

weigering omgevingsvergunningsaanvraag

GEGEVENS VAN DE AANVRAAG

aanvraagnummer:.....2024359
omgevingsnummer:.....OMV_2023057889

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Bermaso NV, gevestigd te Wijnegemsteenweg 22/1, 2970 Schilde, ontvangen op 30 september 2024.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 oktober 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kapellei 262- 264 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie A 7 S, (afd. 2) sectie A 7 R, (afd. 2) sectie A 8 R en (afd. 2) sectie A 8 N.

Het betreft een aanvraag tot de afbraak van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen, het bouwen van 3 meergezinswoningen met in totaal 39 woonegelegenheden, met ondergrondse parking en fietsenberging, de exploitatie van een tijdelijke bronbemaling en de plaatsing van geothermische warmtepompen.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen en het bouwen van 3 meergezinswoningen met in totaal 39 appartementen met ondergrondse parking en fietsenberging, de exploitatie van een tijdelijke bronbemaling en de plaatsing van geothermische warmtepompen.

De aanvraag situeert zich in de Kapellei (deel van de gewestweg N12), Eikenlaan en Leeuwerikendreef (beide gemeentewegen. Momenteel is het projectgebied bebouwd met twee commerciële panden, aangevuld met een gedeeltelijk braakliggende zone. Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 10.713 m².

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door half open vrijstaande een- en meergezinswoningen en gebouwen met detailhandel, horeca, een medisch centrum, supermarkt, ... (kant Kapellei) en vrijstaande eengezinswoningen (kant Eikenlaan en Leeuwerikendreef).

De aanvraag voorziet in een ontwikkeling met drie meergezinswoningen en een ondergrondse parking voor het plaatsen van wagens en fietsen. Bouwblok A en C hebben een bruto oppervlakte van 480,5 m². Bouwblok B heeft een bruto oppervlakte van 596,91 m². In totaal worden 39 appartementen voorzien. Elk appartement beschikt over minimaal 2 slaapkamers. De nuttige vloeroppervlakte (oppervlakte binnen- en buitenmuren exclusief) van de verschillende woonentiteiten varieert tussen 79 m² en 101 m². De appartementen op de gelijkvloerse verdieping beschikken over een eigen tuin. De appartementen op de verdiepingen zijn uitgerust met ruime terrassen.

Voor wat betreft de circulatie wordt de toegang tot de appartementen voorzien via een centrale as. Er wordt een ondergrondse parking voorzien waarin 49 parkeerplaatsen (inclusief andersvaliden en bezoekers) worden voorzien. De ondergrondse parking beschikt over bergingen en is toegankelijk via 4 liften en 1 fietslift. Tevens zal bovengronds (semi-) publieke laadinfrastructuur worden voorzien voor elektrische wagens. Bovengronds worden 19 parkeerplaatsen voorzien (inclusief andersvaliden).

Er worden in totaal 138 fietsstalplaatsen (ondergronds) en 68 parkeerplaatsen (49 ondergronds en 19 bovengronds) voorzien. Bijkomend worden er bovengronds nog 30 extra fietsstalplaatsen voorzien in de onmiddellijke nabijheid van de toegangen tot de bouwblokken.

Het bestaande bos en groenvoorzieningen worden maximaal behouden en uitgebreid. De bestaande bomen aan de randen van het perceel worden maximaal gevrijwaard. Zodoende blijft het bestaande groenscherm behouden.

GEKENDE HISTORIEK

Perceelnummers: (afd. 2) sectie A nrs. 7 S, 7 R, 8 R en 8 N

- Op 10 december 1969 werd een vergunning onder kenmerk 320 verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbreiden van een feestzaal met woongelegenheden.
- Op 9 oktober 1985 werd een proces-verbaal onder kenmerk 220 opgemaakt.
- Op 8 augustus 1994 werd een vergunningsaanvraag onder kenmerk 6362 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen voor het aanbouwen van een pergola.
- Op 17 februari 1997 werd een milieuvergunning onder kenmerk 199626 verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbaten van een danscafé.
- Op 30 maart 2015 werd een vergunning onder kenmerk 201526 verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het plaatsen van een lichtkrant.
- Op 21 december 2021 werd een omgevingsvergunningsaanvraag onder kenmerk OMV_2021126313 ingediend voor de afbraak van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen, het bouwen van 6 ééngezinswoningen, 24 appartementen en kantoorruimte, met ondergrondse parking en fietsenberging. De aanvraag werd op 10 mei 2022 ingetrokken.

EXTERNE ADVIEZEN

adviesinstantie	datum advies gevraagd	datum advies ontvangen	conclusie
VMM - grondwater	8 november 2024	22 januari 2025	voorwaardelijk gunstig
VMM	8 november 2024	16 december 2024	gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
IGEAN Dienstverlening	8 november 2024	20 december 2024	gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Integraal Waterbeleid	29 oktober 2024	20 december 2024	voorwaardelijk gunstig
Brandweerzone Rand	29 oktober 2024	29 november 2024	voorwaardelijk gunstig
AWV - District Brecht	29 oktober 2024	16 december 2024	voorwaardelijk gunstig
Pidpa - Water	29 oktober 2024	7 november 2024	voorwaardelijk gunstig
Pidpa - Riolering	29 oktober 2024	7 november 2024	ongunstig
Fluvius - Turnhout	29 oktober 2024	29 november 2024	ongunstig
Proximus	29 oktober 2024	7 november 2024	voorwaardelijk gunstig
Toegankelijk Vlaanderen	29 oktober 2024	31 oktober 2024	ongunstig
Wyre	29 oktober 2024	30 oktober 2024	voorwaardelijk gunstig
Agentschap voor Natuur en Bos	29 oktober 2024	23 december 2024	voorwaardelijk gunstig
Astrid	29 oktober 2024	19 november 2024	gunstig

De voorwaarden vermeld in de adviezen dienen strikt te worden nageleefd.
De adviezen maken integraal deel uit van de beslissing.

OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking van 7 november tot 6 december 2024.

Er werden 52 bezwaarschriften met in totaal 14 bezwaren en een online petitie met 222 handtekeningen ingediend.

Hierna volgt een overzicht van de inhoud van de ingediende bezwaren en het door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunt per bezwaar.

bezwaar 1

Het projectgebied ligt volgens het gewestplan in woonparkgebied. De aanvraag druist in tegen de voorschriften van een woonpark. De aanvraag past niet in de omgeving van de residentiële wijk Drijhoek met vrijstaande eengezinswoningen op grote en groene percelen.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft liggen volgens het gewestplan in woonparkgebied. Echter gaat de bestemming voorbij aan de vroegere en huidige realiteit, zeker voor het perceel gelegen langs de Kapellei (deel van gewestweg N12). De bestaande invulling - een feestzaal - is eveneens niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied, net als ontwikkelingen langsheen de Kapellei zoals supermarkt Lidl op de locatie Kapellei 180, supermarkt Delhaize op de locatie Kapellei 190, de lopende verbouwing van een handelsruimte op het adres Kapellei 174, het Diagnosecentrum Voorkempen op de locatie Kapellei 252, ... Ook zijn er percelen langs de Kapellei met meergezinswoningen zoals op de locatie Kapellei 250, Kapellei 198-200-2021, ... Al deze ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied. Voor wat betreft het kadastrale perceel 2^{de} afdeling, sectie A nr. 7S gelegen op de hoek van de Kapellei en Eikenlaan wordt het bezwaar niet gevolgd.

Voor wat betreft de kadastrale percelen gelegen langs de Leeuwerikendreef is de aanvraag niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. De woningdichtheid in de wijk Drijhoek leunt aan bij 5 woningen per hectare, want de percelen in de wijk zijn gemiddeld groter dan 2.000 m². Om die reden zijn de voorgestelde meergezinswoningen - op het inplantingsplan aangeduid als blok B en blok C - samen ruimtelijk niet inpasbaar. De inplanting van beide blokken is een breuk met de aanwezige vrijstaande bebouwing in de Leeuwerikendreef.

Mogelijkheid bestaat wel om een meergezinswoning toe te laten, die schuin / parallel wordt geplaatst ten opzichte van de Eikenlaan. Zo blijft er veel meer ruimte over voor groen zoals nu wordt voorzien in voorliggende aanvraag. Dat groen kan dienen als extra buffer naar de omliggende percelen en Leeuwerikendreef. In dit geval kunnen geen kavels voor vrijstaande bebouwing worden gerealiseerd langs de kant van de Leeuwerikendreef.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

bezwaar 2

De aanvraag zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving, meer bepaald aan het kruispunt Eikenlaan-Kapellei en in de achterliggende wijk Drijhoek. De straten zijn enkel uitgerust voor plaatselijk verkeer. De veiligheid voor wandelaars en fietsers in de wijk komt in het gedrang. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers binnen het projectgebied. Een oprit langs de Eikenlaan is gevaarlijk. Er is een onderschatting van de mobiliteitseffecten in de mobiliteitstoets. De bermen in de Leeuwerikendreef mogen niet dienen als parkeerplaats voor bezoekers of werfverkeer.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

De aanvraag heeft een impact op het aantal verkeersbewegingen in de onmiddellijke omgeving. Uit de mobiliteitstoets die werd toegevoegd aan de aanvraag blijkt dat de verwachte mobiliteitseffecten op de onmiddellijke

omgeving zeer minimaal zijn. Echter als wordt rekening gehouden met het standpunt ingenomen bij bezwaar 1 (zie hierboven) zal het aantal verkeersbewegingen verminderen. Zo zal het aantal verkeersbewegingen in de Leeuwerikendreef beperkt blijven omdat in de straat enkel vrijstaande eengezinswoningen kunnen worden voorzien. Het aantal verkeersbewegingen bij de realisatie van een vrijstaande eengezinswoning is eigen aan de omgeving en beperkt in aantal. In de Leeuwerikendreef zijn reeds maatregelen genomen om doorgaand autoverkeer in de straat te ontmoedigen. Het aantal verkeersbewegingen bij de realisatie van een meergezinswoning (in dit geval enkel blok A) heeft een impact op de omgeving, maar niet in die mate dat de verkeersleefbaarheid in de Kapellei en Eikenlaan verder in het gedrang komt. Ter hoogte van de uitrit van het projectgebied moet duidelijk kenbaar gemaakt worden dat een tweerichtingsfietspad wordt gekruist. De aanvraag voorziet in een ondergrondse parking met 49 autoparkeerplaatsen en 138 fietsenstalplaatsen. Bovengronds worden 19 autoparkeerplaatsen voorzien. Het totaal aantal autoparkeerplaatsen (onder- en bovengronds) bedraagt in totaal 68. Dit is voldoende om het parkeren voor eigen bewoners en bezoekers op eigen terrein op te vangen.

De toegang tot het projectgebied wordt voorzien via de Eikenlaan, op voldoende afstand van het kruispunt Kapellei-Eikenlaan. De toegang voorzien via de Kapellei (deel van de gewestweg N12) is niet aangewezen. Het is beter om een toegang te voorzien via een secundaire weg, in dit geval de Eikenlaan.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

bezwaar 3

De gevraagde ontwikkeling heeft een invloed op de waarde van de omliggende eigendommen en heeft een impact op de woonbeleving en privacy van de omwonenden.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Het al dan niet waardeverlies van een eigendom door een woonontwikkeling is een subjectief gegeven en niet relevant bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag. Een aanvraag wordt conform artikel 4.3.1 §2 VCRO 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 VCRO. Rekening houdend met het standpunt ingenomen bij bezwaar 1 (zie hierboven) wordt de aanvraag deels als niet ruimtelijk inpasbaar gevonden voor wat betreft 2 meergezinswoningen (blok B en blok C) langs de kant van de Leeuwerikendreef. Op die manier komt de woonbeleving en privacy van de bewoners in de Leeuwerikendreef niet in het gedrang.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

bezwaar 4

Er wordt dagelijks ingebroken. Meergezinswoningen met woongelegenheden leidt tot meer bewoners en verhoogt de kans op inbraak.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

De correlatie tussen een toename van het aantal woongelegenheden en een toename van het aantal inbraken is niet relevant bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bezwaar 5

De wijk is overstromingsgevoelig en bij hevige regenval geraakt de grond snel verzadigd. De afvoer van het regenwater via de grachten / riolen heeft nu al haar maximum capaciteit bereikt. De huidige infrastructuur is niet voorzien om de impact van voorliggende aanvraag op te vangen.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Het projectgebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, wel in pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Voor wat betreft de waterhuishouding werd advies ingewonnen bij de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Deze dienst verleende onder kenmerk WAAD-2024-3262 een voorwaardelijk gunstig advies. De voorwaarden vermeld in het advies dienen strikt te worden nageleefd. Voor wat betreft het rioleringsstelsel op privaat domein werd door Pidpa-Riolering onder kenmerk L-23-385/ 204284 een ongunstig advies verleend. Er dient een ontwerpdocument te worden opgemaakt voor de DWA-verbindingsleiding met de openbare riolering in de Kapellei. Per wadi moet het infiltratievolume en -oppervlakte worden aangegeven. Zonder deze info kan Pidpa-Riolering niet nagaan of alle infiltratievoorzieningen individueel voldoen aan de GSVH. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

bezwaar 6

Het bestaande historisch gebouw De Toverfluit mag niet worden afgebroken.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Het bestaande gebouw De Toverfluit is binnen de gemeente Zoersel niet vastgesteld als historisch waardevol erfgoed en heeft weinig architecturale waarde.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bezwaar 7

Op de plannen staat aangeduid dat er bomen en groen moeten worden gekapt. Het verlies zal niet alleen het visueel karakter van de wijk aantasten, maar ook de biodiversiteit in de omgeving negatief beïnvloeden.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

In de aanvraag werd een boscompensatievoorstel toegevoegd, wat wordt beoordeeld door het Agentschap voor Natuur en Bos (kortweg ANB). ANB verleende op 23 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies onder kenmerk 24-216602. De voorwaarden vermeld in het advies van ANB dienen strikt te worden nageleefd. Een boscompensatie betekent niet hetzelfde als het kappen van bomen. Uit het inplantingsplan (nieuwe toestand) blijkt dat de aanvrager groen gaat behouden én nieuwe aanplantingen voorziet als een groenbuffer naar de omliggende percelen. Het is dus niet zo dat al het groen van het projectgebied zal verdwijnen.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bezwaar 8

De aanvraag voorziet in een droogzuiging voor de realisatie van de kelderparking. Door de vele verhardingen in Vlaanderen is er al jaren een tekort aan grondwater. Kostbaar grondwater gaat verloren bij een droogzuiging. De droogzuiging kan voor grondverzakkingen zorgen. Er is risico op vervuiling door de bemaling. De MER omtrent de droogzuiging is onvolledig. De bemaling zorgt voor geluidsoverlast.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Een bronbemaling is noodzakelijk voor de realisatie van een kelderverdieping, in dit geval een kelderverdieping voor ondergrondse parkeerplaatsen. Het opgepompte grondwater wordt via de grachten afgevoerd. Dat betekent niet dat het hemelwater in de grachten niet terug kan infiltreren. Grachten dienen dus niet alleen als afvoer, maar ook als plaats waar het water terug in de grond kan infiltreren. Uit het advies van IGEAN Dienstverlening blijkt dat uit de bemalingsstudie de zettingsrisico's kleiner zijn dan de toegelaten 20 mm. De zettingen zijn gewaarborgd bij uitvoering van de bemaling in een klassieke open bouwput. De aanvrager voorziet de nodige maatregelen in functie van mogelijke risico's op verspreiding van verontreiniging of lozing van verontreinigd bemalingswater. De aanvrager dient te voorzien in een retourbemaling voor de laanbomen in de Eikenlaan en Leeuwerikendreef tijdens de duur van de bemaling.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

bezwaar 9

Er moet een bouwpaauze voor meergezinswoningen komen.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Het is juridisch niet vanzelfsprekend om een bouwpauze af te kondigen. Beter is om elke aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1 §2 VCRO.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bezwaar 10

De aanvraag voorziet in drie bouwlagen, wat strijdig is met de richtlijnen van woonparkgebied met maximaal 2 bouwlagen.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

De aanvraag voorziet in 3 meergezinswoningen met drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak. In de richtlijnen voor percelen in woonpark wordt gesproken over maximaal 2 bouwlagen. Als wordt gekeken naar het aantal bouwlagen van vrijstaande eengezinswoningen in de wijk Driehoek, zijn hier eveneens woningen met drie bouwlagen (gelijkvloerse verdieping, eerste verdieping en een dakverdieping) terug te vinden. Een aanvraag met 3 bouwlagen is op zich niet vreemd in de onmiddellijke omgeving.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bezwaar 11

De aanvraag houdt een herverkaveling in van de 4 betrokken kadastrale percelen, en niet via de procedure omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Geen van de 4 percelen maakt deel uit van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. Het is juridisch mogelijk om een aanvraag omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met wegentracé over verschillende kadastrale percelen in te dienen. Daarvoor is voorafgaand geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden noodzakelijk.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bezwaar 12

De aanvraag houdt te weinig rekening met andersvalide bewoners. Dit wordt bevestigd door het ongunstig advies van Toegankelijk Vlaanderen.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Toegankelijk Vlaanderen verleende een ongunstig advies op 31 oktober 2024. De aanvrager dient de nodige planaanpassingen door te voeren om tegemoet te komen aan het advies van Toegankelijk Vlaanderen.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

bezwaar 13

In de aanvraag wordt niet aangegeven hoe de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd, want de aanvraag betreft een groepswooningbouwproject waarbij ten minste 10 woongelegenheden ontwikkeld worden. 20% van het woonaanbod moet voldoen aan de last bescheiden wonen.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Een aanvraag die onder de last bescheiden wonen valt is vastgelegd in artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen. De definitie van een groepswooningbouwproject is het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. Voorliggende aanvraag betreft geen groepswooningbouwproject, maar appartementsgebouwen met 39 woongelegenheden of appartementen. De last bescheiden wonen is van toepassing waarbij ten minste 50 appartementen worden gecreëerd. De aanvraag valt dus niet onder het toepassingsgebied van de last bescheiden wonen.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bezwaar 14

Het dossier was niet volledig bij de inzage in het Omgevingsloket tijdens het openbaar onderzoek door het ontbreken van adviezen. Dit heeft de nietigheid van het openbaar onderzoek tot gevolg, minstens dient het openbaar onderzoek opnieuw opgestart te worden.

Het college neemt het volgende standpunt in over het ingediende bezwaar:

Bij een aanvraag omgevingsvergunning via de gewone vergunningsprocedure start het openbaar onderzoek binnen de 10 dagen na de datum van de ontvankelijk- en volledigverklaring. Op dat moment worden eveneens adviezen ingewonnen bij de betrokken adviesinstanties, die 50 dagen de tijd hebben om advies te verlenen. Het is dus niet mogelijk om alle adviezen in te winnen voor het openbaar onderzoek op te starten, want dan worden de termijnen zoals vastgelegd in het omgevingsvergunningsbesluit niet gerespecteerd.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 25 maart 2025.

De gemeentelijke omgevingsambtenaren heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing.

BEOORDELINGSKADER

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun uitvoeringsbesluiten.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften.

Het project is volgens het gewestplan Turnhout, goedgekeurd op 30 september 1977, gelegen in woonparkgebied.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen). Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg noch binnen de omschrijving van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is deels in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

VLAREM

De aanvraag omvat ingedeelde inrichtingen en activiteiten (zie hieronder).

NUTSVOORZIENINGEN

De betrokken adviesinstanties gaven (voorwaardelijk) gunstige adviezen, met uitzondering van Pidpa-Riolering en Fluvius.

De adviezen van Pidpa-Water, Wyre en Proximus dienen strikt te worden nageleefd.

De aanvrager dient de nodige aanpassingen door te voeren om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van Pidpa-Riolering en Fluvius.

FUNCTIE

De aanvraag voldoet deels aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van functionele inpasbaarheid.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft liggen volgens het gewestplan in woonparkgebied. Echter gaat de bestemming voorbij aan de vroegere en huidige realiteit, zeker voor het perceel gelegen langs de Kapellei (deel van gewestweg N12). De bestaande invulling - een feestzaal - is eveneens niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied, net als ontwikkelingen langsheen de Kapellei zoals supermarkt Lidl op de locatie Kapellei 180, supermarkt Delhaize op de locatie Kapellei 190, de lopende verbouwing van een handelsruimte op het adres Kapellei 174, het Diagnosecentrum Voorkempen op de locatie Kapellei 252 , ... Ook zijn er percelen langs de Kapellei met meergezinswoningen zoals op de locatie Kapellei 250, Kapellei 198-200-202l, ... Al deze ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied. Voor wat betreft het kadastrale perceel 2^{de} afdeling, sectie A nr. 7S gelegen op de hoek van de Kapellei en Eikenlaan is wonen in een meergezinswoning functioneel inpasbaar.

Voor wat betreft de kadastrale percelen gelegen langs de Leeuwerikendreef is de aanvraag niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. De woningdichtheid in de wijk Driehoek leunt aan bij 5 woningen per hectare, want de percelen in de wijk zijn gemiddeld groter dan 2.000 m². Om die reden zijn de voorgestelde meergezinswoningen - op het inplantingsplan aangeduid als blok B en blok C - samen ruimtelijk niet inpasbaar. De inplanting van beide blokken is een breuk met de aanwezige vrijstaande bebouwing in de Leeuwerikendreef.

Mogelijkheid bestaat wel om een meergezinswoning toe te laten, die schuin / parallel wordt geplaatst ten opzichte van de Eikenlaan. Zo blijft er veel meer ruimte over voor groen zoals nu wordt voorzien in voorliggende aanvraag. Dat groen kan dienen als extra buffer naar de omliggende percelen en Leeuwerikendreef. In dit geval kunnen geen kavels voor vrijstaande bebouwing worden gerealiseerd langs de kant van de Leeuwerikendreef.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK

De aanvraag is qua ruimtegebruik in verhouding tot de omgeving.

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 10.713 m².

De oppervlakte van gebouwen en verharding samen in de bestaande toestand bedraagt minimaal 4.721 m². De gebouwen worden afgebroken en de verhardingen worden verwijderd.

Er worden 3 meergezinswoningen met in totaal 39 appartementen voorzien. Bouwblok A en bouwblok C hebben een bruto oppervlakte van 480,5 m² hebben. Bouwblok B heeft een bruto oppervlakte van 596,91 m².

In de nieuwe toestand bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen (1557,91 m²) en verhardingen (1632,36 m²) slechts 3190 m².

De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en verhardingen samen op het terrein verkleint dus met meer dan 1531 m². Tevens worden alle verhardingen waterdoorlatend opgebouwd (met uitzondering van de 13 terrassen op het gelijkvloers die infiltreren op eigen terrein naast de verharding).

Het bestaande groen wordt daarbij maximaal gevrijwaard. In het project wordt de bosrand versterkt, en het terrein publiek doorwaadbaar gemaakt. Op deze wijze blijft de inpasbaarheid in woonparkgebied gewaarborgd. De groene ruimten beslaan verhoudingsgewijs een grote oppervlakte.

De aanvraag heeft een verantwoorde schaal en bouwdichtheid en is visueel-vormelijk inpasbaar.

De aanvraag voorziet in 3 meergezinswoningen met drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Een aanvraag met 3 bouwlagen is op zich niet vreemd in de onmiddellijke omgeving van de Kapellei. De 3 gebouwen hebben een verantwoorde schaal, maar de blokken B en C samen worden niet als functioneel inpasbaar bevonden (zie argumentatie hierboven).

De gevels worden afgewerkt geprofileerde betonnen gevelelementen, houten gevelbekleding en raampartijen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in bronskleurig aluminium.

De gekozen materialen en kleurnuances zijn visueel-vormelijk inpasbaar in de omgeving en bovendien is er geopteerd voor duurzaam en esthetisch materiaal.

MOBILITEIT

De aanvraag heeft een impact op het aantal verkeersbewegingen in de onmiddellijke omgeving.

Uit de mobiliteitstoets die werd toegevoegd aan de aanvraag blijkt dat de verwachte mobiliteitseffecten op de onmiddellijke omgeving zeer minimaal zijn. Echter als wordt rekening gehouden met het standpunt ingenomen bij bezwaar 1 (zie hierboven) zal het aantal verkeersbewegingen verminderen.

Zo zal het aantal verkeersbewegingen in de Leeuwerikendreef beperkt blijven omdat in de straat enkel vrijstaande eengezinswoningen kunnen worden voorzien. Het aantal verkeersbewegingen bij de realisatie van een vrijstaande eengezinswoning is eigen aan de omgeving en beperkt in aantal. In de Leeuwerikendreef zijn reeds maatregelen

genomen om doorgaand autoverkeer in de straat te ontmoedigen.

Het aantal verkeersbewegingen bij de realisatie van een meergezinswoning (in dit geval enkel blok A) heeft een impact op de omgeving, maar niet in die mate dat de verkeersleefbaarheid in de Kapellei en Eikenlaan verder in het gedrang komt.

Ter hoogte van de uitrit van het projectgebied moet duidelijk kenbaar gemaakt worden dat een tweerichtingsfietspad wordt gekruist.

De aanvraag voorziet in een ondergrondse parking met 49 autoparkeerplaatsen en 138 fietsenstalplaatsen. Bovengronds worden 19 autoparkeerplaatsen voorzien. Het totaal aantal autoparkeerplaatsen (onder- en bovengronds) bedraagt in totaal 68. Dit is voldoende om het parkeren voor eigen bewoners en bezoekers op eigen terrein op te vangen.

De toegang tot het projectgebied wordt voorzien via de Eikenlaan, op voldoende afstand van het kruispunt Kapellei-Eikenlaan. De toegang voorzien via de Kapellei (deel van de gewestweg N12) is niet aangewezen. Het is beter om een toegang te voorzien via een secundaire weg, in dit geval de Eikenlaan.

Het Agentschap Wegen en Verkeer als wegbeheerder van gewestwegen verleende een voorwaardelijk gunstig advies op 16 december 2024 met als kenmerk AV/123/2024/01699. De voorwaarden in het advies dienen strikt te worden nageleefd. Voor wat betreft de voorkeur om de ontsluiting te voorzien via de Leeuwerikendreef wordt dit niet gevolgd. Zo'n ontsluiting gaat de impact om de omwonenden in de Leeuwerikendreef verhogen, terwijl de Eikenlaan zich beter leent tot een ontsluiting van het projectgebied.

GEBRUIKSGENOT

De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van gebruiksgenot.

Elke woongelegenheden beschikt over voldoende oppervlakte, voldoende comfort en voldoende lichtinval. Daarnaast wordt er bij elke woning een private buitenruimte voorzien.

HINDER OMWONENDEN

Wateroverlast: zie titel water.

Verkeersoverlast: zie titel mobiliteit.

Geluid en trillingen, licht, stof, geur en emissies: OK

Mogelijke hinder (werfverkeer, geluid, geur, stof, ...) die kan voortkomen uit de uitvoeringsfase van de werk is beperkt in tijd en zal de woonomgeving niet blijvend verstoren. De hinder kan door het tijdelijk karakter als aanvaardbaar beoordeeld worden.

Privacy: OK

De aanvraag voldoet aan de afstandsbepaling die voorkomt uit het burgerlijk wetboek.

Schaduw: OK

Het aandeel schaduw door de op te richten bouwvolumes en een gebruikelijke afsluiting op de perceelsgrenzen op de omliggende percelen is beperkt.

WATER

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid verleende op 20 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies met als kenmerk WAAD-2024-3262. Het advies luidt (samengevat) als volgt:

KENMERKEN WATERSYSTEEM

Waterloop nr. A.3.21, Kleinebeek van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

Waterloop nr. A.3.21.4, Trappistenbeek van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

Kaartgegevens

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.

Wel volgens de pluviale/fluviële overstromingskaarten.

Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in woonpark.

Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene en wettelijke voorwaarden.

Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthoudenbergen- afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de

stroomgebiedbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Vermijden afstroom van hemelwater

Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen. De aangrenzende groenzone dient te worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. De waterdoorlatende verharding wordt aangelegd onder een helling tussen de 0.5% en 2%. Het water dient af te stromen naar een groenzone die minimaal 15% van de afstromende oppervlakte heeft. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Hemelwaterput en hergebruik

De aanvraag voorziet om de dakoppervlakte (2.273,66 m²) aan te sluiten op een hemelwaterput van ± 228 kuub, die zou overlopen naar een wadi. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de spoeling van alle toiletten, de aansluiting van een wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan.

Terreinverhardingen en terrassen worden bij voorkeur niet aangesloten op de hemelwaterput. Indien men deze wel wenst aan te sluiten dient het afstromende hemelwater eerst worden gezuiverd vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput om contaminatie te voorkomen.

Het is aangewezen om de toevoerleiding vanuit de hemelwaterput naar de infiltratievoorziening te voorzien van een terugslagklep om eventuele contaminatie van het verzamelde hemelwater te voorkomen.

Infiltratievoorziening

Er wordt een verhoogd hergebruik in mindering gebracht ter vermindering van de te bouwen infiltratievoorziening. Dit kan aanvaard worden. Hergebruik mag enkel in mindering gebracht worden indien het structureel van aard is en gedurende het volledige jaar plaatsvindt.

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op dit perceel 30 cm. Er dient een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi/...) te worden aangelegd. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg. Hieraan is voldaan.

Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de nuttige volumes en oppervlaktes. Enkel het infiltratievolume en –oppervlakte onder de noodoverloop kunnen meegerekend worden in de dimensionering. Bij bepaling van de infiltratieoppervlakte mag, zonder bijkomende motivatie, voor bovengrondse voorzieningen dieper dan 50 cm enkel de vrij liggende wandoppervlakte in rekening worden gebracht. De voorzieningen moeten op een minimale afstand van 1x hun diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) gelegen zijn.

Voor de wijziging van overstromingsregime

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. *Alle ondergrondse verdiepingen zijn voorzien buiten de overstromingscontour, en daarnaast is het bouwveilig geadviseerd door mevr. Dominique de Witte opgevolgd ($\pm 12,52$ m TAW). We willen wijzen op het risico door schade als gevolg van wateroverlast in de ondergrondse verdieping, die bij toekomstige overstromingen mogelijk kan onderlopen via inritten, doorgangen van leidingen, toegangen e.d.*

TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.
- Alle ondergrondse verdiepingen zijn voorzien buiten de overstromingscontour, en daarnaast is het bouwveilig dat geadviseerd door mevr. Dominique de Witte opgevolgd ($\pm 12,52$ m TAW). We willen wijzen op het risico door schade als gevolg van wateroverlast in de ondergrondse verdieping, die bij toekomstige overstromingen mogelijk kan onderlopen via inritten, doorgangen van leidingen, toegangen e.d.

GROEN

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleende op 23 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies met als kenmerk 24-216602. Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft de constructie van drie meergezinswoningen. Hiervoor dienen de bestaande gebouwen gesloopt, dient het perceel volledig ontbost en is een bemaling, ter aanleg van de ondergrondse parkeergarage, noodzakelijk.

De volgende relevante rubrieken worden aangevraagd:

1. 3.4.2° Het, zonder behandeling in een WZI, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet arseen, zink, kobalt, nikkel, minerale olie, BTEX en MTBE bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria met een debiet van $100\text{m}^3/\text{h}$.
2. 3.6.3.2° Afvalwaterzuiveringsinstallatie voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet arseen, nikkel, kobalt, zink, minerale olie, BTEX en MTBE bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria met een effluent van $12\text{m}^3/\text{h}$.

3. 53.2.2°b)2° Bemaling met een netto opgepompt debiet van 330 105m³/jaar en een verlaging van het grondwaterpeil van 4.8m onder MV.

Het aanwezige bos (Locatie: zie boskaart in bijlage) bestaat in hoofdtegel uit een mix van inheemse loofsoorten en naaldbout. Zo is er zwarte els, berk en lork aanwezig. Gelet op de ligging in versnipperd woongebied en de jonge leeftijd van een gedeelte van het bos, is de impact van de aangevraagde ontbossing op de grotere bos- en natuurstructuur zeer beperkt. Het gebied vormt geen stapsteengebied, noch is er aansluiting met een groter bosgebied.

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 4.541 m² wenst te ontbossen. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met gemengd bos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2.558 m².

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Tot op heden is er geen reactie van de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel, in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 24-216602.

Bespreking bemaling

De invloedsfeer van de bemaling reikt niet tot in verdrogingsgevoelige vegetaties. Bovendien wordt de bemaling sondegestuurd uitgevoerd, waardoor niet meer water dan noodzakelijk wordt weggetrokken. Dit laatste voorkomt vermijdbare schade aan de omliggende natuurwaarden.

Bespreking stikstof

De aanvraag heeft een impact op stikstofdepositie. De aanvrager heeft de emissies en deposities t.o.v. het habitatrichtlijngebied en het VEN-gebied berekend. De impactscore in de gevraagde toestand ligt onder de drempelwaarde van 1%.

De voorliggende aanvraag dient conform het Stikstofdecreet geen passende beoordeling op te maken, omdat projecten met een impactscore lager of gelijk aan de drempelwaarde volgens het decreet geen betekenisvolle aantasting kunnen veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies** mits naleving van de volgende voorwaarde:

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-216602.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2558 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage van € 21487.20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Algemene opmerking woonparkgebieden:

Volgens het geldende plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan liggen de betrokken percelen in woonparkgebied. In overeenstemming met de ruimtelijke bestemming dient het niet-bebouwbaar gedeelte aangelegd te worden met hoogstammig groen (de aanwezige bomen moeten bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke. De aangevraagde ontbossing houdt niet automatisch in dat alle hoogstammige bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden. Hierbij mag deze zone omgevormd worden tot tuin, mits het behoud en/of (her)aanplanting van hoogstammige bomen. Deze bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin.

Er bestaat zodoende geen enkele tegenstrijdigheid tussen enerzijds de ontbossing en anderzijds de voorschriften van het woonparkgebied. Het is aan de vergunningverlenende instantie om te bepalen welke bomen er behouden en/of aangeplant moeten worden om te voldoen aan de bestemmingsvoorschriften.

Algemene opmerking verstoring soorten

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

SLOOPVOLGINGSPLAN

De aanbevelingen en adviezen in het sloopvolgingsplan dienen strikt te worden nageleefd.

ERFGOED, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

De aanvraag is in overeenstemming met de archeologieregelgeving.

Er diende een archeologienota opgemaakt te worden.

Een archeologienota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Hiervan werd voorwaardelijk akte genomen door het Vlaamse Agentschap Onroerend Erfgoed. Het naleven van de archeologienota en de maatregelen erin vevat is verplicht en eventuele voorwaarden moeten nageleefd worden.

VEILIGHEID EN TOEGANKELIJKHEID

De Brandweerstand Rand verleende een voorwaardelijk gunstig advies op 29 november 2024. De voorwaarden vermeld in het advies dienen strikt te worden nageleefd.

MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE (M.E.R.)

Het project is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Voor de aanvraag geldt een screeningsplicht. De screening werd uitgevoerd. De bespreking van de effecten wordt in bovenstaande titels gedaan.

BEOORDELING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft liggen volgens het gewestplan in woonparkgebied. Echter gaat de bestemming voorbij aan de vroegere en huidige realiteit, zeker voor het perceel gelegen langs de Kapellei (deel van gewestweg N12). De bestaande invulling - een feestzaal - is eveneens niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied, net als ontwikkelingen langs de Kapellei zoals supermarkt Lidl op de locatie Kapellei 180, supermarkt Delhaize op de locatie Kapellei 190, de lopende verbouwing van een handelsruimte op het adres Kapellei 174, het Diagnosecentrum Voorkempen op de locatie Kapellei 252, ... Ook zijn er percelen langs de Kapellei met meergezinswoningen zoals op de locatie Kapellei 250, Kapellei 198-200-2021, ... Al deze ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied. Voor wat betreft het kadastrale perceel 2^{de} afdeling, sectie A nr. 7S gelegen op de hoek van de Kapellei en Eikenlaan is wonen in een meergezinswoning functioneel inpasbaar. Voor wat betreft de kadastrale percelen gelegen langs de Leeuwerikendreef is de aanvraag niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. De woningdichtheid in de wijk Driehoek leunt aan bij 5 woningen per hectare, want de percelen in de wijk zijn gemiddeld groter dan 2.000 m². Om die reden zijn de voorgestelde meergezinswoningen - op het inplantingsplan aangeduid als blok B en blok C - samen ruimtelijk niet inpasbaar. De inplanting van beide blokken is een breuk met de aanwezige vrijstaande bebouwing in de Leeuwerikendreef. Mogelijkheid bestaat wel om een meergezinswoning toe te laten, die schuin / parallel wordt geplaatst ten opzichte van de Eikenlaan. Zo blijft er veel meer ruimte over voor groen zoals nu wordt voorzien in voorliggende aanvraag. Dat groen kan dienen als extra buffer naar de omliggende percelen en Leeuwerikendreef. In dit geval kunnen geen kavels voor vrijstaande bebouwing worden gerealiseerd langs de kant van de Leeuwerikendreef.

AANVRAAG EXPLOITATIE VAN EEN INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

voor de werffase (20240430-0026):

3.4.2: het lozen van bemalingswater in oppervlaktewater, dat al of niet een of meer van gevaarlijke stoffen (uit lijst 2C) bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, met een debiet van max. 100 m³/uur

3.6.3.2: een afvalwaterzuiveringsinstallatie voor de behandeling van het bemalingswater met een effluent van

max. 12 m³/uur

53.2.2.b.2: een bronbemaling bij een bouwproject voor een meergezinswoning met een netto opgepompt debiet van max. 2.400 m³/dag en 330.105 m³/jaar met een verlaging van het grondwaterpeil tot op 4,8 m onder het maaiveld en dit gedurende max. 175 dagen met een lozing in oppervlaktewater

voor de exploitatiefase (20240514-0060):

16.3.2.a: geothermische warmtepompen voor 39 wooneenheden met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 130 kW

55.1.1: 20 verticale boringen op een diepte van 145 m (dieptecriterium 150 m)

EXTERNE ADVIEZEN

Het advies van **VMM - Advies grondwater Antwerpen** afgeleverd op 22 januari 2025 is voorwaardelijk gunstig met voorwaarden.

Het advies van **VMM - Vergunningen - Afvalwater en lucht** afgeleverd op 16 december 2024 is voorwaardelijk gunstig met volgende voorwaarden:

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert gunstig voor de tijdelijke lozing (175 dagen) van:

- bemalingswater met een max. debiet van 100 m³/uur (R. 3.4.2.) in oppervlaktewater;
- bemalingswater met een max. debiet van 12 m³/uur via een zuivering (R. 3.6.3.2.) in oppervlaktewater.

De algemene voorwaarden voor lozing in oppervlaktewater en de volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- As: 50 µg/l
- Co: 6 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Zn: 2.000 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluene: 10 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- MTBE: 100 µg/l

In afwijking van art 4.2.5.1.1. §1 van Vlarem II moet er geen meetgoot of gelijkwaardig alternatief voorzien worden.

Het advies van **Ingedeelde inrichtingen milieu?** afgeleverd op 20 december 2024 is voorwaardelijk gunstig met volgende voorwaarden:

IIOA: 20240430-0026

*De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering kan **gunstig** adviseren voor de aangevraagde bemaling (R53.2.2b2) voor een periode van **9 maand vanaf de opstart van de bemaling** en een debiet van **max. 330.105 m³/j en 2.400 m³/d** uit filters in de Pleistoceen en Pliocene Aquifer (**HCOV 0230**) en het grondwaterlichaam **CKS_0200_GWL_1** en een verlaging tot **4,8 m-mv** voor een project gelegen aan de Kapellei 262-264 te Zoersel, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en volgende **bijzondere voorwaarden**:*

De start en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ant@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2023057889).

Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd voor elk lozingspunt (na schoonpompen van de installatie, maar voor effectieve opstart) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens benzeen en minerale olie. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. De analyse dient na opstart van de bemaling minstens maandelijks herhaald te worden (zonder verplichte stillegging van de bemaling in afwachting van de resultaten).

Het advies van **IGEAN Dienstverlening** afgeleverd op 28 december 2024, is voorwaardelijk gunstig met voorwaarden:

Op basis van alle gegevens opgenomen of verkregen in het kader van de omgevingsvergunnings-aanvraag, geven wij **gunstig** advies, en kan de vergunning worden verleend voor de exploitatie van de inrichting en bijstelling van de voorwaarden voor de inrichting gelegen de Kapellei 262 te Zoersel (afdeling 2, sectie A, perceelnrs. 8N, 8R, 7R en 7S), omvattende:
voor de werffase (20240430-0026):

- 3.4.2: het lozen van bemalingswater in oppervlaktewater, dat al of niet een of meer van gevaarlijke stoffen (uit lijst 2C) bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, met een debiet van max. 100 m³/uur
- 3.6.3.2: een afvalwaterzuiveringsinstallatie voor de behandeling van het bemalingswater met een effluent van max. 12 m³/uur
- 53.2.2.b.2: een bronbemaling bij een bouwproject voor een meergezinswoning met een netto opgepompt debiet van max. 2.400 m³/dag en 330.105 m³/jaar met een verlaging van het grondwaterpeil tot op 4,8 m onder het maaiveld en dit gedurende max. 175 dagen met een lozing in oppervlaktewater

voor de exploitatiefase (20240514-0060):

- 16.3.2.a: geothermische warmtepompen voor 39 wooneenheden met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 130 kW
- 55.1.1: 20 verticale boringen op een diepte van 145 m (dieptecriterium 150 m)

a. voor onbepaalde duur,

behalve voor wat betreft de werfactiviteiten (bronbemaling) voor een termijn van 175 dagen vanaf de melding van start van de bemaling volgens de registratie in de laag 'actieve bemalingen' op e-DOV,

b. mits naleving van de volgende algemene, sectorale en bijzondere milieuvoorwaarden:

Vlaem II: algemeen

Omschrijving	Deel	Artikels
Algemene voorschriften	Hfst. 4.1	Art. 4.1.0.1 – Art. 4.1.13.5
Oppervlaktewater	Hfst. 4.2 - Afd. 4.2.1 t/m 4.2.8	Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.8.3.1
Bodem en grondwater	Hfst. 4.3 - Afd. 4.3.1 t/m 4.3.3	Art. 4.3.1.1 - Art. 4.3.3.1
Lucht	Hfst. 4.4 - Afd. 4.4.1 t/m 4.4.8	Art. 4.4.1.1 - Art. 4.4.8.4
Geluid	Hfst. 4.5 - Afd. 4.5.1 t/m 4.5.7	Art. 4.5.1.1 - Art. 4.5.7.1.5

Licht	Hfst. 4.6	Art. 4.6.0.1 - Art. 4.6.0.5
Asbest	Hfst. 4.7	Art. 4.7.0.1 - Art. 4.7.0.3

Vlarem II: sectoraal

Omschrijving	Rubriek	Deel	Artikels
Lozing van bedrijfsafvalwaters	3.4, 3.5, 3.6.3, 3.6.5, 3.6.6, 3.6.7, 3.7	Afd. 5.3.2	Art. 5.3.2.1 - Art. 5.3.2.4
Gassen – Gemeenschappelijke bepalingen	16	Afd. 5.16.1	Art. 5.16.1.1 - Art. 5.16.1.9
Koelinstallaties	16.3.1 16.3.2	Afd. 5.16.3	Art. 5.16.3.3
Winning van grondwater	53	Hfst. 5.53	Art. 5.53.1.1 - Art. 5.53.6.4.5

Bijzondere voorwaarden

Bijzondere lozingsnormen

In afwijking van of aanvullend op de parameters uit bijlage 2.3.1 van Vlarem II zijn volgende bijzondere lozingsnormen van toepassing:

As: 50 µg/l

Co: 6 µg/l

Ni: 300 µg/l

Zn: 2.000 µg/l

Benzeen: 10 µg/l

Tolueen: 10 µg/l

Ethylbenzeen: 10 µg/l

Xyleen: 10 µg/l

Minerale olie: 500 µg/l

MTBE: 100 µg/l

In afwijking van art 4.2.5.1.1.§1 van Vlarem II moet er geen meetgoot of continue debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur voorzien worden. De monsternamen mag gebeuren via een aftapkraantje en het lozingsdebiet mag bepaald worden via de debietmeter van het opgepompte grondwater.

Lozing van het bemalingswater

De lozing van het opgepompte grondwater in de openbare riolering is verboden, behoudens als de waterloopbeheerder van de ontvangende waterloop het expliciet niet toelaat om het volledige debiet te lozen op de waterloop. Een toelating van de rioolbeheerder is dan vereist.

De lozing van het bemalingswater dat niet wordt geretourneerd/geïnfiltreerd, herbruikt of gebruikt voor bevoeding, dient te gebeuren in oppervlaktewater.

Er is een schriftelijke toelating van de waterloopbeheerder van de ontvangende waterloop vereist.

De lozing van het opgepompte bemalingswater dient te gebeuren via ontijzing en een zandvanger.

Deze lozing mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Om het opgepompt debiet minimaal te houden, wordt na het bereiken van de noodzakelijke verlaging van de grondwatertafel, het opgepompte debiet maximaal teruggeschroefd, om de verlaging in stand te houden (cfr. peilgestuurde bemaling).

Voor een lozingsdebiet van meer dan 10 m³/u in een riolering aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie, is voorafgaand een uitdrukkelijke schriftelijke toelating vereist van de exploitant van de installatie. Voor Aquafin kan dat online via

<http://bemalingen.aquafin.be/formulier.asp> .

Logboek

De exploitant dient een logboek bij te houden en deze op de werf ter beschikking te stellen aan de gemeentelijke diensten, de politie en de toezichthouder. Dit logboek bevat minimaal de tellerstand van de debietmeters bij de plaatsing (begin) en ontmanteling (einde) van de bemaling, alsook alle nuttige gegevens omtrent de opvolging van de bronbemaling inclusief het wekelijks noteren van tellerstand en opgepompt debiet. Bij preventieve monitoring van de kwaliteit van het opgepompte grondwater dienen ook hiervan de relevante gegevens in het logboek te worden opgenomen.

Monitoring bemalingswater

Het bemalingswater dient bemonsterd te worden bij de start van de exploitatie en daarna stilgelegd te worden tot de parameters bekend zijn. Van zodra de lozingsnormen (indelingscriterium en vergunde verhoogde lozingsnormen) overschreden worden, dient deze te worden afgeleid naar de waterzuiveringsinstallatie. Als de lozingsnormen niet overschreden worden, kan het bemalingswater rechtstreeks geloosd worden zonder behandeling.

De waterzuivering wordt op maat van het te lozen bemalingswater en de te behalen normen afgesteld. Het bemalingswater en het effluent van de zuiveringsinstallatie dient gedurende de pompwerken frequent gemonitord te worden i.f.v. opvolging kwaliteit conform het normenkader, in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Circulair gebruik van het bemalingswater

Aanbieden van het bemalingswater aan derden is niet toegelaten.

Groenmaatregelen

Tijdens het groeiseizoen (1.04-1.11) is het, onder leiding van een boomdeskundige, uitvoeren van druppelbevloeiing of oppervlakkige infiltratie bij de waardevolle bomen verplicht en dit met zuiver (bemalings)water, dat voldoet aan de grondwaterkwaliteitsnormen volgens bijlage 2.4.1 Vlare II.

Registratie bemaling e-DOV

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

1° het merk en serienummer;

2° het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Meer informatie over het doorgeven van deze informatie is te vinden op

<https://www.dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

BESPREKING VAN DE INRICHTING EN AANVRAAG

MER-plicht / project-mer-screeningsplicht

Deze aanvraag valt onder de mer-screeningsplicht ingevolge bijlage III van het Besluit van de Vlaamse regering van 10.12.2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage waardoor de opmaak van een project-mer-screening vereist is.

Voor mer-screeningsplichtige projecten moet er sinds de invoering van de omgevingsvergunning geen afzonderlijke project-mer.-screeningsnota meer bij het aanvraagformulier gevoegd worden, maar volstaat het dat de aanvrager de vragen over de potentiële effecten van de aanvraag op de omgeving (mens en milieu) van het aanvraagformulier invult. De ja/nee vraag gaat over mogelijke effecten. Dus niet over het feit of deze effecten al dan niet aanzienlijk zijn. Bij het beantwoorden hiervan moet nog geen rekening gehouden worden met de maatregelen die al dan niet genomen worden.

De vormvrije project-mer-screening zoals dit voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning gebruikt werd, is niet meer mogelijk. Men kan onder het luik effecten op de omgeving wel verwijzen naar andere delen uit de aanvraag of naar aanvullende informatie of documenten die toegevoegd worden.

Er is een screeningsplicht voor rubriek 10b inzake stadsontwikkelingsproject én rubriek 10j inzake grondwaterwinning.

Wij zijn van oordeel dat voor deze aanvraag de screening volstaat en er geen noodzaak is voor het opstellen van een milieueffectenrapport.

De mer-screening maakt deel uit van het onderzoek naar de volledigheid en ontvankelijkheid van een omgevingsdossier. De screeningsbeslissing wordt door de vergunningverlenende overheid meegedeeld bij de brief volledig en ontvankelijkheid binnen een termijn van 30 dagen of desgevallend in een navolgend afzonderlijk besluit uiterlijk binnen 90 dagen.

Een 'mer-screening' of effectenonderzoek hoort sinds de invoering van het omgevingsloket ingevuld of opgeladen te worden op de daartoe bestemde plaatsen in het loket en dus niet als één document gevoegd te worden bij de extra projectinformatie welke enkel bestemd voor informatie die niet kan gelinkt worden aan een bepaald thema of scherm binnen het loket. D.w.z. dat de screening opgebouwd dient te worden in E-bijlagen die bij het betreffende effect moeten opgeladen worden.

Hoewel alle informatie beschikbaar is, werd de mer-screening strikt genomen **niet** correct uitgevoerd

Toetsingskader klasse 3 IIOA

De bevoegde overheid heeft bij de melding van de exploitatie van een ingedeelde inrichting van klasse 3 slechts een beperkte beoordelingsbevoegdheid aangaande het toetsen van de hinderaspecten en de goede ruimtelijke ordening.

Een recent arrest van de RvVb van 5.10.2023 ([RvVb-A-2324-0091](#)) geeft een bredere interpretatie van de beoordelingsbevoegdheid bij klasse 3 IIOA. Hierbij blijkt dat als aangetoond wordt dat de inrichting of activiteit niet kan voldoen aan de milieuvoorwaarden, zelfs mits het opleggen van bijzondere voorwaarden, deze niet voor aktenaam of vergunning in aanmerking komt.

MOBILITEIT

De meldings- en vergunningsplicht en milieuvoorwaarden verbonden aan de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit als vermeld in artikel 5.2.1 van het decreet algemene bepalingen hebben als doel de mens en het milieu te beschermen tegen onaantvaardbare risico's en hinder, afkomstig van de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten. De hinder en risico's omvatten o.a. mobiliteitshinder (artikel 5.1.3 DABM).

Onder het luik effecten op de omgeving mobiliteit kan enkel "nee" aangekruist worden indien er absoluut geen effect is of mogelijk is. Voor nieuwe inrichtingen dient hier dus steeds "ja" geantwoord te worden. Ook bij de hernieuwing van een vergunning dient het luik mobiliteit opnieuw bekeken te worden in het kader van de huidige mobiliteit (bv capaciteit ontsluitingswegen, bereikbaarheid, parkeerbehoefte, geproduceerde transport- en/of vervoersbewegingen, ...).

Voor vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen dient steeds te worden nagegaan of het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder andere de beoordeling van de mobiliteitsimpact in.

Bij volgende bouwprojecten is een **mobiliteitsstudie of MOBER** verplicht volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27.11.2015:

Functie	ondergrens
Woonfunctie	250 woongelegenheden
Handel, horeca, kantoren en diensten	7.500 m ² bvo
Industrie, KMO en ambachtelijk	15.000 m ² bvo
Parkeerplaatsen	200 parkeerplaatsen

Een vergunningverlenende instantie kan aan de initiatiefnemer altijd vragen of eisen om een MOBER op te maken, zelfs indien het plan of project geringer is dan de ondergrenzen. Uiteraard moet het dan wel gaan om een geplande ingreep waar het al gaat om een zwaar belaste verkeersomgeving of een beperkte draagkracht van de omgeving, bv. een nieuwe activiteit in de buurt van een woongebied of natuurgebied.

Dit kan NIET voorvallen bij een loutere hervergunning m.b.t. activiteiten die geen fysieke ingrepen in het leefmilieu tot gevolg hebben. (fysieke ingrepen: bijvoorbeeld groeve en een graverij).

Een **mobiliteitstoets** is een relatief eenvoudige manier om de verkeers- en mobiliteitseffecten in te schatten van een plan of project, waarvan de omvang relatief beperkt is. Hoewel er geen officiële of wettelijke ondergrenzen zijn vastgelegd voor de opmaak van een mobiliteitstoets geeft het onderstaand overzicht wel de gangbare praktijk weer waarbij een mobiliteitstoets wordt opgemaakt.

Functie	ondergrens
Woonfunctie	100 woongelegenheden
Kantoren zonder loket	3.000 m ² bvo
Kantoren met loket	2.000 m ² bvo
KMO	8.000 m ² bvo
Handel dagelijks	750 m ² bvo
Handel niet-dagelijks	1.250 m ² bvo
Mortuarium	50 zitplaatsen
Andere activiteit	50 parkeerplaatsen
Gecumuleerde activiteit	Verkeersproductie > 50 pae

Bepaalde gemeenten hebben in hun stedenbouwkundige verordening strengere grenswaarden opgenomen voor de opmaak van een MOBER. Het is dus aangewezen om ook de stedenbouwkundige verordening van de gemeente te raadplegen.

Zo stelt bv. de Administratie voor Wegen en Verkeer in een dienstorder van 16.10.2012 dat voor elke nieuwe toegang tot een gewestweg steeds minimaal een mobiliteitstoets moet worden opgemaakt indien het gaat om:

- *uitbreiding of verplaatsing van een onderwijsinstelling, ziekenhuis of cultureel centrum of tentoonstellingsruimte;*
- *uitbreiding of functiewijziging van een bioscoop, feestzaal, theater, concertzaal, evenementenhal of congrescentrum;*
- *uitbreiding van een voetbalstadion of sporthal;*
- *stadsontwikkelingsprojecten, vakantiedorpen, kampeerterreinen, themaparken, ...*

Deze bijkomende criteria worden ook vaak gevolgd door lokale overheden, zelfs indien de ontsluiting van het project niet direct op een gewestweg gebeurt

Indien er een ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is op het projectgebied, is het ook aangewezen om na te gaan of hierin is opgenomen dat de opmaak van een MOBER verplicht is bij de ontwikkeling van het gebied.

Wanneer een project met een belangrijke impact op mobiliteit **MER-plichtig** is, dient het aspect mens-mobiliteit voldoende uitgewerkt te worden in het MER.

Als binnen de ontheffing de effecten op mobiliteit voldoende onderzocht zijn, is de opmaak van een aparte MOBER niet meer noodzakelijk. Beide documenten zouden immers nagenoeg dezelfde informatie bevatten. De **mer-screening** is geïntegreerd in het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning. Indien een mer-screening wordt uitgevoerd voor een project dat boven de ondergrens voor de opmaak van een MOBER valt, is op zich een afzonderlijke MOBER nodig. In de screeningsnota dienen de conclusies van de MOBER opgenomen te worden. De volledige MOBER wordt best in bijlage toegevoegd, om zo het luik mobiliteit in de screeningsnota niet te overladen.

De gegevens met betrekking tot de MER-(screenings)-plicht in gecombineerde dossiers dienen in het stedenbouwkundig luik en het luik ingedeelde inrichtingen of activiteiten dezelfde info te bevatten of minstens naar elkaar te verwijzen.

Ook het integraal handelsvestigingsbeleid en het verlenen van vergunningen voor **kleinhandelsactiviteiten** (bv supermarkten) hebben als doelstelling o.a. het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit. Ook deze aanvragen bevatten verplicht een mobiliteitstoets tenzij een MOBER verplicht is.

Effecten op de mobiliteit

De verkeersbewegingen bij woningen zijn deze van de bewoners, bezoekers en (afval)transporten en zijn inherent aan het woongebied.

BODEM

Er is geen opslag van gevaarlijke of brandbare vloeistoffen in vaste houders

Er is geen ingedeelde opslag van gevaarlijke producten (> 50 l) in verplaatsbare recipiënten.

Eventueel aanwezige oliegekoelde transformatoren staan boven een lekbak of in een inkuiping.

Bodemeffecten bemalingswater: zie luik bronbemaling.

WATER

Afvalwater

Volgens het zoneringsplan is de inrichting gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied voor de perceelnrs. 8N, 8R, 7R en deel van 7S. D.w.z. dat er geen riolering aanwezig is (of deze nog niet is aangesloten op een RWZI), maar dat de aanleg (of aansluiting op een RWZI) in de toekomst voorzien is.

Wanneer deze wordt uitgevoerd, is het verplicht om op deze riolering aan te sluiten. In afwachting dient het huishoudelijk afvalwater geloosd te worden via minstens één septische put + collectief geoptimaliseerd gebied voor deel van perceelnr. 7S. D.w.z. dat er riolering aanwezig is waarop aangesloten dient te worden.

Er is enkel lozing van (niet-ingedeeld) huishoudelijk afvalwater. Huishoudelijk afvalwater bestaat uit zwart water en grijs water, waarbij in het gerioleerd gebied minstens het zwart water wordt voorbehandeld in een septische put vooraleer het naar de riolering gaat, het grijs water mag rechtstreeks naar de openbare riolering. De lokale voorwaarden dienen te worden nagevraagd bij de rioolbeheerder.

In het collectief te optimaliseren buitengebied is voorzuivering door minstens één septische put vereist in afwachting van de aansluiting op de riolering.

Lozing bemalingswater: zie luik bronbemaling.

Hemelwater

Overstroombaar gebied

De inrichting is volgens de nieuwe overstromingskaarten niet gelegen in fluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en toekomstig klimaat én deels gelegen in pluviaal overstroombaar gebied volgens het toekomstig klimaat (bron: waterinfo.be).

Dit wil zeggen dat voor de grond waarop de inrichting gepland is aan de hand van het klimaatscenario voor 2050 de overstromingsrisico's werden berekend en deze aangegeven dat er omwille van intense neerslag op het perceel overstromingsrisico's rusten.

De exploitant dient kennis te krijgen van de mogelijke overstromingsrisico's.

Waterrobuust (ver)bouwen is op deze locatie wenselijk volgens het decretaal kader waterbeleid.

Uit veiligheidsoverwegingen en voorzorg dienen de gebouwen waterveilig te worden uitgerust om beschermd te zijn tegen instromend hemelwater conform de richtlijnen van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW). Dit dient in het bouwluik verder afgetoetst te worden.

Rekening moet gehouden worden met het beleidskader van de provincie Antwerpen m.b.t. de wateradviezen van DIW bij projecten gelegen in een overstromingszone.

Hergebruik

Volgens het integraal waterbeleid en art. 4.2.1.3§5 (ingedeelde inrichtingen) of artikel 6.2.2.1.2§4 (niet-ingedeelde inrichtingen) van Vlarem II moet voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven worden aan de afvoerwijzen zoals hierna in afnemende graad van prioriteit vermeld:

1. opvang voor hergebruik
2. infiltratie op eigen terrein
3. buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater
4. lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat
5. slechts wanneer de best beschikbare technieken geen van voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater geloosd worden in de openbare riolering.

Door de steeds groter wordende droogteproblematiek en het ondertekenen van de burgemeestersconvenant 2030 door de gemeente, is binnen het vergunningenbeleid nadruk op circulair watergebruik van alternatieve waterbronnen aangewezen.

Ook in de Blue deal, hét plan van de Vlaamse Overheid in de strijd tegen droogte en waterschaarste enerzijds en wateroverlast anderzijds, staan volgende pijlers centraal:

1. openbare besturen geven het goede voorbeeld en zorgen voor gepaste regelgeving

2. circulair watergebruik als regel

3. landbouw en natuur als deel van de oplossing
4. particulieren sensibiliseren en stimuleren om te ontharden

5. verhogen van de bevoorradingszekerheid

6. samen investeren in innovatie om ons watersysteem slimmer, robuuster en duurzamer te

Op 10.02.2023 keurde de Vlaamse Regering de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 definitief goed. De bestaande Vlaamse regels rond opvang van hemelwater hielden onvoldoende rekening met evoluties inzake klimaat. Daarnaast is Vlaanderen sterk verhard, wat leidt tot een snelle afvoer van water. De nieuwe Hemelwaterverordening 2023 (treedt in werking op 2 oktober 2023) vertrekt vanuit het idee dat elke druppel telt en bevat dan ook een verstrenging van de huidige normen.

Hierbij nemen, conform de Blue Deal, ook wij de handschoen op pleiten alvast voor een toepassing van de versterkte watervisie in de huidige omgevingsdossiers als uitgangspunt.

Vanuit de milieuwetgeving blijkt, zeker voor ingedeelde inrichtingen en activiteiten een loutere toetsing aan de verordening hemelwater onvoldoende. We betreuren het dan ook dat de hemelwaterbuffering vaak louter enkel vanuit het stedenbouwkundig luik getoetst wordt aan de verordening.

Het volume van de hemelwaterput dient immers in verhouding te zijn met het potentiële hergebruik.

Opgemerkt dient te worden dat er voor laagwaardige toepassingen maximaal ingezet moet worden op recuperatiewater door in voldoende hemelwaterbuffering, maar ook in voldoende aftappunten te voorzien.

Bijvoorbeeld voor het reinigen van gebouwen, toiletspoelingen, beregening groenvoorziening, etc. is

hemelwater inzetbaar. Preventief in functie van waterschaarste en/of wateroverlast is een verduurzaming van

de waterhuishouding nodig om de inrichting, zowel naar de bedrijfsgebouwen als naar de bedrijfswoning toe, klimaatbestendig te maken.

Een hemelwaterput wordt overeenkomstig het beleidskader wateradvies van de provincie Antwerpen gedimensioneerd op basis van het gebruiksdebiet, het dakoppervlak en het gemiddelde percentage leegstand van de hemelwaterput. Voor een optimale afstelling van het bergingsvolume en het gebruiksdebiet i.f.v. de aangesloten dakoppervlakte, dient er in het bijzonder over gewaakt te worden dat er maximaal 5% leegstand is van de hemelwaterbuffering en dus 95% van de waterbehoefte kan ingevuld worden met regenwater.

Voor de berekening verwijzen we naar de nieuwe generatie 'slimme berekeningstoepassingen' zoals Sirio en gelijkaardig of de 'dimensioneringsgrafiek hemelwater' van het Waterportaal.

beoordeling

Aangezien het gaat om een nieuwe inrichting is het waterverbruik en het aandeel in leidingwater of hemelwater nog niet bekend. De aanvraag bevat ook geen raming.

Volgens de hemelwaterlijst gevoegd bij het bouwluik in het kader van de 'verordening hemelwater' wordt er 228.820 l aan opvang voorzien. Elke woongelegenheden (39 in totaal) zal gebruik maken van recuperatie van hemelwater voor toiletspoeling, kraantje wasmachine en buitenkraan op het terras.

Dit is in overeenstemming met art. 4.2.1.3§5 van Vlarem II dat prioriteit geeft aan hemelwateropvang voor hergebruik als afvoerwijze van hemelwater.

Grondwater

Grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingszones

De inrichting is niet gelegen in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingszone.

Bronbemaling

Volgens de waterlopenkaart loopt binnen een straal van 200 m rond de inrichting een geklasseerde waterloop 2de categorie namelijk de Kleinebeek en de Trappistenbeek. Een toelating van de waterloopbeheerder (DIW provincie Antwerpen) is vereist voor het lozen van bemalingswater.

De Eikenlaan is van baangrachten voorzien, de Kapellei ter hoogte van de projectlocatie niet.

De Trappistenbeek kan eenvoudig via de Leeuwerikendreef bereikt worden zonder brugconstructies over de omliggende staten. Dit lijkt ons de meest aangewezen lozingspiste.

De invloedstraal van de ingreep zoals berekend in de bemalingsnota bedraagt ca. 405 m rond de bronbemaling. Aan de rand van dit invloedgebied kan door de bemaling een grondwaterdaling verwacht worden tot 5 cm.

Er moet voor deze bemaling advies worden gevraagd aan VMM-Afd. Grondwater. Voor een bronbemaling dieper dan 4 m onder het maaiveld én met een debiet meer dan 30.000 m³ is er een adviesplicht van VMM-Afd. Grondwater van toepassing (= letter 'W' in de 4e kolom van de indelingslijst).

lozing bemalingswater

Cascade lozing bemalingswater

Artikel 5.53.6.1.1§2 van Vlarem II geeft volgende cascade m.b.t. het bemalingswater:

1. Het onttrokken volume bemalingswater wordt maximaal beperkt.
2. Het onttrokken grondwater moet maximaal terug in de grond worden gebracht door gebruik van de beste beschikbare technieken (retourputten, infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten). Dit mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
3. Tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit mag het gedeelte van het bemalingswater, dat niet terug in de grond gebracht wordt, nuttig gebruikt worden (zie circulair water).
4. Indien dit technisch niet mogelijk is, dient geloosd te worden in oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van

hemelwater indien aanwezig binnen een afstand van 200 meter van de bemalingspomp en bereikbaar via openbaar domein.

4. Slechts in laatste instantie mag geloosd worden in openbare riolering, met een verbod op lozing in de vuilwaterafvoer (DWA) indien gescheiden regenwaterafvoer (RWA) aanwezig.

In het 6e lid van art. 5.53.6.1.1§2 staat uitdrukkelijk: *'Het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht of nuttig hergebruikt kan worden, wordt geloosd in oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater. Lozing op een openbare riolering is alleen toegestaan als het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is om zich op een andere manier van dat water te ontdoen. Tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning mag niet geloosd worden in de openbare riolering als er zich binnen een afstand van 200 meter van de bemalingspomp een kunstmatige afvoer voor hemelwater of oppervlaktewater bevindt die via openbaar domein bereikbaar is.'*

Er kan hier niet geïnfilteerd worden op het eigen terrein. De bemaling is gesitueerd in een bebouwd gebied. In een straal van 200 m van de inrichting is de Kleinebeek alsook de Trapisstenbeek aanwezig en er zijn baangrachten gelegen.

De lozing van het bemalingswater in de openbare riolering kan volgens Vlarem niet gunstig geadviseerd worden als er andere afvoerwegen ter beschikking zijn. Het opgepompt grondwater, dat niet wordt geretourneerd/geïnfilteerd, moet derhalve geloosd worden in oppervlaktewater.

(Lozing in de vuilwaterriolering kan enkel als de waterloopbeheerder van de ontvangende waterloop het expliciet niet toelaat om het volledige debiet te lozen op de waterloop en mits toelating van de rioolbeheerder. Een toelating van de rioolbeheerder en/of beheerder van het zuiveringsstation (Aquafin) is dan vereist voor het lozen van het bemalingswater in riolering.)

Rekening dient houden te worden met de standaardvoorwaarden voor lozing in provinciale waterlopen.

Voor elke lozing van bronbemalingswater moet een zandvanger en desgevallend een ontijzerings geplaatst worden om verzadiging van de straatkolken, beschadiging van het rioleringsstelsel of zandophoping en aanslag in de beek te voorkomen.

lozingsnormen & indelingscriteria gevaarlijke stoffen

Indien het bemalingswater voldoet aan de lozingsnormen is de lozing niet ingedeeld. Overeenkomstig art. 6.2.2.1.1.1§1, 4° van Vlarem II is de lozing van niet-verontreinigd bemalingswater (d.w.z. zonder gevaarlijke stoffen) niet ingedeeld.

Verontreinigd bemalingswater is bemalingswater met een concentratie gevaarlijke stoffen (GS), vermeld in Vlarem II bijlagen 2B en 2C, hoger dan het indelingscriterium (IR), zoals opgenomen in Vlarem II bijlage 2.3.1. Bij hogere concentraties is de lozing van dit bemalingswater ingedeeld onder klasse 2 rubriek 3.4.2 en dienen de nodige zuiveringen (R3.6.3) voorzien te worden of bijzondere lozingsnormen aangevraagd te worden.

Er is sinds de inwerkingtreding van de grondwatertrein altijd een analyseverplichting volgens art 5.53.6.1.6 van Vlarem II voorafgaandelijk aan de opstart van de bemaling indien deze gelegen is in een zone die potentieel verontreinigd is of op een locatie waar verontreinigende stoffen potentieel in het grondwater aanwezig zijn (d.w.z. bemalingswater afkomstig van een risicogrond of binnen een afstand van 20 m van een risicogrond). Dossier specifiek kunnen in functie van het aantrekken van verontreiniging bijkomende analyses opgelegd worden.

Volgens art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm (MKN) voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) (met uitzondering van de normen voor geleidbaarheid, chloride en microbiologische parameters), bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode. Met de huidige wetgeving aanvaardt VMM geen afwijkingen op het normenkader in art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II van boven de bodemsaneringsnorm (BSN).

Bodemdossiers

Binnen de invloedstraal van de bronbemaling zijn bodemdossiers gekend (zie bodem).

Er werd geen onderzoek gedaan naar de inhoud van de bodemonderzoeken, waardoor niet met zekerheid gesteld kan worden dat het opgepompte grondwater kan voldoen aan de lozingsnormen voor lozing in oppervlaktewater.

Rubriek 3.4.2 (lozing bemalingswater dat als bedrijfsafvalwater dient beschouwd te worden) en rubriek 3.6.3.2 (lozing bemalingswater met zuivering) alsook bijzondere lozingsnormen zijn opgenomen in de aanvraag.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de nodige maatregelen getroffen worden i.f.v. mogelijke risico's op verspreiding van verontreiniging of lozing van verontreinigd bemalingswater.

Bijzondere lozingsnormen

De exploitant vraagt een afwijking op de algemene / sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het Vlarem, meer bepaald voor art. 4.2.3.1.3 en art. 2.3.6.1 met betrekking tot de lozingsnormen. Een bijzondere lozingsnorm wordt gevraagd om afvalwater met een hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de indelingscriteria te mogen lozen. Daarnaast worden bijkomend normen gevraagd om een lozingsvergunning te bekomen voor stoffen waarvoor geen parameters zijn in het normenkader.

Volgende normen worden gevraagd:

Parameter	gewenste bijz. norm	norm bijlage 2.3.1	afwijking
Arseen	50 µg/l	5 µg/l	10x IC
Kobalt	6	0,6 µg/l	10x IC
Nikkel	300 µg/l	30 µg/l	10x IC PS
Zink	2.000 µg/l	200 µg/l	10x IC
Benzeen	100	10	10x IC PS - BSN
Tolue(e)n(en)	900	90	10x IC - BSN
Ethylbenzeen	50	5	10x IC - BSN
Xyleen	40	4	10x IC - BSN
MTBE	100	20 BSN	2x BSN
minerale olie	500	300 BSN	1,7x BSN

Een afwijking tot 10 X het IC GS kan in principe worden toegekend voor zover het geen prioritair gevaarlijke stoffen (PGS) betreft waarvoor volgens het decreet integraal waterbeleid maatregelen getroffen moeten worden met het oog op stopzetting of geleidelijke beëindiging van lozingen, emissies en verliezen. Ook voor prioritair stoffen (PS) zijn er aandachtspunten: voor deze stoffen moeten maatregelen getroffen worden die gericht zijn op progressieve vermindering.

VMM-Afd. Vergunningen dient steeds geraadpleegd te worden voor het toekennen van bijzondere lozingsnormen en het vergunnen van lozingen op basis van rubriek 3.4, alsook voor het lozen van het effluent van een zuivering vanaf 5 m³/u of ongeacht het debiet bij aanwezigheid van hogere concentraties aan gevaarlijke stoffen dan de IC (of RG) (= letter 'M' in de 4e kolom van de indelingslijst).

Op 16.12.2024 verleende VMM gunstig advies voor de tijdelijke lozing (175 dagen) van:

- bemalingswater met een max. debiet van 100 m³/uur (R. 3.4.2.) in oppervlaktewater;
- bemalingswater met een max. debiet van 12 m³/uur via een zuivering (R. 3.6.3.2.) in oppervlaktewater.

De algemene voorwaarden voor lozing in oppervlaktewater en de volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

As: 50 µg/l

Co: 6 µg/l

Ni: 300 µg/l

Zn: 2.000 µg/l

Benzeen: 10 µg/l

Tolueen: 10 µg/l
Ethylbenzeen: 10 µg/l
Xyleen: 10 µg/l
Minerale olie: 500 µg/l
MTBE: 100 µg/l

In afwijking van art 4.2.5.1.1.§1 van Vlare II moet er geen meetgoot of gelijkwaardig alternatief voorzien worden. De gevraagde bijzondere lozingsnormen kunnen worden toegekend, behalve voor wat betreft Benzeen, Tolueen, Ethylbenzeen en Xyleen met een beperking tot 10 µg/l per stof.

bodem

Om de potentiële invloed van een bronbemaling op de bestaande bodemvervuilingen en eventuele verspreiding ervan in te schatten, is het belangrijk om op voorhand de bodemverontreinigingen in kaart te brengen.

Binnen de invloedstraal zijn er 5 bodemonderzoeken en bodemsaneringsprojecten gekend (bron: ovam-kaart 'bodemonderzoeken en saneringen' te raadplegen via Geopunt).

Voor de oriënterende bodemonderzoeken (OBO's) waaruit geen beschrijvend onderzoek gevolgd is en voor de oudere beschrijvende bodemonderzoeken (BBO's) waarvoor tot op heden geen bodemsaneringsproject voor werd opgesteld kunnen we stellen dat de risico's wellicht eerder beperkt zijn en niet relevant met betrekking tot deze aanvraag. Wat wél bijzondere aandacht vraagt zijn recente bodemonderzoeken waarvan de aard van de verontreiniging en de mogelijke risico's tot verdere verspreiding via het opgepompt grondwater dienen gekend te zijn, alsook de eventuele restverontreiniging bij uitgevoerde bodemsaneringsprojecten in de buurt.

Er werd een onderzoek gedaan naar de bodemdossiers. Op basis van de theoretische berekeningen zal er mogelijks een aantrekking van verontreiniging kunnen plaatsvinden. Er werden zware metalen (arseen, nikkel, zink en kobalt), en organische stoffen (minerale olie, BTEX en MTBE) in verhoogde concentraties aangetroffen in het grondwater, dewelke mogelijks aangetrokken en opgepompt kunnen worden. Voor deze parameters wordt een verhoogde lozingslimiet aangevraagd.

Er wordt geen onaanvaardbare verplaatsing van de verontreinigingen vermeld.

Vlarebo-activiteit

Onderstaande rubrieken uit het project bevatten een letter 'O, A, B, S, A* of B*' in de 8ste kolom van de indelingslijst 'VLAREBO'.

Rubriek	Omschrijving	VLAREBO	Perceelnr.
3.6.3.2	een afvalwaterzuiveringsinstallatie met een effluent van max. 12 m3/uur	A	7S

De symbolen zijn gekozen ter uitvoering van het Bodemdecreet van 27.10.2006 haar uitvoeringsbesluit van 14.12.2007 (Vlarebo).

- A = inrichting of activiteit waarvoor conform het Bodemdecreet en het Vlarebo een oriënterend onderzoek verplicht is bij overdracht, sluiting en faillissement, en om de 20 jaar

Tijdelijke IIOA

Artikel 21. Van het Vlarebo stelt dat tijdelijke inrichtingen en activiteiten als vermeld in artikel 5.1.1., 11° van Titel V van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid niet als risico-inrichting moeten worden beschouwd.

Tijdelijke inrichtingen en activiteiten worden gedefinieerd als de door de Vlaamse Regering aangewezen inrichtingen en activiteiten die op tijdelijke basis, gedurende maximaal één jaar als ze verband houden met een bouwwerk of maximaal drie maanden in de overige gevallen, worden ingezet en waarvan de exploitatie geen blijvende gevolgen heeft voor de mens en het milieu.

De eventuele bemaling, zuivering en lozing zal tijdelijk van aard zijn, enkel voor de periode van de werken. Een opname in het GI/GIR is hiervoor niet nodig.

Er dient over gewaakt te worden dat de iioa voor een tijdelijk project **niet** via automatische data-overdracht terecht komen in de gemeentelijke inventaris 'bodemregister' (GI gemeente) of grondeninformatieregister (GIR ovam).

PFAS

Tevens dient aandacht te gaan naar terreinen met mogelijke PFAS-verontreiniging zoals oefenterreinen van de brandweer of de grotere gekende sites. Op dergelijke terreinen is een contour van 100 m van toepassing waarbinnen no regret-maatregelen gelden.

Volgens de PFAS-verkenner van de Databank Ondergrond Vlaanderen is geen PFAS-risicosites gelegen binnen de invloedstraal van de bronbemaling en/of is er geen overlapping van de invloedstraal met een zone van no regret-maatregelen rond een PFAS-risicosite.

Circulair water

Gelet op de steeds groter wordende droogteproblematiek en het ondertekenen van de burgemeestersconvenant 2030 door de gemeente kan de lozing van het bemalingswater normaliter maar gunstig geadviseerd worden, mits te voorzien in een mogelijkheid tot gebruik.

Echter in deze specifieke situatie is, gelet op de kwaliteit van het bemalingswater, ter beschikking stellen van bemalingswater aan derden niet aangeraden.

Ingevolge de Vlarem-trein 2019 m.b.t. de wijzigingen aangaande grondwaterwinningen en bronbemalingen, van kracht op 12.12.2022, is het terug in de ondergrond brengen van bemalingswater in dezelfde watervoerende laag én het nuttige gebruik en ter beschikking stellen van bemalingswater aan derden tot 5.000 m³/jaar voortaan automatisch inbegrepen in de bemalingsvergunning.

Het bemalingswater retourneren en/of verstrekken aan buurtbewoners voor huishoudelijk gebruik (zoals het beregenen van de tuin) en/of aan professionelen zoals landbouwers of gemeentelijke diensten (om gewassen of groenaanleg te bevoeien) heeft prioriteit op het lozen van het bemalingswater. De voorwaarden staan beschreven in art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II.

(Volgens art. 5.53.6.1.1§2 3e lid is het hergebruik van bemalingswater niet van toepassing als de bemaling volledig of gedeeltelijk op een perceel ligt dat een risicogrond is als vermeld in artikel 2, 13° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, of op een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd conform het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Ook als vanuit gronden binnen de invloedstraal van de bemaling verontreinigende of gevaarlijke stoffen te verwachten zijn in het bemalingswater is hergebruik uit voorzorg niet aangewezen.)

Met behoud van de toepassing van artikel 5.53.3.1 inzake de debietsmeter op de eigenlijke bronbemaling, worden bijkomende debietmeters voorzien zodat per watervoerende laag het volume bemalingswater dat niet terug in de watervoerende laag gebracht kan worden, en het volume bemalingswater dat nuttig gebruikt wordt, bepaald kunnen worden.

Zettingsrisico's bemaling

Een grondwaterverlaging zal, door het verdwijnen van het water en de waterspanning, aanleiding geven tot het verhogen van de korrelspanning. Deze toename van deze korrelspanningen kan zettingen doen ontstaan.

Uit de bemalingsstudie blijkt dat de zettingsrisico's kleiner zijn dan de toegelaten 20 mm.

De zettingen zijn gewaarborgd bij uitvoering van de bemaling in een klassieke open bouwput.

LUCHT

Voor verwarming wordt gebruik gemaakt van warmtepompen, hiervan zijn geen emissies verwachten.

Voor de beoordeling van de emissies i.k.v. het Stikstofdecreet verwijzen we naar het luik 'biodiversiteit'.

GELUID

algemeen

Volgende geluidsnormen dienen gerespecteerd te worden nabij de dichtstbijzijnde woningen in type 4-gebied volgens bijlage 4.5.4 van Vlare II, rekening houdende met een aftrek van 5 dB(A) voor nieuwe inrichtingen (volgens de definities van Vlare art. 1.1.2):

- 40 dB(A) overdag, van 7 u tot 19 u
- 35 dB(A) 's avonds, van 19 u tot 22 u
- 30 dB(A) 's nachts, van 22 u tot 7 u

Geluiden met een tonaal karakter worden bij de beleving als extra hinderlijk beschouwd en daarom moet er bij wijze van penalisatie een correctieterm van 5 dBA worden verrekend op het voortgebracht geluid (vb. 44 dBA wordt 49 dBA). Tonaal geluid is voorkomend bij bijvoorbeeld compressoren, ventilatoren, airco's of warmtepompen. Volgens bijlage 4.5.1.§4 Vlare II is er voor de bepaling van het specifiek geluid (Lsp) geen correctie vereist als het geluid intermitterend of impulsachtig is.

Voor incidenteel of impulsachtig geluid mag een toeslag worden verrekend van resp. +15 dBA overdag en +10 dBA 's avonds/'s nachts voor incidenteel geluid én +20 dBA overdag en +15 dBA 's avonds/'s nachts voor impulsachtig geluid. Onder impulsachtig geluid wordt verstaand zeer kortstondige gebeurtenissen, korter dan 2 seconden vb. dichtslaan van laadkleppen, neerploffen van een pallet, motor starten, dichtslaan portieren, neerzetten van laadbakken op harde ondergrond etc. Incidenteel geluid is dit geluid wat kortstondig en minder voorkomend is en alleszins minder dan 72 minuten/dag (tussen 7 en 19u) vb. testen noodstroom- & sprinklerinstallatie, verkeer van en naar de inrichting of laad- en loskade etc.

Concreet betekent dit dat hier volgende grenswaarden dienen te worden gerespecteerd:

- continue geluid: 40 dB(A) overdag en 35 dB(A) 's avonds / 30 dB(A) 's nachts
- incidenteel geluid: 55 dB(A) overdag en 45 dB(A) 's avonds / 40 dB(A) 's nachts
- impulsachtig geluid: 60 dB(A) overdag en 50 dB(A) 's avonds / 45 dB(A) 's nachts

De berekening, het bepalen van de karakteristieken van geluid en de eventuele de toepassing van correcties dient bij voorkeur te gebeuren door een erkend geluidsdeskundige.

bemalingspompen

De pompen die (eventueel) gebruikt worden gedurende de bemalingsperiode zullen onvermijdelijk geluid en trillingen produceren. Om deze hinder tot een minimum te herleiden is het aangewezen dat er gebruik gemaakt wordt van geluidsarme (elektrische) pompen en/of dient de pomp voorzien te worden van een geluidsisolerende omkasting. Binnen het dorpscentrum kan het aangewezen zijn dit mee op te nemen in de bijzondere voorwaarden.

warmtepompen

Voor niet-ingedeelde warmtepompen zijn er buiten de productnormen geen vastgelegde geluidsvoorwaarden. De installatie mag evenwel geen overmatige hinder veroorzaken. Er dient rekening gehouden worden met volgende richtwaarde nabij de burens, aanpalende tuinen en/of terrassen van buurwoningen: max. 45 dBA overdag (tussen 7 u- 22 u) en max. 40 dBA 's nacht (tussen 22u en 7 u).

Tijdens de nacht kan geluidshinder aanzien worden als nachtlawaai volgens het Strafwetboek.

Voor meer informatie verwijzen we naar de publicatie omtrent omgevingsaspecten bij warmtepompen en de code van goede praktijk i.f.v. de plaatsing om hinder te voorkomen.

Ingedeelde warmtepompen

Geluidsemisatie zijn te verwachten van de buitenunits op het dak of aan de gevels(s). Geluidsbeperkende maatregelen voor buiteninstallaties zijn vaak nodig om te kunnen voldoen aan de Vlarevoorwaarden nabij de dichtstbijzijnde woningen inzonderheid voor het behalen van de nachtnorm. Uit voorzorg zijn mogelijk bijkomende maatregelen nodig om aan de nachtnorm te kunnen voldoen zoals het gebruik van installaties van het geluidsarme type en/of eventuele geluidsisolerende omkasting of unitcovers. Ook de positie van de

installatie dient zo gekozen te worden dat de afstand tot aangrenzende percelen voldoende groot is en geluid zoveel mogelijk weg van de omliggende woningen wordt geprojecteerd.

Voor geluidsbronnen (puntbronnen) die in de buitenlucht staan geldt dat het geluidsniveau afneemt met 6 dBA per verdubbeling van de afstand. Voor het optellen van het geluid van de units dient er bij elke verdubbeling 3 dBA te worden bijgerekend.

Het geluidaspect van de warmtepompen dient in de mer-screening meegenomen te worden.

Aangetoond moet worden dat aan de geluidsnormen kan worden voldaan.

De geothermische warmtepompen staan opgesteld in afsluitbare ruimten, bereikbaar vanuit de kelder.

Dergelijke warmtepompen beschikken niet over buitenunits, waardoor er geen geluidsimpact is voor de buurt.

bouwwerven

We merken op dat ook op bouwwerven de geluidsreglementering dient nageleefd te worden waarbij, buiten de bepalingen in het lokale GAS-reglement en aanbevelingen in de BBT's, de verstoring van de nachtrust van de omwonenden is verboden volgens art. 561 van het Strafwetboek m.b.t. nachtlawaai.

Dit betreft volgens de rechtsleer de periode van zonsondergang tot zonsopgang. Bovendien dienen ook overdag de nodige voorzorgen getroffen te worden om overdreven of niet noodzakelijk lawaai te voorkomen.

BIODIVERSITEIT

Er is geen habitatrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied of VEN/IVON in de onmiddellijke omgeving en er is geen overlapping van deze gebieden met de invloedstraal van de bronbemaling (405 m).

De inrichting is gelegen op ca. 760 m van 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' habitatrichtlijngebied BE2100017, op ca. 9,7 km van 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' vogelrichtlijngebied BE2101437 en op ca. 1,35 km van 'De Schijnvallei' VEN/IVON-gebied 319.

De inrichting maakt geen deel uit van een biologisch waardevol gebied volgens de biologische waarderingskaart.

In de bemalingsstudie wordt de aandacht gevestigd op de aanwezigheid van verschillende bomen op en rond het terrein in de directe omgeving van de bemalingsofstelling. Deze bomen kunnen, onder invloed van de bemaling, mogelijks schade ondervinden tijdens hun groeiseizoen. Er wordt aangeraden om de dichtste bomen, bij voorkeur onder begeleiding van een boomdeskundige, te bevoeien indien de uitgraving gebeurt in het groeiseizoen (april – oktober). We merken we hierbij op dat de intensiteit en het type bevoeiing dient rekening te houden met het wortelgestel van iedere boom (diep of ondiep wortelend). Dit kan evenwel enkel met zuiver water.

Om verstoring van vleermuizen en vogels te voorkomen, zal het kappen van bomen voorzien worden in de periode van 15 september tot 15 oktober. Deze periode is na de periode van de zomerkolonies (eind augustus) en voor de overwinteringsperiode (vanaf eind september). Op dat ogenblik zijn jonge vleermuizen in holtes vliegens klaar en is het nog te vroeg voor de overwinteringsperiode van de boom bewonende soorten.

Bovendien broeden tijdens deze periode ook geen vogels.

verscherpte natuurtoets – VEN-gebied

Luidens artikel 26bis§1 eerste lid Natuurdecreet mag de overheid geen toestemming of vergunning verlenen voor een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN-gebied kan veroorzaken. De aanvraag dient desgevallend een verscherpte natuurtoets te bevatten waarin de concrete impact van het aangevraagde project op het VEN-gebied wordt onderzocht. Als de kans bestaat dat een activiteit schade aan de actueel aanwezige natuur in het VEN kan veroorzaken, dient de aanvrager van de vergunning overeenkomstig artikel 2 van het VEN-besluit aan te tonen dat de activiteit geen schade veroorzaakt aan de actueel aanwezige natuur in het VEN of dat de schade herstelbaar is.

Er is geen overlapping met VEN-gebied, er zijn geen effecten te verwachten op het VEN-gebied ten gevolge van deze exploitatie. Een verscherpte natuurtoets i.f.v. het VEN-gebied is niet nodig.

passende beoordeling

Overeenkomstig artikel 36ter§3 van het Natuurdecreet moet bij elke vergunningsplichtige activiteit in een passende beoordeling worden nagegaan of er een negatieve impact kan zijn op die habitats en (leefgebieden van) soorten. Voor de beoordeling van de stikstofuitstoot bij vergunningsaanvragen dient een passende beoordeling te worden opgemaakt als de impactscore voor industrie/mobiliteit meer dan 1% bedraagt. Wanneer de opmaak van een passende beoordeling vereist is dient ANB advies uit te brengen.

Een passende beoordeling houdt in dat op basis van de beste wetenschappelijke kennis ter zake, alle aspecten van de vergunningsplichtige activiteit, het plan of programma die een mogelijke aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone, moeten worden onderzocht en beoordeeld. De passende beoordeling moet alle nodige gegevens bevatten om de overheden die over de vergunningsplichtige activiteit, het plan of programma moeten adviseren en beslissen, toe te laten dit met volle kennis van zaken te doen.

Er is geen overlapping met SBZ-H, er zijn geen effecten te verwachten op de SBZ-H ten gevolge van deze exploitatie. Een passende beoordeling i.f.v. het SBZ is niet nodig.

Het resultaat van de Voortoets (voor de bronbemaling) geeft aan dat er geen risico is op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijk toekomstige habitats in habitatrichtlijngebied voor de verschillende effectgroepen ten gevolge van direct ruimtebeslag of eutrofiëring / verzuring / verzoeting / verziltiging / verdroging via het grondwater. Voor verontreiniging wordt er gewezen op een bodem- en/of grondwaterverontreiniging op een nabijgelegen perceel (zie bodemdossiers).

Stikstofdecreet

Op 23.02.2024 werd het nieuw wetgevend kader (Stikstofdecreet van 24.01.2024) van kracht en dienen de beoordelingskaders erin opgenomen gehanteerd te worden bij de vergunningsverlening (zie beoordelingskader(s) mobiliteit.) Daarnaast is er de omzendbrief OMV/2023/2 van 12.12.2023 met afwegingskader en randvoorwaarden voor de toepassing van extern salderen (directe emissieruil) bij vergunningsaanvragen met een stikstofimpact.

kritische depositiewaarde (KDW)

mobiliteit

Wat betreft verkeersemissies valt elk verkeersgenerend project of project dat stikstofemissiegenerende vervoersbewegingen veroorzaakt, in principe onder toepassing van het Stikstofdecreet met een maximale impactscore van 1% als drempelwaarde. Evenwel blijkt uit de praktische wegwijzer en de voortoetstabellen uit de studie *'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer'* (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) dat bij eenvoudige dossiers het aantal verkeersbewegingen voor lichte voertuigen (tabel 3, vb. personenwagens en bestelwagens) en zware voertuigen (tabel 4, vb. vrachtwagens en bussen) waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel behoorlijk hoog ligt. Gelet op de afstand van een habitatrichtlijngebied (KDW) en het aantal verkeersbewegingen blijft dit project zowel voor de werffase als de exploitatiefase onder de veiligheidsmarge.

Volgens de aangeleverde impactscoreberekening heeft de inrichting een score van minder dan 1% waardoor de milieudruk aanvaardbaar is. Er zijn derhalve geen aanzienlijke effecten te verwachten ten gevolge van deze aanvraag op de speciale beschermingszones, bijzondere gebieden of natuurwaarden.

ZWARE ONGEVALLEN OF RAMPEN & VEILIGHEID

Inzake brandveiligheid en -preventie dient de inrichting te voldoen aan de veiligheidsvoorschriften voortvloeiende uit Vlare II, ARAB, Codex Welzijn op het werk en het KB van 7.07.1994 (en latere wijzigingen) inzake de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing. Hiervoor verwijzen we naar het brandverslag opgemaakt door de brandweer op vraag van de vergunningverlenende overheid naar aanleiding van deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Voor aanvragen met minstens een bouwluik bepaalt bovendien het 'Normenboek' van het departement Omgeving dat bij de dossiersamenstelling voor een omgevingsdossier een vooradvies van de brandweer (of bewijs van aanvraag voor het bekomen van een vooradvies) dient gevoegd te worden indien de aanvraag stedenbouwkundige handelingen omvat bestaande uit onder meer gebouwen van klasse B en C voor industrie of bedrijvigheid (zie Normenboek – addendum B34).

Overeenkomstig art. 4.1.12.1 §1 van Vlarem II organiseert de exploitant de brandbestrijding, de brandbestrijdingsmiddelen en de capaciteit van de opvang van verontreinigd bluswater volgens de code van goede praktijk en raadpleegt daarbij de bevoegde brandweer.

LICHT

De eventuele buitenverlichting dient functioneel te zijn en moet neerwaarts gericht zijn. De verlichting mag geen verstoring of overlast voor mens en dier in de omgeving betekenen. Opgemerkt dient te worden dat verlichting in de nacht zoveel mogelijk gedimd of gedoofd dient te worden i.k.v. lichtpollutie.

CONCLUSIE

We gaan er vanuit dat mits het naleven van de algemene en sectorale voorwaarden, de risico's en hinder als bedoeld in artikel 5.1.3 van het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven, mits naleving van de voorgestelde bijzondere voorwaarden als milderende maatregelen.

BEOORDELING EXPLOITATIE VAN EEN INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Artikel 1

voor onbepaalde duur, behalve voor wat betreft de werfactiviteiten (bronbemaling) voor een termijn van 175 dagen vanaf de melding van start van de bemaling volgens de registratie in de laag 'actieve bemalingen' op e-DOV,

artikel 2

mits naleving van de volgende algemene en sectorale milieuvoorwaarden:

Vlarem II: algemeen

Omschrijving	Deel	Artikels
Algemene voorschriften	Hfst. 4.1	Art. 4.1.0.1 – Art. 4.1.13.5
Oppervlaktewater	Hfst. 4.2 - Afd. 4.2.1 t/m 4.2.8	Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.8.3.1
Bodem en grondwater	Hfst. 4.3 - Afd. 4.3.1 t/m 4.3.3	Art. 4.3.1.1 - Art. 4.3.3.1
Lucht	Hfst. 4.4 - Afd. 4.4.1 t/m 4.4.8	Art. 4.4.1.1 - Art. 4.4.8.4
Geluid	Hfst. 4.5 - Afd. 4.5.1 t/m 4.5.7	Art. 4.5.1.1 - Art. 4.5.7.1.5
Licht	Hfst. 4.6	Art. 4.6.0.1 - Art. 4.6.0.5
Asbest	Hfst. 4.7	Art. 4.7.0.1 - Art. 4.7.0.3

Vlarem II: sectoraal

Omschrijving	Rubriek	Deel	Artikels
Lozing van bedrijfsafvalwaters	3.4, 3.5, 3.6.3, 3.6.5, 3.6.6, 3.6.7, 3.7	Afd. 5.3.2	Art. 5.3.2.1 - Art. 5.3.2.4
Gassen – Gemeenschappelijke bepalingen	16	Afd. 5.16.1	Art. 5.16.1.1 - Art. 5.16.1.9

Koelinstallaties	16.3.1 16.3.2	Afd. 5.16.3	Art. 5.16.3.3
Winning van grondwater	53	Hfst. 5.53	Art. 5.53.1.1 - Art. 5.53.6.4.5

De opgesomde algemene en sectorale milieuvorwaarden kunnen worden teruggevonden in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijzigingen van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Vlaamse Navigator Milieuwetgeving van LNE, via onderstaande link: <https://navigator.emis.vito.be>.

Artikel 3

Volgende bijzonder voorwaarden zijn van toepassing

Bijzondere lozingsnormen

In afwijking van of aanvullend op de parameters uit bijlage 2.3.1 van Vlarem II zijn volgende bijzondere lozingsnormen van toepassing:

As: 50 µg/l

Co: 6 µg/l

Ni: 300 µg/l

Zn: 2.000 µg/l

Benzeen: 10 µg/l

Tolueen: 10 µg/l

Ethylbenzeen: 10 µg/l

Xyleen: 10 µg/l

Minerale olie: 500 µg/l

MTBE: 100 µg/l

In afwijking van art 4.2.5.1.1.§1 van Vlarem II moet er geen meetgoot of continue debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur voorzien worden. De monsternamen mag gebeuren via een aftapkraantje en het lozingsdebiet mag bepaald worden via de debietmeter van het opgepompte grondwater.

Lozing van het bemalingswater

De lozing van het opgepompte grondwater in de openbare riolering is verboden, behoudens als de waterloopbeheerder van de ontvangende waterloop het expliciet niet toelaat om het volledige debiet te lozen op de waterloop. Een toelating van de rioolbeheerder is dan vereist.

De lozing van het bemalingswater dat niet wordt geretourneerd/geïnfiltreerd, herbruikt of gebruikt voor bevoeiing, dient te gebeuren in oppervlaktewater.

Er is een schriftelijke toelating van de waterloopbeheerder van de ontvangende waterloop vereist.

De lozing van het opgepompte bemalingswater dient te gebeuren via ontijzering en een zandvanger.

Deze lozing mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Om het opgepompt debiet minimaal te houden, wordt na het bereiken van de noodzakelijke verlaging van de grondwatertafel, het opgepompte debiet maximaal teruggeschroefd, om de verlaging in stand te houden (cfr. peilgestuurde bemaling).

Voor een lozingsdebiet van meer dan 10 m³/u in een riolering aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie, is voorafgaand een uitdrukkelijke schriftelijke toelating vereist van de exploitant van de installatie. Voor Aquafin kan dat online via <http://bemalingen.aquafin.be/formulier.asp>.

Logboek

De exploitant dient een logboek bij te houden en deze op de werf ter beschikking te stellen aan de gemeentelijke diensten, de politie en de toezichthouder. Dit logboek bevat minimaal de tellerstand van de debietmeters bij de plaatsing (begin) en ontmanteling (einde) van de bemaling, alsook alle nuttige gegevens omtrent de opvolging van de bronbemaling inclusief het wekelijks noteren van tellerstand en opgepompt debiet. Bij preventieve monitoring van de kwaliteit van het opgepompte grondwater dienen ook hiervan de relevante gegevens in het logboek te worden opgenomen.

Monitoring bemalingswater

Het bemalingswater dient bemonsterd te worden bij de start van de exploitatie en daarna stilgelegd te worden tot de parameters bekend zijn. Van zodra de lozingsnormen (indelingscriterium en vergunde verhoogde lozingsnormen) overschreden worden, dient deze te worden afgeleid naar de waterzuiveringsinstallatie. Als de lozingsnormen niet overschreden worden, kan het bemalingswater rechtstreeks geloosd worden zonder behandeling.

De waterzuivering wordt op maat van het te lozen bemalingswater en de te behalen normen afgesteld. Het bemalingswater en het effluent van de zuiveringsinstallatie dient gedurende de pompwerken frequent gemonitord te worden i.f.v. opvolging kwaliteit conform het normenkader, in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Circulair gebruik van het bemalingswater

Aanbieden van het bemalingswater aan derden is niet toegelaten.

Groenmaatregelen

Tijdens het groeiseizoen (1.04-1.11) is het, onder leiding van een boomdeskundige, uitvoeren van druppelbevloeiing of oppervlakkige infiltratie bij de waardevolle bomen verplicht en dit met zuiver (bemalings)water, dat voldoet aan de grondwaterkwaliteitsnormen volgens bijlage 2.4.1 Vlare II.

Registratie bemaling e-DOV

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

1° het merk en serienummer;

2° het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Meer informatie over het doorgeven van deze informatie is te vinden op

<https://www.dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

De start en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ant@vmm.be met vermelding van het projectnummer.

ALGEMEEN BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van **28 maart 2025** geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van ingedeelde inrichtingen en activiteiten te verlenen aan de aanvrager voor de afbraak van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen en het bouwen van 3 meergezinswoningen met in totaal 39 appartementen met ondergrondse parking en fietsenberging, de exploitatie van een tijdelijke bronbemaling en de plaatsing van geothermische warmtepompen op de locatie Kapellei 262-264. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft liggen volgens het gewestplan in woonparkgebied. Echter gaat de bestemming voorbij aan de vroegere en huidige realiteit, zeker voor het perceel gelegen langs de Kapellei (deel van gewestweg N12). De bestaande invulling - een feestzaal - is eveneens niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied, net als ontwikkelingen langsheen de Kapellei zoals supermarkt Lidl op de locatie Kapellei 180, supermarkt Delhaize op de locatie Kapellei 190, de lopende verbouwing van een handelsruimte op het adres Kapellei 174, het Diagnosecentrum Voorkempen op de locatie Kapellei 252, ... Ook zijn er percelen langs de Kapellei met meergezinswoningen zoals op de locatie Kapellei 250, Kapellei 198-200-202l, ... Al deze ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied. Voor wat betreft het kadastrale perceel 2^{de} afdeling, sectie A nr. 7S gelegen op de hoek van de Kapellei en Eikenlaan is wonen in een meergezinswoning functioneel inpasbaar. Voor wat betreft de kadastrale percelen gelegen langs de Leeuwerikendreef is de aanvraag niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. De woningdichtheid in de wijk Drijhoek leunt aan bij 5 woningen per hectare, want de percelen in de wijk zijn gemiddeld groter dan 2.000 m². Om die reden zijn de voorgestelde meergezinswoningen - op het inplantingsplan aangeduid als blok B en blok C - samen ruimtelijk niet inpasbaar. De inplanting van beide blokken is een breuk met de aanwezige vrijstaande bebouwing in de Leeuwerikendreef. Mogelijkheid bestaat wel om een meergezinswoning toe te laten, die schuin / parallel wordt geplaatst ten opzichte van de Eikenlaan. Zo blijft er veel meer ruimte over voor groen zoals nu wordt voorzien in voorliggende aanvraag. Dat groen kan dienen als extra buffer naar de omliggende percelen en Leeuwerikendreef. In dit geval kunnen geen kavels voor vrijstaande bebouwing worden gerealiseerd langs de kant van de Leeuwerikendreef.

Namens het college van burgemeester en schepenen



Kristof Dieltiens
waarnemend algemeen directeur

Danny Van de Velde
waarnemend burgemeester

decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

artikel 35. Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftiendertig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning afdeling 2. aanvang van de vergunningsduur

artikel 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014. In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning afdeling 3. bekendmaking van de beslissing onderafdeling 1. algemene bepalingen

artikel 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

artikel 56. De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform

artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep)

hoofdstuk 3 de vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg afdeling 1 algemene bepalingen

artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg. De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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.

decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 hoofdstuk 8 verval en afstand van de omgevingsvergunning afdeling 1 verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen of de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning uitvoert 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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen; 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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 inknissstelling van de stopzetting.

§ 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 slooping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysische 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een

weigeringsbeslissing

beroep tot vernietiging van de
omgevingsvergunning aanhangig is bij de
Raad voor Vergunningsbetwistingen,
overeenkomstig hoofdstuk 9.