

Omgevingsloketnummer: OMV_2022149595

Dossiernummer: OMV/2022/0142

Datum besluit: 5 juni 2023

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Kathleen Uittebroek wonende te Vijfwilgenstraat 23 te 3440 Zoutleeuw, werd ontvangen op **25 november 2022**. De aanvraag werd volledig en ontvankelijk op **22 december 2022**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Vijfwilgenstraat 19 en 23, kadastraal bekend als afdeling 3 sectie B nrs. 421P, 422P, 582A en 583B. Het betreft een aanvraag tot **uitbreiden bedrijf**.

Het college van burgemeester en schepenen 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.

De aanvraag omvat :

- ☒ stedenbouwkundige handelingen
- ☒ de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

1. **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS**

GEWESTPLAN.

De aanvraag is volgens het gewestplan TIENEN - LANDEN, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een **woongebied met landelijk karakter èn agrarisch gebied**.

Artikel 6.1.2.2.

Woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Art. 11.4.1.

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

BPA

Niet van toepassing.

RUP

Niet van toepassing.

AFWIJKINGS- EN UITZONDERINGSBEPALINGEN VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

Niet van toepassing.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN.

Er is geen relevante richtlijn of omzendbrief van toepassing op de aanvraag.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.

Niet van toepassing.

BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG.

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN.

De provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- **[verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater]**, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- **[provinciale verordening met betrekking tot verhardingen]**, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 12 september 2014.

2. HISTORIEK.

HB/1969/229 d.d. 24/02/1969 bouwen van een woning
259/HB/1981 d.d. 25/06/1981 bouwen van burelen
705/HB/1990 d.d. 31/08/1990 woning + handelspand
1903/HB/2004 d.d. 4/03/2004 slopen van bijgebouw + bouwen van een nieuw bijgebouw
OMV/2020/00055 d.d. 25/06/2020 slopen van een vrijstaande eengezinswoning.
OMV/2020/00105MEL d.d. 08/10/2020 melding klasse 3.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG.

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS.

De bouwplaats is gelegen aan de Vijfwilgenstraat 19 en 23 (gemeenteweg). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend gesloten en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN.

Het betreft een aanvraag tot het **uitbreiden bedrijf**

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN.

De aanvraag strekt ertoe

- ☐ een nieuwe ingedeelde inrichting of activiteit te exploiteren
- ☒ een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit verder te exploiteren
- ☐ een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit te veranderen door: ...

Aangevraagde rubrieken voor deze inrichting:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	6.5.1° - 1 verdeelslang voor de bedrijfsvoertuigen (Ongewijzigd)	1 st	3
15.1.1°	15.1.1° - al dan niet overdekte ruimte voor het stallen van max. 6 voertuigen (Ongewijzigd)	6 st	3
16.3.2°a)	16.3.2°a) - luchtcompressoren en airconditioninginstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 5,10 kW (Ongewijzigd)	5,1 kW	3

17.1.1.1°	17.1.2.1.1° - opslag van 300 liter gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten (Ongewijzigd)	300 liter	3
17.3.2.1.1.1°b)	17.3.2.1.1.1°b) - opslag van 8,5 ton diesel/stookolie in twee bovengrondse houders van elk 5000 liter (Ongewijzigd)	8500 kg	3
19.6.2°a)	19.6.2°a) - opslag van 40 m ³ hout (paletten en planken) in een lokaal (Ongewijzigd)	40 m ³	3
23.3.2°a)	opslag van 10 ton kunststoffen (polycarbonaat) in een lokaal (Verandering)	10 ton	3

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

- 6.5.1° : 6.5.1° - 1 verdeelslang voor de bedrijfsvoertuigen (Ongewijzigd)
- 15.1.1° : 15.1.1° - al dan niet overdekte ruimte voor het stallen van max. 6 voertuigen (Ongewijzigd)
- 16.3.2°a) : 16.3.2°a) - luchtcompressoren en airconditioninginstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 5,10 kW (Ongewijzigd)
- 17.1.1.1° : 17.1.1.1° - opslag van 300 liter gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten (Ongewijzigd)
- 17.3.2.1.1.1°b) : 17.3.2.1.1.1°b) - opslag van 8,5 ton diesel/stookolie in twee bovengrondse houders van elk 5000 liter (Ongewijzigd)
- 19.6.2°a) : 19.6.2°a) - opslag van 40m³ hout (paletten en planken) in een lokaal (Ongewijzigd)
- 23.3.2°a) : opslag van 20 ton kunststoffen (polycarbonaat en polyester) in een lokaal (Verandering)

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Een bestaande industriehal met overdekte opslag.

4. OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van **9 januari 2023** tot **7 februari 2023**. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 0 bezwaarschriften ontvangen.

5. ADVIEZEN

Op 3 januari 2023 werd het advies ontvangen van post Landen
Zie verslag in bijlage.

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

Op 1 februari 2023 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)
Zie bijlage

Advies: volledig ongunstig

Er werd reeds tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het Departement Landbouw en Visserij.

6. PROJECT MER-SCREENING.

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de

mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

7. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van **30 mei 2023**.

8. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) PLANOLOGISCHE TOETS

Het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, is van toepassing, zoals vermeld onder rubriek 1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS.

b) WEGENIS

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Vijfwilgenstraat 19 en 23 een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

c) WATERTOETS (DECREET INTEGRAAL WATERBELEID)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d. is van toepassing op dit project.

Het perceel is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur. Deze problematiek werd reeds besproken in het planologisch attest in de vorm van drainagebuizen en goten (zie plannen).

d) MER-SCREENING

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

e) NATUURTOETS

HABITATGEBIEDEN.

Niet van toepassing.

VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

REGELS ROND ONTBOSSINGEN.

Niet van toepassing.

f) ERFGOED-/ARCHEOLOGietoets

STADS- EN DORPSGEZICHTEN, MONUMENTEN EN ARCHEOLOGISCHE ZONES.

Niet van toepassing.

g) TOETS VAN DE AANGEVRAAGDE KLEINHANDELSACTIVITEITEN

Niet van toepassing.

h) MOBILITEIT – MOBER (TRANSPORT EN VERKEERSVEILIGHEID)

Niet van toepassing.

i) DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Niet van toepassing.

j) SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing.

k) MILIEUASPECTEN

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

l) GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

VCRO ART 4.31.§ 2.:

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID.

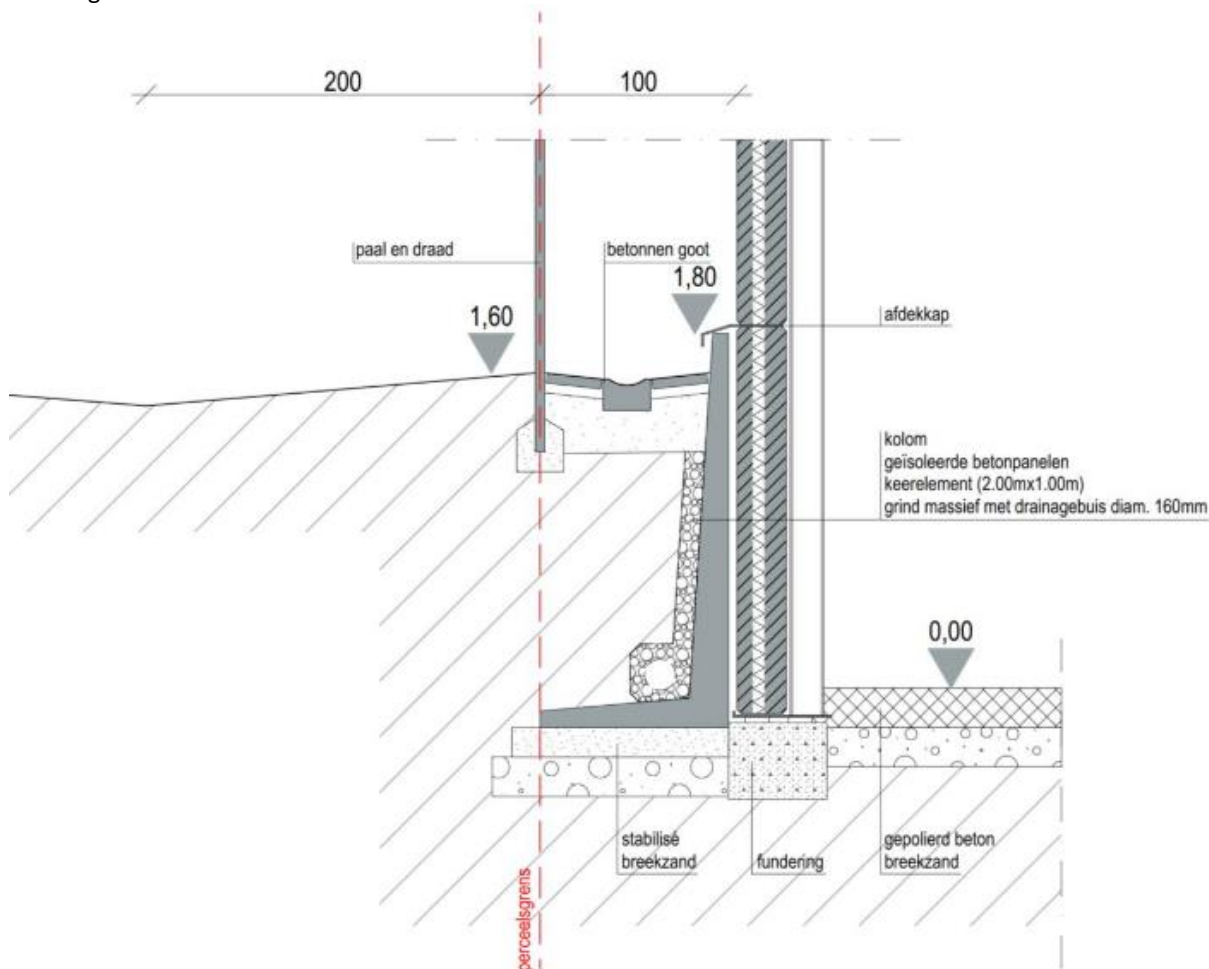
Het ingediende project voorziet het uitbreiden bedrijf in open verband. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

Regularisatie van reliëf

Het te regulariseren reliëf is gelegen de Vijfwilgenstraat nr. 19 te 3440 Zoutleeuw. Bij de vergunningsaanvraag (OMV_2020070069), voor de sloop van een vrijstaande eengezinswoning op dit perceel, die op 17/06/2020 ontvankelijk en volledig werd verklaard. Werd opgenomen dat de tuinzone als tijdelijke parkeerplaats met grindverharding van 445m² mocht dienen voor een perioden van 5 jaar. Om dit terrein, wat 1.20 m hoger is gelegen dan het referentiepeil van de industriehal als tijdelijke parkeerplaats te kunnen gebruiken, is een oppervlakte van 445m² uitgegraven. Met als gevolg dat het reliëf op dit perceel is gewijzigd. De verspringing in hoogte is verplaatst in oostelijke richting van de perceelsgrens en is opgevangen met een talud.

Benadering aanpalende boomgaarden

Zowel aan de zuidelijke (1.60m) als oostelijke (1.20m) perceelsgrenzen is er een aanzienlijk hoogteverschil aanwezig, wat tot gevolg heeft dat er een moeilijk te bepalen hoeveelheid hemelwater via het weiland op het perceel zal afwateren. Om problemen ten gevolge van deze afwatering te voorkomen worden de volgende maatregelen voorzien:

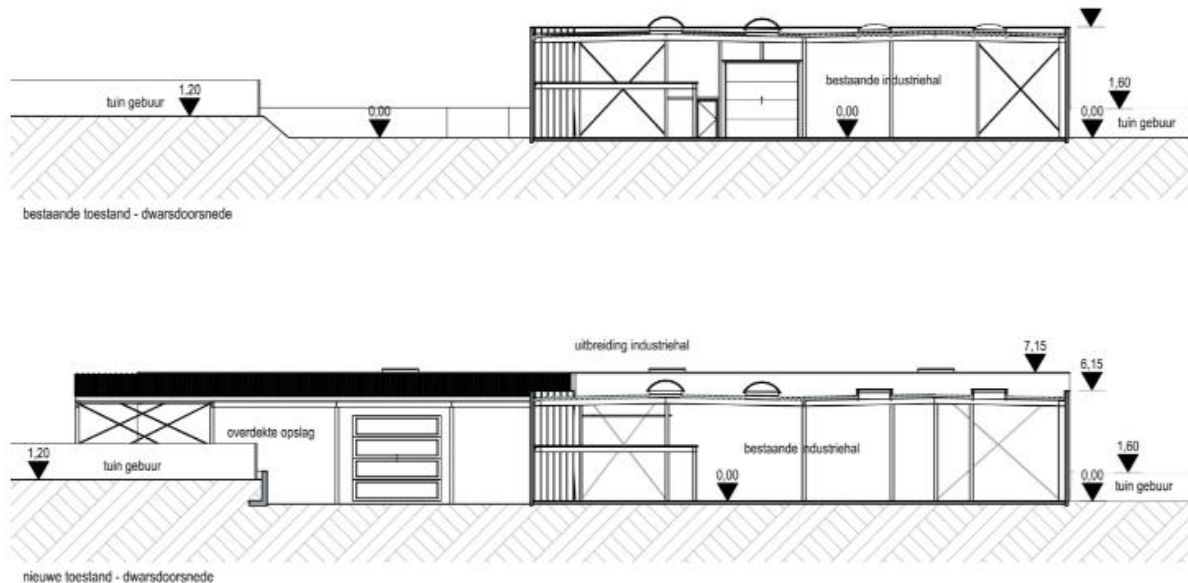


Vijfwilgenstraat 23 – Principesnede zuidelijke perceelsgrens

Op een afstand van 1m van de zuidelijke perceelsgrens wordt een keerwand geplaatst. In de tussenzone worden een goot en drainagesysteem voorzien om het hemelwater van het hoger gelegen perceel het af te voeren naar een infiltratiesysteem. Omdat de hoeveelheid en aard van het hemelwater moeilijk te bepalen zijn is er gekozen

om het water dat van de aanpalende boomgaarden komt, niet te koppelen op het eigen infiltratiesysteem van het project, maar een autonoom infiltratiesysteem hiervoor te voorzien. Hiervoor zullen 2 putten van elk 20.000L worden voorzien en worden in lijn met de andere infiltratieputten geplaatst.

Ook aan de oostelijke perceelsgrens zal het hoogteverschil worden opgevangen door de een keerwand die op min. 0,5m van de perceelsgrens staat. In de bestaande toestand is ten hoogte van de parkeerplaats van dit hoogteverschil opgevangen door een talud met daarover een zeil. Aan de westelijke perceelsgrens worden geen problemen verwacht met betrekking tot afwatering.



Afbraak schuurtje en luifel

Het schuurtje en de luifel zijn beide gelegen aan de achterzijde van bestaande industriehal. Het schuurtje is niet vergund en is niet-bedrijfgerelateerd in gebruik. Het schuurtje dient enkel in functie van de achterliggende boomgaarden. De luifel dient momenteel als opslag en het stallen van voertuigen. Om de uitbreiding te kunnen voorzien, zullen het schuurtje en de luifel moeten worden afgebroken.

Waterhuishouding

Om te voldoen aan de voorschriften zoals deze in het PA zijn beschreven, zal er op de volgende manier worden omgegaan met de waterhuishouding.

In de huidige situatie is er geen infiltratie- of buffercapaciteit aanwezig, maar wordt het water afkomstig van gebouwen en verhardingen rechtstreeks afgeleid naar de gemengde riolering aan Vijfwilgenstraat. In de nieuwe situatie zal het bestaande dakoppervlak samen met de uitbreiding en alle verhardingen worden afgeleid naar een regenwaterput en infiltratiesysteem. Er zal een hemelwaterput van 10.000L worden geplaatst. Het hergebruik van hemelwater zal zich beperken tot het gebruik van een tuinkraan (buitenkraan), poetswater (binnenkraan) en eventueel voor sanitaire voorzieningen.

Daarnaast zal het hemelwater, afkomstig van de daken en niet-waterdoorlatende verhardingen, gebufferd worden. Er is gekozen om de infiltratie te voorzien doormiddel van infiltratieputten. Om het totale dakoppervlak + verhardingsoppervlak van 5044m² te kunnen infiltreren zullen er 7 infiltratieputten van 20.000L (totaal 140.000L) worden voorzien en met een totaal infiltratieoppervlak van 203m².

De 5044m² zijn bekomen door alle niet-waterdoorlatende dak- en verhardingsoppervlakten in nieuwe toestand bij elkaar op te tellen:

BESTAAND SITUATIE:

Daken

Bestaande dakoppervlak industriehal: 1880m²

Bestaande dakoppervlak overdekte opslag: 337m²

Verhardingen

Betonklinkers voorzijde: 262m²

Gepolierd beton: 64m²

Bestaande grindverharding: 756m²

Bestaande grind tussen grindmatten: 244m²

NIEUWE SITUATIE:

Daken

Bestaande dakoppervlak industriehal: 1880m²

Nieuwe dakoppervlak uitbreiding: 1520m²

Nieuwe dakoppervlak overdekte opslag: 332m²

Verhardingen

Betonklinkers voorzijde: 262m²

Nieuwe verharding in vlakke beton: 595m²

Nieuwe toestand grindverharding: 354m²

Nieuwe toestand grind tussen grindmatten: 74m²

Gepolierd beton: 18m²

_____ +
5035m²

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Voor het aanvraagproject is een optimale uitbreiding van de industriehal gepland, die zich zal bevinden tegen de achtergevel van de bestaande hal. Daarnaast zal er aan de oostzijde van de hal een nieuwe overdekte opslag worden gebouwd. De uitbreiding van de bestaande industriehal zal dienst doen als magazijn en alleen worden gebruikt voor de opslag van materialen, waardoor de ruimte niet verwarmd hoeft te worden. Bovendien zullen er extra parkeerplaatsen op de bedrijfssite worden aangelegd, zodat het personeel geen gebruik meer hoeft te maken van parkeerplaatsen op de openbare weg.

De parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd als waterdoorlatende verharding in de vorm van grastegels. Aan de voorzijde van het terrein blijven de bestaande klinkers en grindverharding gedeeltelijk behouden, rekening houdend met de geplande werkzaamheden op korte termijn, waarbij deze zone nog opengedoken zal worden. De vloer onder de overdekte opslag zal worden uitgevoerd in gepolierd beton, terwijl de rest van het terrein uit vlakke beton zal bestaan.

Op de perceelsgrenzen waar sprake is van een aanzienlijk hoogteverschil zullen keerelementen worden geplaatst. Aan de voorzijde van het perceel zullen schanskorven op de keerwanden worden geplaatst als scheidingmuur. Op de overige perceelsgrenzen wordt het perceel afgezet met een draadafrastering van 1.20 meter hoog.

De bouwhoogte van de uitbreiding zal 1 meter hoger zijn dan die van de bestaande hal, waardoor er in de nieuwe hal een vrije hoogte van 6.40 meter ontstaat. Omdat de uitbreiding zich voornamelijk aan de achterzijde van de bestaande industriehal bevindt, heeft het voorgestelde project weinig tot geen invloed op het straatbeeld. Bovendien zal de uitbreiding worden opgetrokken in een staalstructuur die bekleed zal worden met geïsoleerde betonpanelen, zodat deze subtiel aansluit op de bestaande hal.

Het perceel is voldoende groot om de omvang van de voorzienene constructie te kunnen dragen. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar. Het ontworpen gebouw sluit qua schaal aan bij de schaal van de omliggende bebouwing. (zie plannen)

CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN.

///

MOBILITEITSIMPACT.

///

BODEMRELIËF.

Er wordt een regularisatie aangevraagd i.v.m. het bodemreliëf. (zie plannen)

HINDERASPECTEN, GEZONDHEID EN GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN.

///

m) RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK

Evaluatie bezwaren.

Niet van toepassing.

n) BESPREKING ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met de inhoud van de uitgebrachte externe adviezen.

9. ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De ingedeelde inrichting of activiteit wordt vergund en omvat voortaan:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	6.5.1° - 1 verdeelslang voor de bedrijfsvoertuigen (Ongewijzigd)	1 st	3
15.1.1°	15.1.1° - al dan niet overdekte ruimte voor het stallen van max. 6 voertuigen (Ongewijzigd)	6 st	3
16.3.2°a)	16.3.2°a) - luchtcompressoren en airconditioninginstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 5,10 kW (Ongewijzigd)	5,1 kW	3
17.1.1.1°	17.1.2.1.1° - opslag van 300 liter gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten (Ongewijzigd)	300 liter	3
17.3.2.1.1.1° b)	17.3.2.1.1.1°b) - opslag van 8,5 ton diesel/stookolie in twee bovengrondse houders van elk 5000 liter (Ongewijzigd)	8500 kg	3
19.6.2°a)	19.6.2°a) - opslag van 40 m ³ hout (paletten en planken) in een lokaal (Ongewijzigd)	40 m ³	3
23.3.2°a)	opslag van 10 ton kunststoffen (polycarbonaat) in een lokaal (Verandering)	10 ton	3

VOORWAARDEN:

- De stedenbouwkundige handelingen uit te voeren overeenkomstig de op het omgevingsloket ingediende en goedgekeurde plannen.
- De voorwaarden vermeld in bijgevoegd brandpreventieverslag na te leven (zie bijlage).
- De opmerkingen in het advies van Landbouw & Visserij dienen in acht genomen te worden (zie bijlage).
- De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes). Een regenwaterput en infiltratievoorziening met een volume overeenkomstig de gemaakte berekening en zoals weergegeven op het plan dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen. Hergebruik van het opgevangen hemelwater is verplicht voor een minimale aansluiting van één aftappunt.
- De normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd.
- Het begin en einde der werken moet steeds gemeld worden via het digitale platform www.omgevingsloket.be en dit ten laatste 30 dagen na de start of het einde van de werken of na ingebruikname van de lokalen of de woonentiteiten. Dit geldt ook wanneer het enkel een functiewijziging of een wijziging van het aantal woonentiteiten betreft.
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burelen tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.

ADVIES

Aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag **voorwaardelijk gunstig** te adviseren.

De omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen. Het advies is toegevoegd als bijlage.

BESLUIT IN ZITTING VAN 5 JUNI 2023

De aanvraag ingediend door Kathleen Uittebroek wonende te Vijfwilgenstraat 23 te 3440 Zoutleeuw, te vergunnen zoals hierboven vermeld.

De hierboven vermelde voorwaarden opgelegd door de gemeentelijk omgevingsambtenaar strikt na te leven.

Namens het schepencollege,

Algemeen directeur

Burgemeester

Sandra Blockx

Guy Dumst



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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 in kennisstelling 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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° 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.

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 onvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.