruimte van 75m² welke te bereiken is via de buitentrap aan achtergevel. Daarnaast is een appartement/conciërgewoning voorzien van 90m met een dakterras van 35m². Deze heeft een aparte ingang en is bereikbaar via de trap aan de zijgevel. Deze heeft een inkom, berging, leefruimte, keuken, badkamer en 2 slaapkamers. Het gebouw wordt afgewerkt met een grijze gevelsteen en een plat dak in epdm. Het regenwater van het dak van het gebouw wordt hergebruikt voor toiletten en dergelijke.

Het perceel is gesitueerd op een bedrijventerrein aan de rand van het stedelijk gebied van Zottegem.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De aanvraag is deels in overeenstemming maar ook deels strijdig met de geldende PRUP-voorschriften, om volgende reden(en):
- PRUP Regionaal Bedrijventerrein Leenstraat; art. 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein; slibverwerking en afvalverwerking met inbegrip van recyclage, verwerking en bewerking van grondstoffen m.i.v. delfstoffen, zijn expliciet toegelaten activiteiten in deze zone.

- Anderzijds wordt grootschalige opslag, productie en verwerking *in open lucht* expliciet verboden...
- We gaan er van uit dat deze laatste bepaling enkel de bedoeling heeft om buitenactiviteit te weren

Externe adviezen:

- De Brandweer bracht op 22/06/2019 advies uit (brandpreventieverslag).

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 14/06 tot 13/07/2019.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- In de aanvraag wordt rond het terrein een groenbufferstrook van 6 m breedte voorzien. Het is echter onduidelijk hoe deze strook concreet zal aangelegd/ingericht worden; er ontbreekt op dit vlak een beplantingsplan. Een aanleg als loutere grasstrook lijkt ons hier niet afdoende; de bufferstrook zal immers vooral een visuele functie hebben, om het uitzicht van de enorme betonmuren enigszins te 'breken' of te verzachten. Opgaande beplanting (bomen/struiken) zal dus aangewezen zijn, bij voorkeur met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Een gedetailleerd beplantingsplan is m.a.w. wenselijk.
- Er wordt om bedrijfstechnische redenen (noodzaak van een zo goed als vlakke opslagvloer en manoeuvreerruimte) een enorm grondverzet (ca. 51.000 m³) voorzien om het terrein te nivelleren; op sommige plaatsen zal de ophoging oplopen tot ca. 6 m (!). Het is niet evident om via dergelijke ophoging een voldoende stabiele en draagkrachtige ondergrond voor bouwwerken te creëren; bovendien worden ten opzichte van aanpalende percelen zeer grote hoogteverschillen gecreëerd, die vervolgens moeten opgevangen worden door hoge taluds, waarvan de voet tot tegen de perceelsgrenzen reikt. Zulks houdt ernstige risico's in, zeker in de fase waarin deze taluds nog niet begroeid zullen zijn, naar afstromend water, modderstromen of zelfs grondverzakkingen richting aanpalende percelen. In de aanvraag hebben wij geen informatie teruggevonden hoe men dit op een veilige en stabiele manier denkt te verwezenlijken.
- Om overlast/schade door afstromend water naar aanpalenden toe te voorkomen lijkt het ons aangewezen om de voet van de taluds slechts te voorzien op min. 1 m van de perceelsgrenzen en in deze 'opvangstrook' van 1 m een degelijke drainage buis in grindkoffer aan te leggen. Om de taluds vervolgens niet al te steil te moeten aanleggen zou het o.i. beter zijn om de verharde oppervlaktes van zones 1, 2 en 3 ietwat in te krimpen, zodat meer ruimte ontstaat voor een geleidelijker talud. Zulks vereist echter aangepaste plannen.

Conclusie:

Ongunstig advies.

Milieuaspecten met betrekking tot de ingedeelde inrichting of activiteit

Met betrekking tot het integraal waterbeleid kan het dempen van de aanwezige gracht problemen veroorzaken met betrekking tot de waterhuidhouding. Dit aspect werd onvoldoende onderzocht.

Voor laagwaardige toepassingen kan best regenwater gebruikt worden.

In de aanvraag wordt slechts een regenwateropvang van 10.000 liter voorzien. Dit is veel te weinig voor de laagwaardige watertoepassingen van een bedrijfswoning, burelen en een aantal laagwaardige bedrijfstoepassingen (besproeien groenvoorziening, wassen voertuigen...).

Er wordt bij het aanvraagdossier gekozen om de site niet te overkappen. Hiervoor wordt geen reden aangegeven. Door geen overkapping te voorzien wordt een grote hoeveelheid hemelwater omgezet in bedrijfsafvalwater door contact met het veegvuil, grachtenslib, rioolkolkenslib en mogelijks vervuilde bodem. De hoeveelheid bedrijfsafvalwater dat op deze wijze gecreëerd wordt, wordt geraamd op 5020 m³ per jaar. Wanneer een overkapping zou voorzien worden, zou er minder bedrijfsafvalwater geloosd moeten worden. Bovendien zou de biologische zuivering veel efficiënter kunnen werken aangezien de concentratie van het te zuiveren water zou toenemen. Een voldoende hoge concentratie is noodzakelijk voor een optimale werking van een biologische zuivering.

Bovendien bepalen de voorschriften van het van toepassing zijnde PRUP "Regionaal bedrijventerrein Leenstraat" dat de (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht expliciet verboden is.

Een tankpiste kan best overkapt worden om bedrijfsafvalwater te voorkomen.

Met betrekking tot de warmtepomp voor de verwarming en koeling zijn te weinig technische gegevens beschikbaar in het aanvraagdossier om te kunnen beoordelen of deze techniek voldoende energiezuinig toegepast wordt.

In de vergunningsaanvraag wordt een afwijking gevraagd op volgende algemene en sectorale voorwaarden:

1° Er wordt gevraagd om een lozingsnorm voor fosfor van 2mg/l te mogen toepassen.

Advies: Een versoepeling van de lozingsnorm is pas in overweging te nemen nadat wordt aangetoond dat er voldoende maatregelen werden genomen om de hoeveelheid bedrijfsafvalwater te beperken. Door het bedrijfsafvalwater reeds te verdunning met hemelwater wordt er een te grote hoeveelheid aan afvalstoffen via het bedrijfsafvalwater geloosd, zelfs als de norm zou gerespecteerd worden.

2° Er wordt een afwijking gevraagd van de sectorale voorwaarde vermeld in artikel 5.2.1.5.§5 van Vlarem II: Tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit wordt langs de randen van de inrichting een groenscherm van minstens 5 meter breedte aangelegd. Het groenscherm bestaat uit streekeigen laag- en hoogstammige dichtgroeïende gewassen.

Advies: Om een meer efficiënte benutting van het industrieterrein te bekomen kan het nuttig zijn om van deze voorwaarde af te wijken. In het voorgestelde ontwerp is het echter aan te raden om een voldoende breed groenscherm te behouden dat de constructie visueel kan bufferen. Er wordt immers een betonnen keermuur voorzien van 6 meter hoog bovenop een reliëfwijziging die op bepaalde plaatsen 6 meter boven het maaiveld komt. Op die manier komt het bovenste deel van de muur 12 meter boven het oorspronkelijk niveau. In dergelijke situatie is het aanplanten van een voldoende breed en hoog groenscherm noodzakelijk om alles visueel aanvaardbaar te houden en om het niveauverschil met de omliggende percelen op te kunnen vangen. Deze vraag tot afwijking van de voorwaarde beschreven in artikel 5.2.1.5.§5 wordt dan ook negatief geadviseerd.

3° Er wordt gevraagd om de sectorale voorwaarden met betrekking tot de uitbatingsuren te versoepelen. Het betreft volgende sectorale voorwaarden van Vlarem II:

- artikel 5.2.1.2.§3: Tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten mag de normale afvalstoffenaanvoer- en afvoer niet voor 7 uur en na 19 uur plaatsvinden.
- artikel 5.2.1.6.§4: Tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning en onverminderd andere voorwaarden inzake het voorkomen van geluidshinder zijn rustversturende werkzaamheden verboden op werkdagen voor 7 uur en na 19 uur, en op zon- en feestdagen.
- artikel 5.15.0.6.§1: Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. zijn rustversturende werkzaamheden verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

Bij de vraag om te mogen afwijken van deze voorwaarden wordt geen concreet voorstel gedaan.

Advies: Wat betreft de transportactiviteiten van en naar het bedrijventerrein en het louter lossen van vrachtwagens wordt de vraag om af te wijken van de exploitatie-uren toegestaan. Alle andere werkzaamheden zijn verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen.

Conclusie

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.

Algemene conclusie:

Ongunstig.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Het College levert dus een **onunstig** advies af.

Koen Codron
algemeen directeur

Jenne De Potter
burgemeester-voorzitter