

Zitting van 28 juni 2018



Landen
4 - Provinciënstad

Aanwezig: Iris Vander Schelde - burgemeester
Gino Debroux, Bart J. De Vos, Frank Stevens, Didier Reynaerts, Greta Vanermen - schepenen
Eddy Vandenbosch - voorzitter OCMW
Antoon Bronckaers - secretaris wn

Afwezig: Renaat Kamers - secretaris

**PUNT 25 - OMGEVING - AKTENAME STANDAARDGARAGE CARROSSERIEBEDRIJF
PULINX BVBA TIENSESTRAAT 26 TE 3400 LANDEN (MET 2 BIJZONDERE
VOORWAARDEN)**

HET COLLEGE,

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;
Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;
Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015;
Gelet op de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;
Gelet op het decreet houdende de wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving van 08 december 2017;
Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 01 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II);
Gelet op het decreet van 21 december 2007 tot aanvulling van het decreet van 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) met een titel XVI, Toezicht, handhaving en veiligheidsmaatregelen;
Gelet op het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaal kringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet);
Gelet op het besluit van 17 februari 2012 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema);
Gelet op het besluit van 12 december 2008 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;
Gelet op het besluit 12 december 2008 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;
Gelet op het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978;
Gelet op de aanvraag omgevingsproject, ingediend door de heer Urbain Pulinx, voor Garage PULINX Urbain bvba, gevestigd Tiensestraat 26 te 3400 Landen, betreffende de uitbating van een garagewerkplaats met carrosseriewerkzaamheden te 3400 Landen, Tiensestraat 26, op het perceel kadastraal gekend onder afdeling 24059, sectie A, perceel 1234Y (voorheen perceelnummer 1234S);
Gelet op de omschrijving van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, genaamd BPA Hooleyck;
Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt als volgt motiveert:

Voorwerp van de melding

De melding heeft betrekking op een terrein, gelegen Tiensestraat 26 te 3400 Landen, kadastrale ligging: afdeling 24059, sectie A, perceel 1234Y.

Het betreft een melding voor de uitbating van een garagewerkplaats met carrosseriewerkzaamheden.

De melding omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting, klasse 3.

De melding strekt ertoe een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit verder te exploiteren. Indelingsrubriek bijlage 1 Vlarem titel I

Rubriek	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
---------	------	--------------	-----------------------

15.5.	Nieuw	15.5. - STANDAARDGARAGES EN - CARROSSERIEBEDRIJVEN	1	garage met carrosseriewerkzaamheden
-------	-------	--	---	-------------------------------------

Bevoegdheid

De melding heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project. Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd voor de aktename.

Onderzoek van het meldingsplichtig en niet-verboden karakter

Er zijn geen vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen verbonden aan de melding.

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: gewestplan Tienen-Landen, goedgekeurd op: 24 maart 1978, bestemming: woongebieden.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt :
Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Bijzonder plan van aanleg Hooleyck, goedgekeurd op: 19 augustus 2003, bestemming: projectgebied voor wonen

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

Overeenstemming met dit plan

Het hierboven aangehaalde bijzonder plan van aanleg is van toepassing. De belangrijkste voorschriften die op deze melding van toepassing zijn, zijn de volgende:

Projectgebied voor wonen: Bestaande bedrijvigheid is toegelaten. De bestaande bedrijvigheid kan enkel in de huidige hoedanigheid voorkomen, er kan geen andere nieuwe bedrijvigheid ingeplant worden. De bestaande bedrijvigheid kan niet uitgebreid worden. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken en uitbreidingen om te voldoen aan de vigerende wetgeving zijn toegestaan. Gezien de aanvraag er louter toe strekt de bestaande bedrijvigheid verder te zetten, is de aanvraag conform de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. Hooleyck.

Andere zoneringsgegevens

/

Andere reglementeringen

Voorschriften die volgen uit verordeningen inzake:

- a) het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen (provinciaal) in werking vanaf 19 december 2012;
- b) toegankelijkheid (gewestelijk) in werking vanaf 10 juni 2011;
- c) verhardingen (provinciaal) in werking vanaf 12 september 2014;
- d) hemelwaterputten (gewestelijk) in werking vanaf 05 juli 2013;
- e) weekendverblijven (gewestelijk) in werking vanaf 08 juli 2005.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 08 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing op de aanvraag.

Historiek

- stedenbouwkundige vergunning (OS): 1998/BA/1473, afbreken woning + bouwen van een bergruimte bij bestaande handelszaak - vergund
- stedenbouwkundige vergunning (OS): 1997/BA/1426, afbreken van woning met achterbouw – geweigerd
- stedenbouwkundige vergunning (OS): 1997/BA/1389, bouwen van een showroom - vergund
- stedenbouwkundige vergunning (OS): 1989/BA/742, uitbreiding van een garage - vergund

- stedenbouwkundige vergunning (OS): 1971/BA1/8, bouw van een appartement met toonzaal - vergund
- stedenbouwkundige vergunning (OS): 1965/BA1/13, bouw van een garage - vergund
- stedenbouwkundige vergunning (OS): 2006/BA/2400, verbouwen toonzaal en doorgang tot 2 studio's - vergund
- VLAREM milieuvergunning: 1997/752.2/35, garage, parkeerplaatsen en herstellingsplaatsen voor motorvoertuigen met meer dan één schouwput en spuitinstallatie – Vergund van 22 juli 1997 tot 22 juli 2017 indelingsrubrieken : 2.2.2.c.1; 3.3; 3.6.2.1; 4.3.a.1; 15.1.1; 15.3; 16.3.1.1; 17.3.3.1; 17.3.5.1; 17.3.6.1.b; 17.3.7.1; 29.5.2.1; 43.1.1

Wegenis

Met toepassing van de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Tiensestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De handelingen situeren zich niet in een reservatiestrook.

In de Tiensestraat is er een gewestelijk rooilijnplan van toepassing, maar de handelingen worden niet uitgevoerd voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook.

Watertoets

Het voorliggende project ligt achteraan in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, maar gezien de aanvraag er louter toe strekt een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit verder te zetten, moet in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect onbestaande is.

Gezien de melding geen betrekking heet tot de herbouw, verbouwing of uitbreiding van een constructie, alsook niet op de (her)aanleg van verhardingen, is de gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater niet van toepassing.

De handelingen worden niet uitgevoerd in een afgebakende oeverzone als vermeld in artikel 3, § 2, 43°, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, noch in de 5 m brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.

Erfgoed-/archeologietoets

De handelingen worden niet verricht op percelen waarop voorlopig of definitief beschermde monumenten aanwezig zijn, in voorlopig of definitief beschermde cultuurhistorische landschappen, in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, of in voorlopig of definitief beschermde archeologische sites.

Toetsing die aanleiding kan geven tot het opleggen van voorwaarden

Natuurtoets

De ingedeelde inrichting of activiteit is niet gelegen nabij een speciale beschermingszone of een groenzone.

Mobiliteit

Gezien het een garagewerkplaats met slechts 2 werknemers betreft, zal het op- en afrijden van voertuigen geen verkeers- of geluidshinder voor de omgeving veroorzaken.

Toegankelijkheidstoets

/

Decreet grond- en pandenbeleid

/

Scheidingsmuren

De vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Milieuaspecten

- Op 22 juli 1997 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning aan BVBA Pulinx Urbain Tiensestraat 24/26 te 3400 Landen voor de uitbating van een garagebedrijf met spuitcabine. De vergunning liep af op 22 juli 2017 en werd niet tijdig verlengd. Het dossier met een nieuwe aanvraag werd ingediend als een standaard garage/standaard carrosseriebedrijf (klasse 3).

Tijdens een controle op 18 juni 2018 stelde de lokale toezichthouder vast dat het aantal hefbruggen/schouwputten het indelingscriterium voor een standaardgarage overschrijdt.

Overeenkomstig rubriek 15.5.1° a) kan een standaardgarage en carrosseriebedrijf slechts gebruik maken van maximaal 4 schouwputten of hefbruggen als ze volledig of gedeeltelijk gelegen zijn in een ander gebied dan industriegebied. Voor de exploitatie van meer dan 4 schouwputten of hefbruggen geldt een vergunningsplicht.

De vorige bedrijfscontrole gebeurde op 23 maart 2009. Er werden toen onder meer volgende aandachtspunten genoteerd:

- o Brandpreventieverslag;
- o de aanwezigheid van een oliereservoir aangesloten op een stookinstallatie;
- o de opslag van afvalolie in een ondergrondse kelder (voorheen een regenwaterput);
- o conformiteitsattesten van vaste houders, compressor, airco (die binnen de burelen dienst doet als verwarming), stookinstallatie;
- o verslag emissiegrenswaarde spuitcabine;
- o onderhoud koel- en airconditioningsinstallatie;
- o attesten opslag gevaarlijke vloeistoffen in vaste bovengrondse houders;
- o onderhoud stookinstallatie;

- *Bodem en grondwaterverontreiniging*

Bodemattest van 24 april 2008 (ref. R-1646972/1 A-798414 D-30939) 1° afdeling sectie A nr. 1234S. het oriënterend bodemonderzoek van 28 maart 2008 toont verhoogde concentratie ten opzichte van de achtergrondwaarden zonder dat hierbij een niveau wordt overschreden waarbij er ernstige nadelige effecten kunnen optreden voor de mens of het milieu.

Geluid

De garage- en carrosseriewerkzaamheden situeren zich in twee gesloten werkplaatsen gebeuren. De geluidshinder voor de omgeving is beperkt. Het tijdstip van leveringen, laad en los activiteiten in de vroege ochtend- of late avonden werden aangepast.

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

Goede ruimtelijke ordening

niet van toepassing

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandregels.

Na beraadslaging,

BESLUIT: met algemeenheid van stemmen:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de melding ingediend door de heer Urbain Pulinx, Tiensestraat 26 te 3400 Landen voor Garage PULINX Urbain bvba, gelegen te 3400 Landen, Tiensestraat 26, kadastrale ligging: afdeling 24059, sectie A, perceel 1234Y.

Artikel 2. Er wordt akte genomen van de melding omfattende:

Rubriek	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
15.5.	klasse 3	STANDAARDGARAGES EN - CARROSSERIEBEDRIJVEN	1 garage met carrosseriewerkzaamheden
15.5.1.a	melding	gebruik van 3 hefbruggen/schouwput	3
15.5.1.b	melding	verfspuitcabine 13 kW	13 kW
15.5.2.a.2	melding	lozen van bedrijfsafvalwater	Max. 16,640 m ³ per jaar
15.5.2.f.	melding	Wassen van voertuigen per dag	< 10 voertuigen (gemiddeld 4 voertuigen/week)
15.5.2.g.2	melding	Opslag voertuigwrakken	1.000 kg schroot en 3 voertuigwrakken
15.5.2.h	melding	Luchtcompressor	6,6 kW
15.5.2.j	melding	Oxiderende – bijtende en schadelijke stoffen	Opslag 400 kg antivriesmiddel, 200 kg ruitensproeiervloeistof, 70 kg verven, 30 kg thinners
15.5.2.k.1	melding	Brandgevaarlijke vloeistoffen	2000 l stookolie bovengronds

15.5.2.1.l	melding	Brandbare vloeistoffen	200 l afvalolie
15.5.2.s	melding	Ontvetten van metalen	15 l spoelbad
15.5.2.u.2.	melding	stookinstallaties	3 stookinstallaties resp. 190 kW – 80 kW – 40 kW = 310 kW (spuitcabine-werkplaatsen – burelen/toonzaal)

Artikel 3. De plannen en het meldingsdossier waarop deze akte gebaseerd is, maken integraal deel uit van de meldingsakte.

Artikel 4. De akte is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende milieuvoorwaarden (Vlarem titel II) :

- **deel 5BIS. Pakketten milieuvoorwaarden voor bepaalde ingedeelde inrichtingen in derde klasse**

1. Hoofdstuk 5BIS.0 ALGEMENE BEPALINGEN

2. Hoofdstuk 5BIS.15.5. INRICHTINGEN BEDOELD IN RUBRIEK 15.5.

De opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepaling na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

- **de bijzondere milieuvoorwaarden :**

3. de exploitant moet een omgevingsvergunning aanvragen voor de exploitatie van de hefbruggen/schouwput die vallen onder de vergunningsplicht (rubriek 15.3.2° bijlage 1 Vlarem titel II). De vergunning moet niet aangevraagd worden als het aantal operationele hefbruggen/schouwput in de garage wordt teruggebracht tot maximaal 4. De niet meer in gebruik zijnde installaties en houders voor gevaarlijke vloeistoffen moeten conform artikel 5BIS.15.5.2.5. uiterlijk 36 maanden na datum van dit besluit definitief worden buiten gebruik gesteld worden. De exploitant bevestigt schriftelijk het voornemen van het buiten gebruikstellen van deze installaties en de daaraan gekoppelde strategie aan de lokale toezichthouder uiterlijk 30 kalenderdagen na datum van dit besluit.
4. overeenkomstig artikel 5BIS.15.5.2.18. (risicobeheersing) wordt uiterlijk 30 dagen na datum van dit besluit een nieuw brandpreventieverslag aangevraagd bij de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant, brandweerpost Landen.

Voor eensluidend afschrift:



Kitty BOTTU
algemeen directeur




Iris VANDER SCHELDE
burgemeester