

Vragen naar: Anita Van Nerom, Katleen Hollants
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Ons kenmerk:
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2019-0828-AGPP-DEP-01
Projectnummer OMV: OMV_2019111799



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT VAN 30 januari 2020

BETREFT:

De aanvraag ingediend door Brouwerij Lindemans, Lenniksebaan 1479,1602 Sint-Pieters-Leeuw inzake de exploitatie van een nieuwe brouwerij, gelegen Industriezone Ruysbroeckveld, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, met als inrichtingsnummer 20190326-0024.

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het DABM, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

De aanvraag werd ingediend op 11 september 2019 en op 10 oktober 2019 ontvankelijk en volledig verklaard.

3. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het betrokken terrein is gelegen in het noordoosten van Sint-Pieters-Leeuw in de deelgemeente Ruisbroek op de grens met Drogenbos. Het goed ligt binnen de bedrijfzone Ruysbroeckveld, tussen de Bergensesteenweg en het kanaal Brussel-Charleroi. De omgeving wordt gekenmerkt door bedrijfsgebouwen en beperkt nog een aantal woningen.

Het goed wordt ontsloten langs de gemeenteweg Buitenplas, een aftakking van de Groot-Bijgaardenstraat. Buitenplas is een doodlopende straat van ± 250 m lang. De zuidzijde is bebouwd met verschillende bedrijfsunits, onder meer Vankelecom-verhuis en op het einde van de Buitenplas is er langs westelijke zijde het bedrijfsgebouw van Multi-Pharma. De aanvraag heeft betrekking op het gedeelte langs noordelijke zijde van Buitenplas met een totale oppervlakte van ± 1 hec 58 a. Het terrein kent een helling met het hoogste punt langs oostelijke zijde aan de Groot-Bijgaardenstraat, dat benaderend 3,50 m hoger is dan het terrein ter hoogte van de westelijke perceelsgrens.

Beschrijving van aanvraag

De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe brouwerij en omvat zowel stedenbouwkundige handelingen als IIOA's. Het betreft de Brouwerij Lindemans, die hun bestaande vestiging in Vlezenbeek langs de Lenniksebaan wenst uit te breiden met een satellietbrouwerij. De aanvraag omvat de eerste fase van deze satellietbrouwerij. Binnen deze



eerste fase wordt het brouwproces voorzien en de opslag van de grondstoffen en het brouwsel. Het afbottelen zal wel nog doorgaan op de bestaande site. De geplande productiecapaciteit van de brouwerij bedraagt 100.000 hl/jaar. De aanvraag is ingedeeld als een klasse 1 omwille van de gevraagde grondwaterwinning.

Het gebouw wordt ingeplant op $\pm 10,00$ m van de rooilijn langs de straat Buitenplas en komt tot op $\pm 9,00$ m van de noordelijke perceelsgrens. Rond het gebouw wordt een circulatieweg aangelegd met verspreid parkeerplaatsen. De nieuwbouw is in totaal $\pm 96,50$ m breed en $\pm 56,20$ m diep en wordt afgewerkt met een plat dak op twee hoogtes met 2,65 m verschil. De dakvlakken zijn ten opzichte van het aangenomen intern nulpeil 17,15 m en 14,50 m hoog. Rekening houdend met de inpassing in het reliëf geeft dit kroonlijsthoogtes die variëren tussen 15,80 m en 18,90 m. Het oostelijk deel van het gebouw (benaderend 36 m breed) wordt afgewerkt met rood baksteenmetselwerk dat refereert naar de historische industriële gebouwen. De geveluitwerking betreft een vormgeving met gebogen wanden die verwijst naar de negatieven van de silo's, de holle zijde aan de buitenzijde. Naar de Groot-Bijgaardenstraat toe is er een beglaasd gedeelte met doorzicht naar de brouwzaal met de ketels. Het westelijk deel (benaderend 60,50 m breed) is voorzien in grijze betonpanelen.

Het gebouw omvat vier bouwlagen en een gedeeltelijke kelderverdieping. Het westelijk deel van het gebouw wordt voorzien voor opslag met tanks van elk 500 hectoliter voor de opslag van de brouwsels. De twee bovenste bouwlagen van dit deel zijn bestemd voor graanopslag en graanverwerking. Langs de westzijde aan de voorgevel is er een kaai voorzien met drie loskades. Tegen de noordgevel zijn er een afspoelplaats en een meetbrug voor bulkwagens voorzien. Verder heeft dit gedeelte een sanitaire ruimte, nog enkele technische ruimtes met een watertellerlokaal, een hoogspanningslokaal, een laadzaal en een chemisch lokaal. Er zijn drie afzonderlijke trappenhallen en één lift.

In het oostelijk deel is er centraal een inkomhal op het niveau -185 met een vrijstaande lift en een publieke draaitrap. Op het niveau 000 is er in de grote zaal het brouwproces met aansluitend nog ruimte voor watertanks, een controlekamer en een high-care zone. In het middendeel zijn er op de benedenverdieping een kantine, sanitair en kleedkamer voor het personeel. Achteraan is er een open laad- en loszone. Op het niveau +507 is er de degustatiezaal, een eetruimte met catering en de nodige frigo- en diepvriesruimtes, een winkel met een onthaal en nog bergruimte en de publieke toiletten. Op het niveau +937 komen er twee seminarieuzalen, een bar met foyer die uitgaat op de vide van de degustatiezaal. Achteraan zijn er twee vergaderzalen en een open landschapsbureau en enkele bureauruimtes met tevens sanitaire voorzieningen. Op het bovenste niveau +1349 komt de conciërgewoning. De kelderverdieping is op niveau -357 en geeft ruimte aan een open parking, een fietsenberging en nog bijkomende opslag en technische ruimtes. De inrit naar deze ondergrondse parking gebeurt langs de oostzijde. Nog langs deze zijde van het gebouw komt de wadi en een technische installatie voor de behandeling van het bedrijfsafvalwater.

De aanvraag omvat volgens de indelingslijst volgende rubrieken

- het lozen van max. 48 m³/u, 200 m³/d en 50.000 m³/j bedrijfsafvalwater in de openbare riolering (rubriek 3.4.2, klasse 2);
- een brouwerij met maximumproductiecapaciteit van 100.000 hl/jaar (rubriek 10.1.2.a, klasse 2) waaronder:
 - een brouwerijzaal: mixers en pompen (54,1 kW),
 - een vatenvuller: elektromotoren en pompen (23,7 kW),
 - een ompaklijn: 23 kW,
 - een chemisch lokaal: 26 kW,
 - koelinstallaties: centrifuge, pompen, menginstallatie (44,7 kW),
 - een maalderij: 28,7 kW;
- een luchtgekoelde transformator met een vermogen van 1.250 kVa (rubriek 12.2.2, klasse 3);
- koelingen en compressoren voor een totaal geïnstalleerd vermogen van 346 kW (rubriek 16.3.1.2, klasse 2);
- een opslag van CO₂ met een inhoud van 10.000 l (rubriek 17.1.2.2.2, klasse 2);
- een opslag van 9050 kg: brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, (smaakstoffen en desinfectie) (rubriek 17.3.2.3.2.a, klasse 2);



- een opslag van 10,2 ton schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen (smaakstof en calciumchloride) (rubriek 17.3.6.1.a, klasse 3);
- een opslag van 27,89 ton bijtende vloeistoffen en vaste stoffen (natronloog 30 %, melkzuur, desinfectie en reinigingsmiddel) (rubriek 17.3.4.2.a, klasse 2);
- een opslag van 4,6 ton vloeistoffen en vaste stoffen die gevaarlijk zijn voor het aquatisch milieu (desinfectiemiddel) (rubriek 17.3.8.2, klasse 2);
- een opslag in kleine verpakkingen van max/ 30 //kg met een totale opslag van 3.300 l (rubriek 17.4, klasse 3);
- een labo (rubriek 24.4, klasse 3);
- een stoomgenerator met een waterinhoud van 15.000 l (rubriek 39.1.3, klasse 2);
- een stookinstallatie op gas met een vermogen van 5.000 kW (rubriek 431.2.a, klasse 2);
- een opslag van 150 m³ granen en mout (rubriek 45.14.1.b, klasse 2);
- een grondwaterwinning op een diepte van ca. 90 m met een max opgepompt debiet van 30 m³/uur, 185 m³/dag en 50.000 m³/jaar (rubriek 53.8.3, klasse 1).

Het verzoek bevat de bijstelling van volgende lozingsvoorwaarden:

- zink 0,5 mg/l;
- koper 0,2 mg/l/.

4. Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

5. Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek is er één bezwaarschrift ontvangen. Het bezwaarschrift wordt als volgt samengevat:

- het is onduidelijk waarom hier een afwijking kan tot een hoogte van 18 m voor het gebouw;
- de haalbaarheid van de wadi wordt sterk betwijfeld;
- het terrein van Stand Image, de bezwaarindiener, wordt gehypothekeerd door het in gebruik nemen van de toekomstig aan te leggen weg als groenzone. Er dient een groenzone op het eigen terrein voorzien te worden;
- het aantal parkeerplaatsen is te weinig in verhouding tot de gevraagde activiteit. Er kan niet op de privé toegang van het bedrijf Stand Image geparkeerd worden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift behandeld en deels in aanmerking genomen. Er wordt volgende voorwaarde opgelegd: *“Langs de noordelijke perceelsgrens dient een plantvak van minstens 1,5 m breed aangelegd te worden met lage inheemse beplanting en hoogstammige zuilvormige bomen, type Quercus Robur ‘Fastigiata Koster’, aangeplant met een tussenafstand van 10 m, over de lengte van het terrein, zodat het gevelaanzicht zoals op de noordgevel (plannr. V12) wordt bekomen. Op de reservatiestrook wordt geen groenbuffer aangelegd.”*

6. Adviezen

Volgende instanties werden om advies verzocht en verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
Departement Omgeving, stedenbouw	-	geen advies
Vlaamse Milieumaatschappij, afvalwater	28 november 2019	gunstig met voorwaarden
Vlaamse Milieumaatschappij, grondwater	9 december 2019	gunstig met voorwaarden
Departement Omgeving, milieu	9 december 2019	gunstig met voorwaarden
De Vlaamse Waterweg nv	-	geen advies
Dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant	15 oktober 2019	geen advies
CBS Sint-Pieters-Leeuw	2 december 2019	gunstig met voorwaarden
Inter toegankelijkheid	12 december 2019	ongunstig



7. Horen

Gehoord in de vergadering POVC van 17 december 2019:

Naam	Hoedanigheid
Yuki Suzuki	architect
Geert Lindemans	bouwheer
Stijn De Koninck	studiebureau
Lukas Vriens	architect
Philippe Bruyne	architect

Verslag van de hoorzitting

De adviezen zijn gekend. De aanvrager geeft aan akkoord te gaan met de voorwaarden van VMM, advies grondwater en afvalwater. Wel wordt gevraagd om het terugschroeven van het debiet bedrijfsafvalwater dat is opgelegd vanaf januari 2023 om te zetten naar een aantal jaar te tellen vanaf de productie. Dit om de bouwfase niet mee op te nemen en deze zal minstens een jaar duren. Het voorstel is om de duur te rekenen vanaf het operationeel zijn van de site.

De exploitant stelt geen probleem te hebben met de opgelegde groenbuffer zoals geformuleerd in het besluit van het college. De groenzone kan op het eigen terrein vergroot worden naar 1,50 m. Er wordt een bomenrij gemaakt van Quercus Robur met een onderbeplanting van Geraniums. Op twee plaatsen wordt de beplanting gedeeltelijk vervangen door grasbetontegels opdat deze kan dienen als opstelzone voor de brandweer.

Het ongunstig advies van het toegankelijkheidsbureau Inter is ontvangen door de aanvragers. Hier zal moeten bekeken worden of de plannen kunnen aangepast worden zonder een te grote ingreep aan de plannen door te voeren. Er is de bereidheid om het mogelijke te doen om de gestelde problemen op te lossen. Wel wordt vastgesteld dat de opmerkingen vergaand zijn en een beetje betreurenswaardig. Toch zal er aan deze voorwaarden moeten tegemoet gekomen worden.

Het groot aandeel publiekstrekkende functies wordt in vraag gesteld met een degustatiezaal met ruim terras, een restaurantruimte, twee seminariezalen, een bar met foyer, een winkel- en onthaalruimte. De verkavelingsvoorschriften laten dit niet toe. Het gaat volgens de aanvrager om een soort van belevingscentrum. Dit wordt ook al toegepast op de bestaande site. Bedrijven willen vaak een bezoek organiseren waarbij tevens een toelichting wordt gegeven. Het voorliggend ontwerp maakt het mogelijk om bijvoorbeeld drie verschillende bedrijven van telkens 50 personen te kunnen ontvangen. De beleving gaat gepaard met een degustatie en een bedrijfsbezoek. Het is niet de bedoeling om een congrescentrum te zijn.

De uiteindelijke hoogte is nodig door de grote hoogte van de tanks. Technisch is deze hoogte ook nodig voor het productieproces met bovenaan de opslag en verwerking van het graan. Het hele productieproces werd zo optimaal mogelijk uitgewerkt met een zo beperkt mogelijk inname van oppervlakte. Gelet op het reliëf van het terrein is er naar een ideale pas gezocht om het grondverzet zo minimaal mogelijk te houden. Met aannahme van de 15 m hoogte in het midden van het terrein voldoet het voorste gedeelte aan de verkavelingsvoorschriften waarin staat dat de maximale bouwhoogte 15 m bedraagt met toevoeging van 1 m borstwering. Tevens kan rekening gehouden worden met het terrein dat zeker 3 m helt, de tweede fase inbegrepen.

Het hemelwater van het dak wordt zo veel mogelijk herbruikt. Het wordt gebruikt voor het sanitair en mogelijk deels in de productie voor het reinigen en deels spoelwater. De berekening houdt rekening met de tweede fase met conditionering. De laatste reiniging van de tanks gebeurt met grondwater. Het betreft het inwendig reinigen van de tanks en daar is de rubriek 15 niet van toepassing, om in te gaan op het milieuadvies.

Het laden van het bier gebeurt langs de zuidzijde, dit is de zone die het verst verwijderd is van de bestaande woningen aan de Groot-Bijgaardenstraat. Het brouwproces gebeurt in het voorste deel. Op het gelijkvloers staan de pompen opgesteld en de ketels zijn zo opgesteld in de ruimte dat zij te bezichtigen zijn voor de bezoekers. De koelgroepen staan niet op het dak maar zijn inwendig opgesteld aangezien zoveel mogelijk warmte wordt gerecupereerd.



8. Advies POVC

De POVC bracht op 17 december 2019 unaniem volgend advies uit:

De aanvraag ongunstig te adviseren, om volgende redenen:

- gelet op de grote oppervlakte en de voorziene capaciteit van de vooropgestelde nevenactiviteit dient vastgesteld te worden dat de aanvraag zoals deze momenteel voorligt, niet verenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift zoals bepaald in de verkaveling. Het belevingscentrum bij de brouwerij, neemt een te dominante rol in het geheel in. De verhouding tussen de brouwactiviteit en de belevingsactiviteiten errond maakt dat de basisbestemming van het gebied in het gedrang wordt gebracht;
- er zijn een te groot aantal punten waarbij niet voldaan wordt aan de normbepalingen van toegankelijkheid wat blijkt uit het ongunstig advies van Inter;
- de problematische circulatie en de te beperkte groenzone tonen aan dat de buitenruimte te nipt is voor de voorziene invulling van brouwerij met belevingscentrum. Er kan niet voldaan worden aan de vereiste ingroening langs de noordzijde;
- het nodige aantal parkeerplaatsen is onduidelijk gelet op de combinatie van de brouwactiviteiten en de publiek gerichte functies. De bezoekersparkeerplaatsen zijn verspreid over het terrein en gemengd met het vrachtvervoer zonder afzonderlijk looppad. Evenmin is er een busparkeerplaats voorzien en zijn er 49 plaatsen tijdelijk;
- het voorgestelde programma voor het hemelwater van het dak is onvoldoende gemotiveerd. Het hemelwater van de verhardingen heeft een overloop en zal de RWZI belasten.

9. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciale omgevingsvergunningscommissie van 17 december 2019 met kenmerk: 2019-0828-AGPP-POVCD-01-Advies POVC.

a) Planologisch

Het goed was gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. Dit plan werd voor dit gedeelte vernietigd door de Raad van State en is niet langer van kracht.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het terrein voor het grootste deel gelegen in bufferzone en voor een beperkt gedeelte in woonuitbreidingsgebied en in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.

De percelen maken deel uit van een geldende niet-vervallen verkaveling die werd verleend door het college van burgemeester en schepenen op 20 februari 2017 als verfijning op het vernietigde VSGB. Het goed is gelegen binnen artikel 5 "Bedrijvenzone". Het gaat om gemengde regionale bedrijfskavels.

"De hoofdbestemming is bedrijven en vestigingen van bedrijven op lokale en regionale schaal met de volgende hoofdactiviteiten:

- *watergebonden bedrijvigheid;*
- *productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;*
- *productie van energie;*
- *onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;*
- *op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.*

De nevenbestemmingen zijn:

- *kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite;*
- *kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn;*



- *inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.*

Uitgesloten bestemmingen zijn kleinhandel, agrarische productie en autonome kantoren."

De brouwerij-activiteiten op zich zijn verenigbaar met dit bestemmingsvoorschrift. Het omvat een productieproces en tevens opslag van de grondstoffen en het brouwsel. In tegenstelling tot de visie van de POVC is de deputatie van mening dat ook de aanverwante activiteiten die in het geheel worden voorzien, in overeenstemming zijn met het voorschrift.

De kantine, de kleedruimte en het sanitair op de benedenverdieping zijn in functie van het personeel van de brouwerij. Het gaat hier om een relatief beperkte oppervlakte van 100 m². De vooropgestelde vergaderruimtes en kantoren met bijhorend sanitair hebben een oppervlakte van ± 290 m² en kunnen ook als ondersteunende functie van de brouwerij beschouwd worden. De conciërgewoning die boven op het dak wordt toegevoegd heeft een oppervlakte van 100 m² met een terras van 27 m² en is aan te nemen als huisvesting van het bewakingspersoneel. Al deze ruimtes zijn nodig voor het personeel om de brouwerij goed te laten functioneren en zijn verenigbaar als invulling horende bij de brouwerij.

Daarnaast zijn er de degustatiezaal met terras, de twee seminarieruimtes, de winkel met onthaalruimte, de bar met foyer en de eetruimte met hun noodzakelijke toebehoren. De aanvrager verduidelijkt dat het gaat om een soort van belevingscentrum dat vandaag de dag al wordt toegepast op de bestaande site. Het betreft een activiteit die hoe langer hoe meer bedrijven doorvoeren. De consument is geïnteresseerd in het brouwproces en de brouwerij wil tegemoet komen aan deze behoefte. De relatief grotere oppervlakte is enerzijds ingegeven omwille van de status die men wenst uit te stralen (en die tevens blijkt uit de vooropgestelde architectuur) en anderzijds wil de brouwerij in staat zijn om bijvoorbeeld drie verschillende groepen tegelijkertijd te ontvangen. Het is eigen aan deze bedrijfsactiviteit dat enerzijds het brouwproces wordt getoond maar dat er anderzijds ook de mogelijkheid dient te bestaan om te degusteren en de verschillende producten voor deze brouwerijbezoekers te koop te kunnen aanbieden. Het is in ieder geval niet de bedoeling om een onafhankelijk congrescentrum te implementeren, evenmin is het de bedoeling om hier feesten of dergelijke, los van het productieproces, te organiseren. Deze vooropgestelde ruimtes blijven verbonden met de ruimtes van het productieproces zelf en zijn verenigbaar met de bestemming zoals voorzien in de verkaveling.

b) Hoogte van het gebouw

De geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling laten een maximale bouwhoogte toe van 15,00 m. Bij de bouwhoogte mag 1,00 m borstwering worden toegevoegd. De verkavelingsvoorschriften vermelden geen maximum aantal toegelaten bouwlagen. Enkel wordt aangegeven dat er maximaal één ondergrondse verdieping is toegelaten. De aanvraag overschrijdt de maximaal toegelaten bouwhoogte.

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De verkavelingsvoorschriften hebben deze maximale hoogte van 15,00 m opgelegd, echter zonder een concreet referentiepeil op het terrein vast te leggen. Dit terwijl het wel om een terrein gaat dat gekenmerkt wordt door een reliëfverschil. In het vooroverleg van 2 mei 2019 is bepaald dat de referentie kan genomen worden in het midden van het terrein, inclusief de tweede bouwfase. Deze referentie is aangeduid op het plan van de zuidgevel.

Het gebouw bestaat uit twee delen met twee verschillende dakhogtes. Dit hoogteverschil tussen de twee dakvlakken bedraagt 2,60 m. De dakvlakken bedragen ten opzichte van het aangenomen intern nulpeil 17,15 m en 14,51 m. Rekening houdend met de inpassing in het



reliëf geeft dit kroonlijsthoogtes die variëren tussen 15,80 m en 18,90 m. Er kan aangenomen worden dat het eerste deel (oostelijk deel) nog net valt binnen de geldende voorschriften wanneer de 1,00 m bijkomende hoogte als borstwering wordt meegerekend. Het is het tweede deel van het gebouw (het westelijk deel) dat een hogere kroonlijst heeft.

De bijkomende hoogte kan worden verantwoord vanuit een noodzakelijke functionaliteit en vanuit ruimtelijk oogpunt rekening houdend met het bestaande reliëf. De inpandige laad- en loskade vraagt een voldoende hoge nulpas en een vlot gebruik vereist dat deze hoge nulpas over het hele gebouw doorloopt. Daarbij zijn er de hoogte van de silo's met nog eens daarboven de graanopslag en graanverwerking. Het hele productieproces is zo optimaal mogelijk uitgewerkt met een zo beperkt mogelijke inname van oppervlakte wat zorgt voor zuinig ruimtegebruik. Gelet op het reliëf van het terrein is er tevens naar een ideale pas gezocht om het grondverzet zo minimaal mogelijk te houden.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is de bijkomende hoogte te verantwoorden. Het gedeelte van de woning bovenop het eerste deel springt terug ten opzichte van de eigenlijke dakrand ter hoogte van de gevels. Hier wordt een afstand van meer dan 20 m gehouden ten opzichte van de drie gevels waardoor deze bijkomende hoogte, met de woning op het dak, visueel aanvaardbaar is en op vlak van schaduw verwaarloosbaar is. De bijkomende hoogte voor het tweede deel kan ruimtelijk verantwoord worden vanuit de absolute hoogte die al bestaat bij het aanpalend gebouw van Multi-Pharma. Een vergelijking van de TAW-hoogtes toont dit aan. De nulpas van Multi-Pharma ligt op 30,80 m TAW, deze van de brouwerij op 28,70 m TAW. De hoogte van het gebouw van Multi-Pharma is deels 12,60 m en deels 15,00 m voor de traphal, gemeten ten opzichte van hun nulpas. Het hoogste deel van Multi-Pharma komt nagenoeg overeen met het hoogste deel van het nieuwe gebouw, wat op zich zorgt voor een ruimtelijke inpassing. Ook paalt het terrein met het nieuwe gebouw niet rechtstreeks aan andere bebouwde of te bebouwen gronden. Langs de verschillende zijden is er wegeenis aanwezig (langs noordelijke kant gaat het om een toekomstig nog aan te leggen weg). Op die manier zorgt de bijkomende hoogte evenmin voor schaduwhinder naar direct aanpalende burens. De afwijking op de hoogte is met toepassing van art. 4.4.1. beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar.

c) Verordening toegankelijkheid

De gewestelijk stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is van toepassing, aangezien het hier gaat om een nieuw gebouw waarbij de totale publieke toegankelijke oppervlakte groter is dan 400 m². Het bureau Inter heeft een ongunstig advies gegeven.

Naar aanleiding van dit ongunstig advies zijn de opmerkingen die gegeven zijn bijgewerkt met aangepaste plannen waardoor intern in het gebouw tegemoet gekomen wordt aan de bemerkingen. Dit met uitzondering van de twee cilinders aan de hoofdkom met de lift en de wenteltrap waar volgens de normering een trap en een lift op dezelfde plaats moet aangeboden worden. De draaitrap die wordt voorzien voldoet niet aan de normen en de toegang tot de andere traphal is niet gelijkwaardig. Deze afwijking is echter te verantwoorden vanuit een vormgeving die kadert in de architecturale vormgeving om de bezoekers te kunnen begeleiden naar de hoger gelegen ontvangstruimte met een knipoog naar de cilindrische tanks die eigen zijn aan brouwerijen. Toch kan aangegeven worden dat er wel degelijk een lift wordt voorzien. De aangepaste parkeerplaatsen zijn verplaatst naar de langsparkeerplaatsen dicht bij de hoofdkom. Deze parkeerplaatsen worden voorzien met uitstapstroken. En er zijn looppaden opgetekend in uitgewassen beton. Op die manier wordt er op voldoende wijze tegemoet gekomen aan het advies van Inter.

d) MER-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit) voor het onttrekken van grondwater en het brouwen van bier.

Een project-MER-screening werd doorgevoerd. De mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Er dient geen milieueffectenrapport opgemaakt te worden.



e) Watertoets - hemelwater

Hoofdstuk III, afdeling I, art. 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is volgens de kaarten gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het nieuwe dakoppervlak heeft een oppervlakte van ca. 5.056 m². De exploitant stelt dat het hemelwater van het dak volledig zal worden opgevangen en herbruikt en als dusdanig niet verder dient geïnfilteerd. Er wordt hiervoor een ondergrondse opvang van 210 m³ voor de productie en 40 m³ voor het spoelen van de toiletten voorzien.

Het verbruik van de buffer hemelwater van 40 m³ is gedimensioneerd rekening houdend met het personeel (maximum 30 personen), een conciërgewoning, de seminariezen / bezoekers van de brouwerij (het dossier maakt hier een berekening voor maximaal, maar weinig voorkomend 380 bezoekers) en een afspoelplaats voor vrachtwagens (10 wasbeurten per week aan 80 l). Gelet op het voorgestelde aantal bezoekers is dergelijke opvang gerechtvaardigd.

In het dossier zijn de verhardingen ingedeeld in verschillende zones:

- ondoorlatende verharding van ca. 1.446 m² die afwatert naar de voorziene wadi met een infiltratie-oppervlak van 172,80 m² en een infiltratievolume van 45,43 m³;
- ondoorlatende verharding van de parking langs de westzijde met afwatering op eigen terrein, zijnde 873 m²;
- ondoorlatende verharding van toegangsweg langs zuidzijde met een totaal van 562 m² + 420 m² en van de laad- en loszone van 404 m² aan de noordzijde. De afwatering gebeurt in straatkolken die aangesloten zijn op infiltratieleidingen in poreuze beton. Het betreft een totaal van 1.386 m² wat overeenkomt met een infiltratie-oppervlak van 55,44 m² en een infiltratievolume van 34,65 m³.

Aangezien er aan de zuidzijde weinig verkeer wordt verwacht heeft men deze zone naar materialisatie bijkomend aangepast, uitgezonderd de laad- en loskade. Hier worden 'waterpasserende H-stenen' voorzien, dit zijn stenen die automatisch voorzien in een verbrede voeg. Op die manier wordt de niet-waterdoorlatende verharding bijkomend beperkt. Er wordt voldaan aan de gewestelijke verordening op het afkoppelen van hemelwater en de provinciale verordening verhardingen.

In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

f) Grondwater

De grondwaterwinning zal bestaan uit 1 put met een winning uit het Cambro-Siluur Massief van Brabant. De dimensionering gaat uit van een watervolume van 0,5 m³/hl. Er wordt uitgegaan van een max. dagdebiet van 185 m³/d en een max. uurdebiet van 30 m³/u. Bij de aanvraag is een hydrogeologische studie gevoegd. Er wordt een peilput aangelegd met filters in de Sokkel, het Landiaan en het Kwartair.

De nieuwe winning is gelegen in 1300_ actiegebied 4 van de Sokkel. Deze gespannen watervoerende laag wordt door de aanwezigheid van een afdekkende kleilaag traag aangevuld. Daarom worden enkel hoogwaardige toepassingen van dit grondwater aanvaard. Het brouwen van bier komt hiervoor in aanmerking.

De grondwaterwinning van brouwerij Inbev is dichtbij gelegen met tevens een grondwaterwinning in de Sokkel. Monitoring van alle winningen in eenzelfde laag is dan ook aangewezen. De vergunningstermijn voor grondwaterwinningen kan conform art. 68 van het omgevingsdecreet verleend worden voor een bepaalde duur waarbij hier een vergunningstermijn van 20 jaar geadviseerd wordt.

Gelet op verlaagde peilen die waargenomen worden in de watervoerende laag kan ten gevolge van het winnen van het grondwater het grondwaterpeil dalen tot onder het dak van de laag.



Hierdoor kan de laag belucht worden waardoor kwaliteitsverandering van het grondwater kunnen optreden. Conform art. 4 van bijlage 2.4.1 van Vlarem II moeten gespannen lagen hun spanningskarakter behouden. Daarom mag tijdens het pompen het grondwaterpeil in de winningsput niet dalen tot onder een diepte van 24m onder maaiveld. De nodige technische maatregelen moeten genomen worden om dit te realiseren (afslagmechanisme, aanpassen diepte van de pomp, snoeren van de pomp, pompfrequentie aanpassen, pompduur aanpassen,...).

Bij het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning dienen dan ook voorwaarden opgelegd:

- Het grondwaterpeil in werking wordt maandelijks gemeten. Hierbij wordt het volume genoteerd dat onttrokken werd gedurende drie uur voorafgaand aan de meting. Maandelijks wordt een peilmeting in rust uitgevoerd na het stilleggen van de grondwaterwinning gedurende ten minste 8 uur. De tijd van stilstand van de grondwaterwinning en de peilmetingen worden zorgvuldig genoteerd. De bovenstaande gegevens worden door de exploitant bijgehouden in een register, dat ter inzage wordt gehouden van de toezichthoudende ambtenaren. De resultaten van de opgelegde peilmetingen moeten voor 15 maart van het volgende kalenderjaar overgemaakt worden aan VMM afdeling Operationeel Waterbeheer via het Integraal Milieujarverslag (IMJV).
- Het maximaal afpompingsniveau bedraagt 24meter onder maaiveld. Tijdens het pompen mag het grondwaterpeil in de winningsput niet dalen tot onder 24m onder maaiveld.
- Er moet jaarlijks één kwaliteitsanalyse uitgevoerd worden op het grondwater. Het staal boorputwater moet rechtstreeks uit de boorput worden genomen. De volgende parameters moeten worden bepaald: pH, elektrische geleidbaarheid (in $\mu\text{S}/\text{cm}$), temperatuur, totale hardheid (in $^{\circ}\text{F}$), tijdelijke hardheid (in $^{\circ}\text{F}$), alkaliniteit t.o.v. methylooranje, alkaliniteit t.o.v. fenolftaleïne, zuurstofgehalte (mg/l) en tevens minstens de volgende ionen (in mg/l) : Anionen: SO_4^{2-} - NO_3^- - PO_4^{3-} - OH^- - F^- - NO_2^- - Cl^- - CO_3^{2-} - HCO_3^- . Kationen : Ca^{2+} Na^+ NH_4^+ Fe^{2+} K^+ Mg^{2+} Mn^{2+} Fe^{3+} . De ionenbalans moet hierbij in evenwicht zijn; d.w.z. dat de fout op de ionenbalans maximum 5% mag bedragen. Deze fout kan als volgt berekend worden: $(\text{kationentotaal} - \text{anionentotaal}) / (\text{kationentotaal} + \text{anionentotaal}) < 0,05$. Deze analyses dienen bovendien aangevuld te worden met een onderzoek inzake de bacteriologische kwaliteit op volgende parameters: totale kiemen bij $37^{\circ}\text{C}/\text{ml}$, totale colibacteriën 100ml, fecale colibacteriën 100ml, intestinale enterokokken 100ml. De resultaten van de opgelegde analyses moeten voor 15 maart van het volgende kalenderjaar overgemaakt worden aan VMM afdeling Operationeel Waterbeheer via het Integraal Milieujarverslag (IMJV).

g) Afvalwater- en hemelwaterbeheer

Het bedrijfsafvalwater zal bestaan uit het afvalwater van de afspoelplaats voor de vrachtwagens en het afvalwater van het brouwproces. Het afvalwater van de afspoelplaats wordt eerst via een KWS met coalescentie gestuurd om dan met het andere afvalwater te lozen in de riolering van de Groot-Bijgaardenstraat. De exploitant stelt in het dossier dat de riolering uitmondt in de RWZI Sint-Pieters-Leeuw. Dit is geen correcte informatie. Deze riolering is aangesloten op de RWZI Brussel-Zuid.

Gelet op het vooroverleg voorafgaand aan de indiening van de aanvraag werd gesteld dat er onderzoek dient te gebeuren naar mogelijke gedeeltelijke zelfzuivering en hergebruik. Bij de aanvraag werd dan ook een studie toegevoegd naar de mogelijkheid van een biologische waterzuivering met MBR-reactor. De studie besluit dat de kost economisch niet te verantwoorden is.

Betreffende het debiet wordt gesteld dat de initiële waterconsumptie groter zal zijn, men gaat uit van een debiet van 5 liter water per liter bier maar dit zal zakken tot 3 liter per liter bier. De lozingsdebieten zijn volgens de exploitant afgestemd op dit verbruik. Het geloosd debiet dient dan te verlagen op termijn. De aangevraagde lozing houdt een aanzienlijke extra hydraulische belasting van de openbare rioleringsinfrastructuur en de ontvangende RWZI. Hiertoe wordt een voorwaarde opgelegd.

Er wordt een lozing aangevraagd met beperkte voorzuivering en bijkomende lozingsparameters evenals de sectorale lozingsnormen voor brouwerijen. Er worden volgende bijkomende



lozingsnormen gevraagd : Zn : 0,5 mg/l (IC : 0,2 mg/l), Cu : 0,2 mg/l (IC : 0,05 mg/l) Verder geeft de exploitant aan dat de lozing zal voldoen aan volgende maximale lozingsnormen en lozingsvrachten en tevens aan de verhoudingen voor de lozing van complementair afvalwater:
BZV < 4.500 mg/l en 450 kg/dag
CZV < 9.000 mg/l en 900 kg/dag
ZS < 1.000 mg/l en 120 kg/dag
N-tot < 122 mg/l en 12,2 kg/dag
P-tot < 70 mg/l en 7 kg/dag
BZV > 500 mg/l
CZV/BZV < 2
BZV/N-tot > 8
BZV/P-tot > 40

Indien het geloosde afvalwater aan deze voorwaarden voldoet, kan VMM akkoord gaan met de lozing op openbare riolering en RWZI, na voorzuivering door middel van een lamellenafscheider en neutralisatie.

Een minimale voorzuivering is nodig om de sectorale lozingsnormen (vooral voor pH en ZS) steeds te kunnen respecteren en zal ook geplaatst worden. Het afvalwater zal via een grofzeef afgevoerd worden naar een pompput. Vanuit de pompput wordt het water via een roterende fijnzeef (of boogzeef) in een buffertank van 200 m³ gebracht. Vanuit de buffertank wordt het afvalwater aan een vast en lager debiet (4 à 8 m³/u) verpompt naar een lamellenseparator. In de leiding wordt de mogelijkheid voorzien om een coagulant te doseren en te mengen. Vanuit de lamellenafscheider loopt het water gravitair naar de neutralisatietank waar de pH gecorrigeerd wordt binnen de lozingsnormen. Vanuit deze tank wordt het water via een lozingsinrichting geloosd in de openbare riolering. Het bezinksel in de lamellenafscheider wordt verpompt naar een slibopslag. Het slib wordt via een vrachtwagen voor externe verwerking afgevoerd.

Volgens het dossier zijn Cu en Zn metalen die algemeen voorkomen in het afvalwater van bierbrouwerijen en vanuit algemene ervaring is de concentratie hoger dan het indelingscriterium, zodat een lozingsnorm moet aangevraagd worden. VMM stelt voor om de aangevraagde lozingsnormen te vergunnen voor een periode van 2 jaar. In deze periode dient de exploitant representatieve analyses van het bedrijfsafvalwater uit te voeren en op basis van de bekomen resultaten nieuwe gefundeerde lozingsnormen voor Cu en Zn aan te vragen indien dit nodig zou blijken.

h) Bodem en grondwaterverontreiniging

Er is een chemisch lokaal voorzien voor opslag van gevaarlijke producten. De voorziene opslagplaatsen zullen voldoen aan de VlareM voorwaarden.

i) Afvalstoffen

De afvalstoffen betreffen voor de brouwerij voornamelijk bierdraf, slib en hop. Bierdraf dient als voeder voor de veesector, het slib wordt in zover het niet kan gebruikt worden als bodemverbeteraar afgevoerd naar een erkend verwerker evenals de hop.

j) Energie

Het project omvat volgende energiebesparende maatregelen voor de brouwerij:

- proceswarmterecuperatie: dampen bij het koken condenseren en er warm water van maken en opslaan in energy storage tank;
- koelcompressoren op CO₂ met warmterecuperatie voor verwarming en aanmaak warm water;
- warmterecuperatie persluchtcompressoren voor verwarming en aanmaak warm water;
- rookgascondensator op stoomketel voor verwarming en aanmaak warm water;
- installaties met voldoende draaiuren: magneet motoren /IE4 klasse motoren om stroomverbruik te beperken.

Voor het gebouw wordt energiezuinige verlichting voorzien evenals het gebruik van zonnepanelen.



k) Lucht

De brouwzaal kan gepaard gaan met een geurproductie. Met goed gestuurde productieprocessen zal men dit tot een minimum beperken.

l) Geluid en trillingen

De activiteit van het brouwen gebeurt binnen de voorziene bedrijfsgebouwen zodat hiervan geen hinder wordt verwacht. De afvoer van het bier, 10 X per dag gebeurt aan de binnenzijde van de (industriële) verkaveling en tijdens de daguren: er wordt geen geluidshinder verwacht.

m) Mobiliteit en buitenzone (circulatie-groen)

Aangaande het productieproces van de brouwsels en de opslag van de grondstoffen en de brouwsels wordt meegegeven dat het afbottelen zal doorgaan op de bestaande site in Vlezenbeek. Hiervoor worden er 10 transporten per dag verwacht. Bijkomend zullen er ca. 20 personenwagens per dag zijn voor de arbeiders en de bedienden. De aanvoer van de grondstoffen wordt geschat op 10 transporten per maand.

De route tussen Vlezenbeek en de nieuwe site is opgenomen in de aanvraag en gaat onder meer via de Eugene Ghysstraat, de Bergensesteenweg en de Lenniksebaan zodat de kleine wegen worden vermeden. De exploitatie zelf is in werking tussen 5 uur en 20 uur, de leveringen gebeuren uitsluitend tussen 7 uur en 17 uur.

Op het technisch plan zijn de draaicirkels van de trekkers met opleggers aangebracht. Hieruit blijkt dat langs de noordzijde bijna de volledige breedte nodig is om de hoeken op de korte zijde van het gebouw te kunnen maken. Op die manier wordt er net voldaan aan de minimale breedte van 8 m die vereist is in het brandweerverslag. Om tegemoet te komen aan het advies van de POVC is er een planaanpassing aangebracht betreffende de aanleg van de buitenzone. De zone langs westelijke zijde van het gebouw die zal gebruikt worden voor het vrachtvervoer en eveneens voorziet in de bezoekersparkeerplaatsen wordt uitgebreid met een bijkomende breedte van circa 14,00 m. Binnen deze bijkomende zone wordt er een keerpunt voor vrachtverkeer gemaakt aan de noordwestzijde. Op die manier wordt er meer ruimte gecreëerd om te draaien en kan de oostzijde maximaal bespaard blijven van vrachtverkeer.

Het college van burgemeester en schepenen heeft terecht de voorwaarde opgelegd dat er langs de noordelijke perceelsgrens een groenzone moet aangelegd worden op het eigen terrein. Het gaat om een plantvak van minstens 1,50 m breed met lage inheemse beplanting en hoogstammige zuilvormige bomen. Deze zone is thans opgetekend op het aangepast plan met een aanduiding van in totaal 13 hoogstammen (eiken in zuilvorm), inclusief langs de rand van de uitbreidingszone fase II. De beperkte afwijking aangaande de voorwaarde van het college waarbij twee kleine vlakken van 20,00 m bij 1,00 m worden aangelegd met grasbetontegels heeft hierbij slechts een beperkte mindere groenwaarde die aanvaard kan worden in het kader van de noodzakelijke standplaats van de brandweer. Om de groenaanleg op de site nog te verbeteren wordt als voorwaarde opgelegd dat de wegenis op de site maximaal wordt aangelegd in een combinatie van verharding met grasbetontegels en grasstroken, rekening houdend met het feit dat deze wegenis geschikt moet zijn voor vrachtverkeer.

De circulatie in combinatie met bijkomende groenaanleg zoals uiteindelijk voorzien volgens het aangepast plan is verdedigbaar en aanvaardbaar.

n) Parkeren

In de verkaveling wordt aangegeven dat de parkeervoorzieningen op het bedrijfsterrein moeten voorzien worden. Het openbaar domein mag niet aangewend worden voor parking van vrachtverkeer, personeel of bezoekers. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen is van kracht.

De gemaakte berekening in het dossier stelt dat het gaat om een industrieel ambachtelijk bedrijf. De verordening legt hiervoor één parkeerplaats op per 100 m² en één fietsplaats per 200 m². De mobiliteitstoets vermeldt 92 bovengrondse parkeerplaatsen) en 20 ondergrondse autostaanplaatsen. Ondergronds komt een fietsenstalling voor 56 fietsen en bovengronds een fietsenstalling voor 6 fietsen. Met de vooropgestelde functie voldoet de aanvraag aan het opgelegde aantal zoals voorzien volgens de parkeerverordening.



De gemeentelijke parkeerverordening voorziet voor feest- en danszalen één parkeerplaats per begonnen schijf van 5 m² vloeroppervlakte en één fietsenstalling per begonnen schijf van 5 m² vloeroppervlakte. Voor kantoren, handel, diensten en vrije beroepen is de normering van één parkeerplaats per 75 m² (en twee als het groter is dan 300 m²). Voor de fiets is dat één plaats per begonnen schijf van 50 m² vloeroppervlakte. Algemeen wordt voor auditoria één parkeerplaats per begonnen schijf van 10 zitplaatsen voorzien en één fietsenstalling per begonnen schijf van 10 zitplaatsen.

Hier betreft het allicht een combinatie/verdeling van al deze functies. Er is de ambachtelijke-industriële brouwactiviteit en er is het belevingscentrum. Voor de arbeiders en bedienden van de brouwerij-activiteit is er de ondergrondse parkeergarage. De buitenparkeerplaatsen zijn derhalve grotendeels in functie van bezoekers. In de mobiliteitstoets wordt melding gemaakt van eventuele shuttlediensten en van het gebruik van bussen bij eventuele evenementen.

Zoals hierboven al aangehaald is er een aangepast plan aangaande de circulatie en het parkeren opgemaakt om tegemoet te komen aan het advies van de POVC. Langs de westelijke zone is de parkeerzone uitgebreid met een bijkomende rij parkeerplaatsen. Tevens is er met een kleine helling een doorgang voorzien naar de zogenaamde 'overflowparking', die kan aangewend worden bij zeer uitzonderlijke piekmomenten. Op die manier is er voldoende parkeergelegenheid voorzien. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat bij een eventuele latere uitbreiding van het gebouw rekening zal moeten gehouden worden met deze parkeerplaatsen waarbij dit mee zal moeten opgenomen worden bij het bouwprogramma.

Binnen deze westelijke zone is er voorzien in vier aangepaste parkeerplaatsen op het uiterste zuidwestelijke punt om zo dicht mogelijk aan te sluiten aan de inkomzone. Tevens worden de parkeerrijen op vier plaatsen bijkomend ingegroend en is er een verschil in materialisatie van de verhardingen zodat er duidelijk wordt aangegeven waar de voetgangerszone zich bevindt. Op die manier wordt een veilige afwikkeling gecreëerd. Ook onmiddellijk aan de inkom zijn er aangepaste parkeerplaatsen voorzien om tegemoet te komen aan de opmerking van Inter. Tevens wordt er ter hoogte van de inkom plaats voorzien voor buitenmaatse fietsen en/of een brommer en wordt er voorzien in een busstaanplaats.

Gelet op dit aangepast plan kan akkoord gegaan worden met de voorziene parkeerinfrastructuur.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is verenigbaar met het bestemmingsvoorschrift zoals voorzien in de verkaveling. De brouwerij-activiteit omvat een productieproces en heeft een aantal aanverwante lokalen noodzakelijk voor deze activiteit (zoals kantine, kleedruimte, e.d.). De degustatiezaal en bijhorende ruimtes worden aanzien als belevingscentrum, een aanverwante functie die bij meer en meer bedrijven wordt geïncorporeerd gelet op de interesse van de consument waardoor ook hier een duidelijke link blijft met het hoofdproces;
- de afwijking aangaande de hoogte van het gebouw is ruimtelijk aanvaardbaar waarbij een referentiepeil is aangenomen in het midden van het terrein, rekening houdend met het bestaande reliëf. De bijkomende hoogte is eveneens nodig vanuit een noodzakelijke functionaliteit en rekening houdend met een zo beperkt mogelijk grondverzet. Het hoogste punt van het aanpalend gebouw Multi-Pharma komt nagenoeg overeen met het hoogste deel van het nieuwe gebouw wat zorgt voor een ruimtelijke inpassing in de directe omgeving;
- de buitenaanleg met circulatie en parkeren werd aangepast en uitgebreid. Er is gedifferentieerd in materialisatie van de verharding waarbij looppaden duidelijk worden. De aangepaste parkeerplaatsen zijn deels voorzien ter hoogte van de inkom. In de noordwestelijke zijde is er een mogelijkheid tot keerpunt voorzien voor het vrachtverkeer en er is bijkomend groen voorzien met onder meer hoogstammen. Dit geheel maakt dat ook de buitenaanleg ruimtelijk aanvaardbaar is.
- globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur, op de mens buiten de inrichting veroorzaakt



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

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Besluit

1. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Brouwerij Lindemans, Lenniksebaan 1479, 1602 Sint-Pieters-Leeuw inzake de exploitatie van een nieuwe brouwerij, gelegen Industriezone Ruysbroeckveld zn, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, kadastraal bekend: Sint-Pieters-Leeuw: afdeling 7, sectie A, 552A, 552D, 552E, 552F, 552G, 552K, 552L, 552M, 552, 552P (capakey: 23069A0552/00A000, 23069A0552/00D000, 23069A0552/00E000, 23069A0552/00F000, 23069A0552/00G000, 23069A0552/00K000, 23069A0552/00L000, 23069A0552/00M000, 23069A0552/00N000, 23069A0552/00P000) en met als inrichtingsnummer 20190326-0024, te vergunnen onder de volgende voorwaarden:
 - de degustatieruimte en aanverwante ruimtes mogen niet onafhankelijk functioneren van het eigenlijke brouwproces. Evenmin kan er een congrescentrum ontwikkeld worden of kunnen er onafhankelijke feesten georganiseerd worden;
 - de wijzigingen die zijn opgetekend worden strikt uitgevoerd zoals aangeduid op de aangepaste plannen;
 - er worden 13 hoogstammen aangeplant (type Quercus Robur 'Fastigiata Koster') in combinatie met inheemse beplanting binnen de groenstrook van 1,50 m breed langs de noordzijde. Deze beplanting wordt uitgevoerd het eerste plantseizoen na het beëindigen van de ruwbouwwerken;
 - de wegenis op de site wordt maximaal aangelegd in een combinatie van verharding met grasbetontegels en grasstroken, rekening houdend met het feit dat deze wegenis geschikt moet zijn voor vrachtverkeer;
 - de adviezen van de nutsmaatschappijen en van de brandweer worden strikt nageleefd.

2. De aanvraag voor ingedeelde inrichtingen en activiteiten ingediend door Brouwerij Lindemans, Lenniksebaan 1479, 1602 Sint-Pieters-Leeuw inzake de exploitatie van een nieuwe brouwerij, gelegen Industriezone Ruysbroeckveld zn, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, kadastraal bekend: Sint-Pieters-Leeuw: afdeling 7, sectie A, 552A, 552D, 552E, 552F, 552G, 552K, 552L, 552M, 552, 552P (capakey: 23069A0552/00A000, 23069A0552/00D000, 23069A0552/00E000, 23069A0552/00F000, 23069A0552/00G000, 23069A0552/00K000, 23069A0552/00L000, 23069A0552/00M000, 23069A0552/00N000, 23069A0552/00P000) en met als inrichtingsnummer 20190326-0024, te vergunnen onder de volgende voorwaarden:
 - de grondwaterwinning wordt vergund voor een termijn van 20 jaar, tot 30 januari 2040;
 - het grondwaterpeil in werking wordt maandelijks gemeten. Hierbij wordt het volume genoteerd dat onttrokken werd gedurende drie uur voorafgaand aan de meting. Maandelijks wordt een peilmeting in rust uitgevoerd na het stilleggen van de grondwaterwinning gedurende ten minste 8 uur. De tijd van stilstand van de grondwaterwinning en de peilmetingen worden zorgvuldig genoteerd. De bovenstaande gegevens worden door de exploitant bijgehouden in een register, dat ter inzage wordt gehouden van de toezichthoudende ambtenaren. De resultaten van de opgelegde peilmetingen moeten voor 15 maart van het volgende kalenderjaar overgemaakt worden aan VMM afdeling Operationeel Waterbeheer via het Integraal Milieujaarverslag (IMJV);
 - het maximaal afpompingsniveau van de grondwaterwinning bedraagt 24meter onder maaiveld. Tijdens het pompen mag het grondwaterpeil in de winningsput niet dalen tot onder 24m onder maaiveld;
 - er moet jaarlijks één kwaliteitsanalyse uitgevoerd worden op het grondwater. Het staal boorputwater moet rechtstreeks uit de boorput worden genomen. De volgende parameters moeten worden bepaald: pH, elektrische geleidbaarheid (in $\mu\text{S}/\text{cm}$), temperatuur, totale hardheid (in $^{\circ}\text{F}$), tijdelijke hardheid (in $^{\circ}\text{F}$), alkaliniteit t.o.v. methyloranje, alkaliniteit t.o.v. fenolftaleïne, zuurstofgehalte (mg/l) en tevens minstens de volgende ionen (in mg/l) : Anionen: SO₄²⁻- NO₃⁻- PO₄³⁻- OH⁻- F⁻- NO₂⁻- Cl⁻- CO₃²⁻



HCO₃⁻. Kationen : Ca²⁺ Na⁺ NH₄⁺ Fe²⁺ K⁺ Mg²⁺ Mn²⁺ Fe³⁺. De ionenbalans moet hierbij in evenwicht zijn; d.w.z. dat de fout op de ionenbalans maximum 5% mag bedragen. Deze fout kan als volgt berekend worden: (kationentotaal – anionentotaal) / (kationentotaal + anionentotaal) < 0,05. Deze analyses dienen bovendien aangevuld te worden met een onderzoek inzake de bacteriologische kwaliteit op volgende parameters: totale kiemen bij 37°C/ml, totale colibacteriën 100ml, fecale colibacteriën 100ml, intestinale enterokokken 100ml. De resultaten van de opgelegde analyses moeten voor 15 maart van het volgende kalenderjaar overgemaakt worden aan VMM afdeling Operationeel Waterbeheer via het Integraal Milieujarverslag (IMJV);

- de route tussen Vlezenbeek en de nieuwe site is opgenomen in de aanvraag en gaat onder meer via de Eugene Ghysstraat, de Bergensesteenweg en de Lenniksebaan zodat de kleine wegen worden vermeden. De leveringen gebeuren uitsluitend tussen 7 uur en 17 uur;
- binnen een termijn van 2 jaar na vergunningverlening dient de exploitant 3 representatieve analyses te laten uitvoeren van het bedrijfsafvalwater, waarbij minstens volgende parameters worden bepaald : BZV, CZV, ZS, N-tot, P-tot, As, Ag, Cr, Cu, Cd, Hg, Ni, Pb, Zn en andere gevaarlijke stoffen die kunnen verwacht worden op basis van de bedrijfsactiviteiten en de verwerkte grondstoffen. Het rapport van deze analyses evenals een toetsing van de resultaten aan de geldende indelingscriteria, rapportagegrenzen of detectielimieten (bij gebrek aan IC of RG) wordt overgemaakt aan VMM, Afdeling GOP, Afdeling Handhaving en de vergunningverlenende overheid;
- volgende bijzondere lozingsnormen zijn van toepassing voor de lozing van het bedrijfsafvalwater (Vlarem II, bijlage 5.3.2 sector 3 :
 - Zn : 0,5 mg/l met eindtermijn 31/12/2021
 - Cu : 0,2 mg/l met eindtermijn 31/12/2021
 - BZV : 4.500 mg/l en 450 kg/dag
 - CZV : 9.000 mg/l en 900 kg/dag
 - ZS : 1.000 mg/l en 120 kg/dag
 - N-tot : 122 mg/l en 12,2 kg/dag
 - P-tot : 70 mg/l en 7 kg/dag
 - BZV > 500 mg/l
 - CZV/BZV < 2
 - BZV/N-tot > 8
 - BZV/P-tot > 40
- vanaf 1 januari 2023 wordt de lozing van bedrijfsafvalwater (Vlarem II, bijlage 5.3.2 sector 3) beperkt naar 35 m³/u, 150 m³/d en 35.000 m³/j;
- het hemelwater dat op de buitenverhardingen valt dient via een onderhouden KWS-afscheider te passeren.

3. De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting geldig voor onbepaalde duur omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aanvraag	Klasse
3.4.2°	lozen van 48 m ³ /u, 200 m ³ /d en 50.000 m ³ /j bedrijfsafvalwater in de openbare riolering tot 21/12/2022; nadien max 35 m ³ /u, 150 m ³ /d en 35.000 m ³ /j in de openbare riolering	max.48 m ³ /uur tot 31/12/2022 na deze datum max 35 m ³ /u	2
10.1.2°a)	Brouwerij met maximumproductiecapaciteit 100.000 hl/jaar: - Brouwerijzaal: mixers en pompen (54,1 kW) - Vatenvuller: elektromotoren en pompen (23,7 kW) - Ompaklijn: 23 kW - Chemisch lokaal: 26 kW - Koelinstallaties: centrifuge, pompen, menginstallatie (44,7 kW)	250 kW	2



	- Maalderij: 28,7 kW TOTAAL: 200,2 kW		
12.2.2°	Luchtgekoelde transformator met een vermogen van 1.250 kVa	1.250 kVA	2
16.3.1.2°	Brouwzaal: - luchtcompressor: 75 kW - hogedrukcompressor: 11 kW Compressorruimte: koelcellen met koelcompressoren: 260 kW TOTAAL: 346 kW	346 kW	2
17.1.2.2.2°	CO2 tank met een inhoud van 10.000 L	10.000 liter	2
17.3.2.3.2°a)	Opslag van: - Perades 150: 4,6 T - Cherry Flavour: 4,448 T	9,048 ton	2
17.3.4.2°a)	opslag van: - Natronloog 30 %: 11,5 T - Melkzuur: 7,5 T - Chlorodes CIP: 4,288 T - Perades 150: 4,6 T TOTAAL: 27,888 T	27,888 ton	2
17.3.6.1°a)	opslag van: - Calciumchloride: 5,6 T - Perades 150: 4,6 T TOTAAL: 10,2 T	10,20 ton	3
17.3.8.2°	opslag van Perades 150: 4,6 T	4,60 ton	2
17.4.	Opslag van: - 24 * 25 liter Tensaddin Pro - 24 * 25 liter Tensaddin O2 - 24 * 25 liter Tensafoam CL - 24 * 25 liter Tensacid FZ - 36 * 25 liter Tensaclean ALC TOTAAL: 3.300 L	3.300 liter	3
24.4.	laboratorium	1 stuks	3
39.1.3°	stoomgenerator met een waterinhoud van 15.000 L	15.000 liter	2
43.1.2°a)	stookinstallatie op gas met een vermogen van 5.000 kW	5.000 kW	2
45.14.1°b)	opslag van granen en mout met een totaal van 150 m³	150 m³	2

De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting geldig tot 30 januari 2040 omvat:

53.8.3°	GWW op een max. diepte van 90 m. Debiet: 30 m³/uur, 185 m³/dag en 50.000 m³/jaar	50.000 m³/jaar. Deze rubriek wordt verleend voor een termijn van 20 jaar vanaf datum beslissing van de vergunning	1
---------	---	---	---

4. De geactualiseerde bijzondere milieuvorwaarden omvatten:

- het grondwaterpeil in werking wordt maandelijks gemeten. Hierbij wordt het volume genoteerd dat onttrokken werd gedurende drie uur voorafgaand aan de meting. Maandelijks wordt een peilmeting in rust uitgevoerd na het stilleggen van de grondwaterwinning gedurende ten minste 8 uur. De tijd van stilstand van de grondwaterwinning en de peilmetingen worden zorgvuldig genoteerd. De bovenstaande gegevens worden door de exploitant bijgehouden in een register, dat ter inzage wordt gehouden van de toezichthoudende ambtenaren. De resultaten van de opgelegde peilmetingen moeten voor 15 maart van het volgende kalenderjaar overgemaakt



worden aan VMM afdeling Operationeel Waterbeheer via het Integraal Milieujaarsverslag (IMJV);

- het maximaal afpompingsniveau van de grondwaterwinning bedraagt 24 meter onder maaiveld. Tijdens het pompen mag het grondwaterpeil in de winningsput niet dalen tot onder 24 meter onder maaiveld;
- er moet jaarlijks één kwaliteitsanalyse uitgevoerd worden op het grondwater. Het staal boorputwater moet rechtstreeks uit de boorput worden genomen. De volgende parameters moeten worden bepaald: pH, elektrische geleidbaarheid (in $\mu\text{S}/\text{cm}$), temperatuur, totale hardheid (in $^\circ\text{F}$), tijdelijke hardheid (in $^\circ\text{F}$), alkaliniteit t.o.v. methyloranje, alkaliniteit t.o.v. fenolftaleïne, zuurstofgehalte (mg/l) en tevens minstens de volgende ionen (in mg/l) : Anionen: SO_4^{2-} - NO_3^- - PO_4^{3-} - OH^- - F^- - NO_2^- - Cl^- - CO_3^{2-} - HCO_3^- . Kationen : Ca^{2+} Na^+ NH_4^+ Fe^{2+} K^+ Mg^{2+} Mn^{2+} Fe^{3+} . De ionenbalans moet hierbij in evenwicht zijn; d.w.z. dat de fout op de ionenbalans maximum 5% mag bedragen. Deze fout kan als volgt berekend worden: $(\text{kationentotaal} - \text{anionentotaal}) / (\text{kationentotaal} + \text{anionentotaal}) < 0,05$. Deze analyses dienen bovendien aangevuld te worden met een onderzoek inzake de bacteriologische kwaliteit op volgende parameters: totale kiemen bij $37^\circ\text{C}/\text{ml}$, totale colibacteriën 100ml, fecale colibacteriën 100ml, intestinale enterokokken 100ml. De resultaten van de opgelegde analyses moeten voor 15 maart van het volgende kalenderjaar overgemaakt worden aan VMM afdeling Operationeel Waterbeheer via het Integraal Milieujaarsverslag (IMJV);
- de route tussen Vlezenbeek en de nieuwe site is opgenomen in de aanvraag en gaat onder meer via de Eugene Ghysstraat, de Bergensesteenweg en de Lenniksebaan zodat de kleine wegen worden vermeden. De leveringen gebeuren uitsluitend tussen 7 uur en 17 uur;
- binnen een termijn van 2 jaar na vergunningverlening dient de exploitant 3 representatieve analyses te laten uitvoeren van het bedrijfsafvalwater, waarbij minstens volgende parameters worden bepaald : BZV, CZV, ZS, N-tot, P-tot, As, Ag, Cr, Cu, Cd, Hg, Ni, Pb, Zn en andere gevaarlijke stoffen die kunnen verwacht worden op basis van de bedrijfsactiviteiten en de verwerkte grondstoffen. Het rapport van deze analyses evenals een toetsing van de resultaten aan de geldende indelingscriteria, rapportagegrenzen of detectielimieten (bij gebrek aan IC of RG) wordt overgemaakt aan VMM, Afdeling GOP, Afdeling Handhaving en de vergunningverlenende overheid;
- volgende bijzondere lozingsnormen zijn van toepassing voor de lozing van het bedrijfsafvalwater (Vlarem II, bijlage 5.3.2 sector 3 :
 - Zn : 0,5 mg/l met eindtermijn 31/12/2021
 - Cu : 0,2 mg/l met eindtermijn 31/12/2021
 - BZV : 4.500 mg/l en 450 kg/dag
 - CZV : 9.000 mg/l en 900 kg/dag
 - ZS : 1.000 mg/l en 120 kg/dag
 - N-tot : 122 mg/l en 12,2 kg/dag
 - P-tot : 70 mg/l en 7 kg/dag
 - BZV > 500 mg/l
 - CZV/BZV < 2
 - BZV/N-tot > 8
 - BZV/P-tot > 40
- vanaf 1 januari 2023 wordt de lozing van bedrijfsafvalwater (Vlarem II, bijlage 5.3.2 sector 3) beperkt naar 35 m^3/u , 150 m^3/d en 35.000 m^3/j ;
- het hemelwater dat op de buitenverhardingen valt dient via een onderhouden KWS-afscheider te passeren.



Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Beroepsmogelijkheden

Tegen deze beslissing kan beroep ingesteld worden bij de Vlaamse Regering volgens de modaliteiten vervat in hoofdstuk 3 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 middels een beveiligde zending binnen een termijn van 30 dagen na:

- de betekening van de beslissing
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing.

Uittreksel uit het decreet

Art. 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.
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat. (inwerkingtreding 1/1/2018)
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de *vegetatie omvat*.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

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

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

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



Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Art. 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Verval van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet

Art. 99

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:



- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na 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.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Art. 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.

Art. 101

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij



de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.”

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.



§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.



Namens de deputatie,

