

OMGEVINGSVERGUNNING

Zitting van 25 juni 2024

Algemeen directeur
Hans Welters

Voor de burgemeester, de
Schepen van Ruimtelijke Ordening
Sarah Wouters

Referentie omgevingsloket: OMV_2024002640
Referentie gemeente: 202400082/bcu
Projectnaam gemeente: het bouwen van bedrijfsgebouwen A, B, C en D (26 units) met aanhorigheden (incl. rubrieken VlareM 3.2.2°a, 16.3.2°a en 53.2.2°b)1°)
Ligging: Langveldstraat 2 te 2220 Heist-op-den-Berg afdeling 1 sectie K nrs. 351W, 358_, 359_, 362B, 363F, 363E, 368A, 369A, 370A, 372B en 373K
Inrichtingsnummer 20230913-0059 en 20231122-0009

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

De aanvraag van mevrouw Anne Lenaerts wonende te Eyndovensteenweg 28 te 2960 Brecht, de heer Dirk De Vroede wonende te Groenerf 11 te 2560 Nijlen, Finvesta BV gevestigd te Kraaistraat(Kessel) 1 te 2560 Nijlen en de heer Guy Hoegaerts wonende te Diamantstraat 8/233 te 2200 Herentals, werd ingediend op 16 februari 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 maart 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Langveldstraat 2 te 2220 Heist-op-den-Berg, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie K nrs. 351W, 358, 359, 362B, 363F, 363E, 368A, 369A, 370A, 372B en 373K.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van bedrijfsgebouwen a, b, c en d (26 units) met aanhorigheden (incl. rubrieken vlarM 3.2.2°a, 16.3.2°a en 53.2.2°b)1°).

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.2.2°a)	Lozing huishoudelijk afvalwater 80 werknemers (Nieuw)	624 m ³ /jaar	3

16.3.2° a)	9 warmtepompen verdeeld over verschillende units met koelmiddel R32 (Nieuw)	82,17 kW	3
53.2.2° b)1°	Bemaling - Bedrijvenpark Langveld Bemalingsduur = 172 kalenderdagen Max. dagdebiet = 949 m ³ /dag (Nieuw)	86545 m ³ /jaar	3

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

VERSLAG OMGEVINGSAMBTENAAR d.d. 18 juni 2024

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de van toepassing zijnde bestemmingsplannen

De locatie is volgens het Gewestplan Mechelen (5 augustus 1976) gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

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

De locatie is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De locatie is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Afbakeningslijn definitief vastgesteld door de provincieraad op 22 juni 2017.

De locatie is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Langveld definitief vastgesteld door de provincieraad op 22 juni 2017.

De locatie is niet gelegen in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overeenkomstig het PRUP Afbakeningslijn is de aanvraag gelegen in kleinstedelijk gebied. Het PRUP legt de grenslijn van het kleinstedelijk gebied vast op perceelsniveau, maar wijzigt de bestaande bestemmingen (plannen van aanleg,...) binnen deze grenslijn niet.

De voorschriften van het PRUP Langveld zijn verder van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Volgend artikel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is van toepassing:

Art. 4.4.1.

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° bestemming

2° de maximale mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen.

De volgende afwijkingen zijn van toepassing:

- Art. 1.1 'Groenbuffer (overdruk)' van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP bepaalt dat binnen de zone voor buffer volgende werken en handelingen toegestaan zijn voor zover de bufferende functie behouden blijft:
 - werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten
 - het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering
 - het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare wegenis
 - het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer

In de zone voor buffer wordt een brandweg voorzien die geen deel uitmaakt van het bruikbare tracé voor de bedrijfsgebouwen. Deze brandweg is enkel toegankelijk voor de brandweer en wordt geïntegreerd in de voorziene groenbuffer.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: overwelden van baangrachten

2. Andere voorschriften en decreten

Beschermde monumenten, landschappen, stads en dorpgezicht

Niet van toepassing.

Watertoets

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 en de wijziging van 19 juli 2013 betreffende het integraal waterbeleid, is de vergunningverlenende overheid verplicht om de resultaten van de watertoets te vermelden en rekening mee te houden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben.

De vernieuwd watertoets is van toepassing sinds 01/01/2023. De resultaten van deze vernieuwde watertoets worden verderop in het verslag opgenomen in de waterparagraaf.

3. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 202300379/OMV_2023104753 voor sloop van bestaande bebouwingen en verhardingen goedgekeurd op 31 oktober 2023.
- Omgevingsvergunning 202300564/OMV_2023117359 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen a, b, c en d (26 units) met aanhorigheden (incl. rubrieken vlarem 3.2.2° a, 16.3.2° a en 53.2.2° a) geen beslissing op .
- Oud dossier VLAREM (ARAB/1770) voor 28 grote zoogdieren, 150 m³ dierlijk mest, e.m. van 1,5 pk - GEEN BESLISSING op .
- Oud dossier VLAREM (ARAB/0046v) voor rundveebedrijf - GEEN BESLISSING op .
- Stedenbouwkundige vergunning (1968/00079/H) voor bouwen van een hoeve en woning - goedgekeurd op 20 september 1968.
- Milieuvergunning MIL/K3/5396 voor landbouw (hobby): houden van runderen (max 19) en mestopslag - goedgekeurd op 01 september 2010.

4. Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van bedrijfsgebouwen a, b, c en d (26 units) met aanhorigheden (incl. rubrieken vlarem 3.2.2° a, 16.3.2° a en 53.2.2° b)1°).

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de volgende IIOA

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
---------	--------------	-------------	--------

3.2.2° a)	Lozing huishoudelijk afvalwater 80 werknemers (Nieuw)	624 m ³ /jaar	3
16.3.2° a)	9 warmtepompen verdeeld over verschillende units met koelmiddel R32 (Nieuw)	82,17 kW	3
53.2.2° b)1°	Bemaling - Bedrijvenpark Langveld Bemalingsduur = 172 kalenderdagen Max. dagdebiet = 949 m ³ /dag (Nieuw)	86545 m ³ /jaar	3

5. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het betrokken terrein, bestaande uit de percelen 370a, 372b, 369a, 373k, 368a, 362b, 363f, 363e, 351w, 359 en 358, heeft een totale oppervlakte van 56.953m².

Het eigendom grenst aan de noordoostzijde aan de gemeenteweg Industriepark B. Ter hoogte van deze gemeenteweg is een open baanrecht aanwezig.

De noordzijde van het terrein wordt begrensd door de Bergebeek, een waterloop van 2^e categorie. Aan de oost-, west- en zuidzijde grenst het eigendom aan de tuinen van woningen georiënteerd naar de Lostraat en de Langveldstraat.

Het perceel is bebouwd met een woning met stalling en bijgebouwen. Er zijn ook verhardingen op het perceel ifv de bestaande toegangen tot de woning en garage. Voor de sloop van deze constructies werd op 31/10/2023 reeds een omgevingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen.

Op het eigendom bevinden zich 7 knotwilgen en 4 loofbomen, typerend voor het huidige weidelandschap. Ter hoogte van Industriepark B bevinden zich meerdere bomen aan de straatzijde.

Op het perceel zijn ook 3 grachten in de noord-zuid richting. De ligging van deze grachten is ook duidelijk merkbaar op de waterkaart.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op de ontwikkeling van het terrein met de aanleg van private wegenis, parkings en bedrijfsgebouwen. De site wordt ontsloten via de gemeenteweg Industriepark B. Voor de aanleg van deze ontsluiting dienen twee bomen ter hoogte van de straat gekapt te worden. De overige bomen blijven behouden.

De bestaande bomen op het terrein worden gerooid. Het kappen van deze bomen zal gecompenseerd worden door de aanplanting van een omvangrijke groenbuffer zoals verder beschreven. Bij de opmaak van het PRUP Langveld om de bestaande bestemming van het perceel aan te passen naar bedrijvigheid, werd er een plan-MER opgemaakt. Hier werd reeds voldoende gemotiveerd om de bestaande natuurlijke structuren te veranderen ifv de nieuwe bestemming.

De aanwezige grachten over het terrein verdwijnen. Dit wordt gecompenseerd in het project.

Op het terrein wordt de oprichting van 4 bouwblokken voorzien, samengesteld uit meerdere units:

Gebouw A:

Het gebouw, met een grondoppervlakte van 4002 m² en bestaande uit 8 units (units 1-8), wordt in het noorden van het projectgebied ingeplant, op min. 19m uit de noordelijke perceelsgrens (15m voor buffergracht met aanliggende groenstrook en min. 4m afstand tov buffergracht).

De onderlinge afstand tussen gebouwen A en D bedraagt steeds min. 18m en de onderlinge afstand tussen gebouwen A en C bedraagt 40m ter hoogte van magazijnen en 30m ter hoogte van kantoren. De kroonlijsthoogte bedraagt 7m90 t.o.v. de nulpas (min. 6m en max. 12m volgens de voorschriften) en het gebouw wordt voorzien van een plat dak.

Op de kop van gebouw A aan Industriepark, wordt bij unit 1 een kantoorgedeelte voorzien. Het kantoorgedeelte volgt de voorgevelbouwlijn aan Industriepark en heeft een oversteek richting gebouw C van 5m op de verdieping. Het kantoor is voorzien van 67 m² op de gelijkvloers en 132 m² op de verdieping. De kroonlijsthoogte van het kantoorgedeelte bedraagt 8m90 t.o.v. de nulpas (1m hoger dan de magazijnen).

De voortuinstrook naar interne wegenis bedraagt 6m aan de zuidzijde, 12m aan de westzijde en 16m50 aan de oostzijde.

Het gebouw heeft een grondoppervlakte van 4002 m² en bestaat uit 8 units (units 1-8).

Gebouw A wordt op palen geplaatst in functie van de waterhuishouding op het terrein. De inname voor ruimte voor water wordt hiermee beperkt.

Gebouw B:

Het gebouw wordt in het westen van het projectgebied ingeplant, op min. 19m uit de noordelijke perceelsgrens (15m voor buffergracht met aanliggende groenstrook en min. 4m afstand tov buffergracht), op min. 24m uit de westelijke perceelsgrens (min. 20m groenbuffer + 4m extra) en op min. 24m uit de zuidelijke perceelsgrens (min. 20m groenbuffer + 4m extra). Het gebouw heeft een grondoppervlakte van 6272 m² en bestaat uit 2 units (units 9-10).

De kroonlijsthoogte bedraagt 7m⁹⁰ tov de nulpas. Aan de zijde van de groenbuffer wordt een lagere kroonlijsthoogte voorzien cfr de voorschriften uit het PRUP (aan de west en zuidzijde). Aan deze zijde bedraagt de kroonlijsthoogte 6m⁹⁰ en gaat deze over naar 7m⁹⁰ binnen een hoek van 45°. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak.

De units worden ieders voorzien van een interne loskade van 18m breed en 17m⁶⁵ diep. De loskade is voorzien van 4 poorten.

De onderlinge afstand tussen gebouw B en gebouwen A, D en C bedraagt 30m ter hoogte van magazijnen en 20m ter hoogte van kantoren.

De kantoorgedeeltes bij units 9 en 10 hebben een oversteek van 5m op de verdieping.

De voortuinstrook naar interne wegenis bedraagt 12m.

Gebouw C:

Het gebouw wordt in het zuiden van het projectgebied ingeplant, op min. 24m uit de zuidelijke perceelsgrens (min. 20m groenbuffer + 4m extra) en op min. 24m uit de oostelijke perceelsgrens (min. 20m groenbuffer + 4m extra).

Het gebouw heeft een grondoppervlakte van 9540 m² en bestaat uit 6 units (units 11-16). Het gebouw is vormgegeven als een L-vorm. De kroonlijsthoogte bedraagt 7m⁹⁰ tov de nulpas. Aan de zijde van de groenbuffer wordt een lagere kroonlijsthoogte voorzien cfr de voorschriften uit het PRUP (oost- en zuidzijde). Aan deze zijde bedraagt de kroonlijsthoogte 6m⁹⁰ en gaat deze over naar 7m⁹⁰ binnen een hoek van 45°. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak.

Bij units 11, 15 en 16 wordt een uitstekend kantoorgedeelte voorzien en bij units 12 en 13 wordt een intern kantoorgedeelte voorzien.

Kantoor unit 11: 185 m² op de gelijkvloers en 243 m² op de verdieping.

Kantoor unit 12: 78,5 m² op de gelijkvloers en verdieping.

Kantoor unit 13: 78,5 m² op de gelijkvloers en verdieping.

Kantoor unit 15: 133 m² op de gelijkvloers en 202 m² op de verdieping.

Kantoor unit 16: 176 m² op de gelijkvloers en 232 m² op de verdieping.

De kroonlijsthoogte van de uitstekende kantoren bedraagt 8m⁹⁰ t.o.v. de nulpas (1m hoger dan de magazijnen).

Unit 11 wordt voorzien van een interne loskade met 4 poorten. Deze heeft een breedte van 17m en een diepte van 16m⁶⁷.

Units 15 en 16 worden ook ieders voorzien van een interne loskade met 4 poorten. Deze hebben een breedte van 17m⁰⁴ (bij unit 15) en 17m²⁰ (bij unit 16) en een diepte van 17m⁶⁷.

De onderlinge afstand tussen gebouw C en gebouw A en gebouw D (oostelijke gevel) bedraagt 40m ter hoogte van magazijnen en 30m ter hoogte van kantoren, tussen gebouw C en gebouw D (zuidelijke gevel) 18m en tussen gebouw C en gebouw B 30m voor de magazijnen en 20m voor de kantoren.

De voortuinstrook naar interne wegenis bedraagt 12m aan westzijde (kant gebouw B), 6m aan noordzijde en 16m⁵⁰ aan westzijde (kant aan gebouw A en D).

Gebouw D

Het gebouw heeft een grondoppervlakte van 4701 m² en bestaat uit 10 units (units 17-26). De kroonlijsthoogte bedraagt 7m⁹⁰ tov de nulpas. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak.

Bij unit 17 wordt een kantoorgedeelte voorzien. Het kantoor heeft een oppervlakte van 127 m² op de gelijkvloers en 179 m² op de verdieping. De kroonlijsthoogte van het kantoorgedeelte bedraagt 8m⁹⁰ tov de nulpas (1m hoger dan de magazijnen).

Het gebouw wordt centraal op het projectgebied ingeplant. Het wordt met de noordelijke gevel op min. 18m afstand van gebouw A ingeplant, met de oostelijke gevel op min. 40m van gebouw C, met de zuidelijke gevel op min. 18m van gebouw C en met de westelijke gevel op min. 30m van gebouw B (voor de magazijnen).

De voortuinstrook naar interne wegenis bedraagt 6m aan noord- en zuidzijde, 16m⁵⁰ aan oostzijde en 12m aan westzijde.

Distributiecabine:

De cabine wordt ingeplant in de voortuinstrook aan Industriepark. De Distributiecabine en het perceel er rond (5m op 10m25) worden overgedragen aan Fluvius. Het volume heeft een breedte van 2m70 en een lengte van 8m45. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m15 t.o.v. de nulpas en de cabine wordt voorzien van een plat dak.

De cabine staat op 1m uit de voorste perceelsgrens en op 17m72 uit de linker perceelsgrens (gekeken vanuit Industriepark).

De cabine wordt deels in de groenbuffer voorzien, maar voor deze inplantingswijze wordt verwezen naar de algemene bepalingen in het PRUP, waarin omschreven staat dat werken en constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen in alle zones toegelaten worden.

Meterlokaal 1 & 2:

De meterlokalen hebben ieders een breedte van 2m66 en een lengte van 6m66. De kroonlijsthoogte bedraagt 2m64 t.o.v. de nulpas en ze worden voorzien van een plat dak.

De lokalen worden ingeplant in de voortuinstrook aan Industriepark, achter de distributiecabine.

Meterlokaal 1 houdt 1m afstand tov de cabine en meterlokaal 2 houdt 1m afstand van meterlokaal 1. Er wordt 1m90 voorzien tussen meterlokaal 2 en gebouw C. Deze worden ook deels in de groenbuffer voorzien en hier wordt verwezen naar hetzelfde deel in het PRUP als bij de cabine.

Reclamatotem:

De reclamatotem wordt ingeplant in de voortuinstrook langs Industriepark B, op 1m50 achter de perceelsgrens. De footprint van de reclamatotem bedraagt 0,3m op 3m96. De hoogte is 8m10 t.o.v. het maaiveld.

Brievenbussen:

De brievenbussen zijn 0,4m op 3m60 en een hoogte van 2m. Het situeringsplan van het industrieterrein is geïntegreerd in de brievenbussen.

Geluidsmuur in kokos:

Tussen gebouwen B en C wordt een geluidsmuur in kokos geplaatst. De geluidsmuur bestaat uit 2 delen. De delen hebben een lengte van 12m en een hoogte van 3m25. De geluidsmuren staan 6m uit elkaar in functie van de doorgang voor de brandweer.

Het industrieproject wordt vormgegeven met duurzame materialen en die gebruikelijk zijn voor een industrieterrein.

De gebouwen aan de buitenranden (A, C en D) worden vormgegeven met donkergrijze sandwichpanelen.

Het centrale gebouw B wordt vormgegeven met lichtgrijze sandwichpanelen.

Bij enkele units worden kantoorgedeelten voorzien (units 1, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 en 17). Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten (kantoren) en magazijnen aan de hand van de architectuur en materiaalgebruik. De verdieping van de kantoren (behalve bij units 12 en 13) worden vooruit geplaatst tov het magazijn. De kantoren worden voorzien in een kader van lichtgrijze sandwichpanelen met invulpanelen (gevelpanelen met profilering) en buitenschrijnwerk in koperkleur. De kantoren worden als een box op het magazijn geplaatst en kent hierdoor een bijzondere volumewerking. Het gebouw is meteen leesbaar op deze manier. De distributiecabine en meterlokalen bestaan uit prefab cabines zijn in beton.

De ontsluiting van het projectgebied gebeurt via een nieuwe interne private wegenis die rechtstreeks aansluit op Industriepark B. Aan de buitenrand van de gebouwen wordt een bijkomende brandweg voorzien die wordt geïntegreerd in de groenbuffer. Er worden wegneembare paaltjes geplaatst zodat geen enkel ander verkeer gebruik kan maken van deze extra brandweg en de weg zal visueel zichtbaar gemaakt worden door bordstenen.

Aan elke unit worden aan de inkomzone enkele parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien. De bijkomende parkeerplaatsen en fietstenstallingen die nog nodig zijn, worden langs de nieuwe wegenis geplaatst en verspreid over het terrein (steeds in de voortuinstrook van de interne wegenis). Doordat er ook parkeerplaatsen verspreid worden voorzien, kunnen deze naar specifieke behoefte gebruikt worden. In de voortuinstrook aan Industriepark, wordt nog een bijkomende parking voorzien. Er wordt semi-openbare laadinfrastructuur voorzien op deze parking. Er worden op deze parking al minstens 2 laadpunten voorzien, cfr verplichtingen die gekomen zijn als gevolg van de omzetting van de Europese richtlijn over de energieprestatie van gebouwen.

Ook de fietsenstallingen worden voorzien van leidingeninfrastructuur zodat fietsbatterijen opgeladen kunnen worden.

De gebruikelijke afmetingen voor de parkeerplaatsen worden gehanteerd: 2,5m op 5m. De manoeuvreerzone voor de parkeerplaatsen is overal min. 6m breed. Er zijn in totaal 23 parkeerplaatsen voor mindervaliden voorzien (min. 6% + 1 extra per schijf van 50 boven de 100).

Voor de fietsenstallingen worden volgende afmetingen gehanteerd: 0,5m op 1,8m en ze worden geplaatst via hoog-laag systeem.

Het concept dat de ontsluiting aan de binnenzijde van het project is gelegen en niet langs de groenbuffers, draagt bij tot een verhoogde kwaliteit van het groen. Op deze manier wordt de opgelegde groenbuffer van min. 20m opgetrokken tot min. 24m. Deze keuze is bewust gemaakt om mogelijke overlast naar de woningen verder te vermijden.

De groenbuffer, buffergracht en infiltratiezone worden gecombineerd om zo een robuuste groen blauwe zone te creëren.

De groenbuffer zal worden aangeplant met waterminnende beplanting (door de infiltratiezone en buffergracht die zich ook in deze zone bevindt). De bomen en planten zijn zorgvuldig geselecteerd door een landschapsarchitect en de buffer zal worden aangeplant in 3 lagen: de kruidlaag, de struiklaag en kruinlaag (diverse boomsoorten). Dit zal er voor zorgen dat de groenbuffer op korte termijn dicht kan groeien. Er wordt bewust gekozen voor een gevarieerde beplanting om de biodiversiteit te bevorderen. Het betreft autochtone, inheemse en standplaatsgeschikte soorten. Hierdoor zal een snelle beworteling en groei voorkomen.

Het beheer wordt uitgevoerd volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer en is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.

Tussen gebouwen B en C wordt een geluidsmuur voorzien in kokos. Deze wordt voorzien op de rand van de bouwzone, als overgang naar de groenbuffer. De geluidsmuur wordt voorzien van klimplanten, zodat het uiteindelijk een groene muur wordt binnen het project.

In totaal wordt er aan de buitenranden van het projectgebied voor 17 700 m² (=31% of iets minder dan 1/3de van het ganse perceel) in aaneengesloten groen voorzien.

De buffer krijgt een ruimere duurzame rol toebedeeld dan louter buffering: visuele buffering, buffering door afstand met breedte afhankelijk van soort bedrijvigheid, waterbuffering, verhoging biodiversiteit, landschaping,... Ook de bestaande Bergebeek en naar begeleidend groen, dient een rol te spelen in deze groenstructuur.

Beschrijving van de ingedeelde inrichting en exploitatie activiteiten

Het voorwerp van de aanvraag betreft de oprichting van 4 gebouwen met in totaal 26 bedrijfsunits, gelegen in het industriegebied aan de Langveldstraat te Heist-op-den-Berg. Bij de stedenbouwkundige aanvraag wil de bouwheer reeds algemene nutsvoorzieningen opnemen in het milieutechnisch luik van de omgevingsvergunning, o.a. het lozen van huishoudelijk afvalwater en verwarming. Sinds de verschillende bedrijfsunits casco (als 'lege doos') verkocht/verhuurd zullen worden, zal de koper/huurder voor de invulling, afhankelijk van de benodigde nutsvoorzieningen en eventuele ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA), apart een omgevingsvergunning moeten aanvragen.

De aanleg van het nieuwe bedrijvenpark Langeveld houdt ook nieuwe wegenis en riolering in, aanleg van regenwaterputten, laadkades, paalfunderingen en liftputten. Voor de aanleg van verschillende ondergrondse constructies is (vermoedelijk) een tijdelijke bemaling vereist.

Volgende rubrieken worden opgenomen in deze aanvraag:

- Rubriek 3.2.2° a): lozing van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 624 m³/jaar voor 80 werknemers
- Rubriek 16.3.2° a): exploitatie van warmtepompen voor de kantoorruimtes met een totaal vermogen van 82,17 kW
- Rubriek 53.2.2° b)1): een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase met maximaal netto opgepompt debiet van 86.545 m³ per jaar, 949 m³/dag en de verlaging van het grondwaterpeil tot maximaal vier meter onder het maaiveld.

Met de uitzondering van de bemaling gedurende de bouwfase, wordt de vergunning gevraagd voor onbepaalde termijn. De vergunning voor de bemaling (53.2.2° b)1°) wordt gevraagd gedurende de bouwfase. De duur van de bemaling op zich wordt geschat op maximaal 172 dagen.

Volgende inrichtingen zijn niet ingedeeld:

- Exploitatie van 2 transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 700 en 870 kVA
- Zonnepanelen op de daken van de verschillende panden/units

6. Openbaar onderzoek

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

Afwijking op PRUP: brandweg in overdrukzone voor buffering (BCU : geen langzaam verkeer) Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 21 maart 2024 t.e.m. 19 april 2024. Er werd geen informatievergadering gehouden.

7. Adviezen

- Op 14 maart 2024 werd advies gevraagd aan **Openbaar domein**.
- Op 14 maart 2024 werd advies gevraagd aan **Dienst Integraal Waterbeleid**.
- Op 14 maart 2024 werd advies gevraagd aan **Pidpa (Distributie leidingen)**.
- Op 14 maart 2024 werd advies gevraagd aan **Pidpa (Riolering)**.
- Op 14 maart 2024 werd advies gevraagd aan **Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland**
- Op 14 maart 2024 werd advies gevraagd aan **Fluvius**.

8. Project-MER

Het project valt onder rubriek 10a van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

9. Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening

Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorwaarden en voorschriften van het goedgekeurde PRUP Afbakeningslijn.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het PRUP Langveld. Er is een afwijking overeenkomstig art. 4.4.1. VCRO met betrekking tot de aanleg van een brandweg in de bufferzone. De afwijkings- en uitzonderingsbepalingen worden verderop beoordeeld.

Wegenis

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg, Industriepark B. De ontsluiting van het projectgebied gebeurt via een nieuwe interne private wegenis die rechtstreeks aansluit op Industriepark B. Aangezien de nieuwe wegenis, in samenspraak met de gemeente, privaat wordt gehouden is het gemeentewegendecreet niet van toepassing op de aanvraag.

Rooilijn

Er is geen goedgekeurd rooilijnplan van toepassing.

Waterparagraaf

Ligging en overstromingsgevoeligheid van het terrein

Het eigendom is gelegen te zuiden van het industriegebied van Heist-op-den-Berg. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Bergebeek, een waterloop van 2^e categorie.

Het terrein is volgens de detailkaart met 'overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee (kustoverstromingen)' gelegen in een zone die niet overstromingsgevoelig is.

De site is verder volgens de detailkaart overstromingsgevoelige gebieden zowel pluviaal gelegen in een zone waar een middelgrote kans op overstromingen wordt gemodelleerd.

Fluviaal wordt er een kleine kans op overstromingen gemodelleerd.

Het terrein heeft hierdoor een perceelscore D.

De zone die overstromingsgevoelig is situeert zich hoofdzakelijk aan de noordelijke helft van de site, grenzend aan de Bergebeek.

De bestaande (te slopen) gebouwen hebben een G-score B.

De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied, een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied.

Verenigbaarheid activiteit met het watersysteem en toetsing doelstellingen en beginselen integraal waterbeleid.

De aanvraag heeft betrekking op de ontwikkeling van een bedrijventerrein met de oprichting van bedrijfsgebouwen en de aanleg van wegen en parkeerplaatsen. In het kader van het project werd een waterhuishoudingsstudie uitgevoerd dewelke werd toegevoegd aan de aanvraag.

Vooronderzoek heeft uitgewezen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter hoogte van het terrein zich op $\pm 0,50\text{m}$ onder het maaiveld bevindt. Verder blijkt uit infiltratietesten dat er 100% ingezet kan worden op infiltratie.

Binnen de volledige projectzone wordt maximaal ingezet op infiltratie, ofwel door het gebruik van waterdoorlatende verharding ofwel door de aanleg van wadi's en een infiltratiegoot in combinatie met waterdoorlatende onderfundering. Er werd een modellering uitgevoerd in SIRIO waarbij ook rekening gehouden wordt met hergebruik binnen de toekomstige kantoorgebouwen. Het ontwerp voldoet aan de gestelde eisen rond buffervolume en infiltratieoppervlakte. Bovendien treedt de overstort richting de waterloop slechts 1 keer per 100 jaar in werking.

Er wordt maximaal ingezet op behoud van ruimte voor water binnen het project. Door gebouw A op palen te voorzien, kan een grote ruimte benut worden voor het overstromingswater. Er worden wadi's voorzien rondom het volledige project zodat het water overal naartoe kan stromen. Het volume onder het overstromingspeil is in de geplande toestand groter dan wat er in de bestaande toestand aanwezig is. Voor de oppervlakte wordt echter niet volledig voldaan, maar worden wel alle mogelijke oplossingen uitgevoerd voor dit project.

De gebouwen welke voorzien worden binnen het project behoren tot twee categorieën. Enerzijds zijn er magazijnen waar tevens kantoren worden voorzien. In deze gebouwen kan een stabiel hergebruik verwacht worden doorheen het jaar. Anderzijds zijn er kleinere stockageruimtes zonder kantoor. Binnen deze ruimtes wordt sanitair voorzien. Er wordt echter niet verwacht dat dit sanitair op regelmatige basis zal gebruikt worden.

Voor elk magazijn met kantoren werd bepaald wat de grootte van de hemelwaterput diende te zijn om een leegstand van 1 % te bekomen (richtlijn VMM). Indien dit kleiner was dan 10 m^3 , werd een put van 10 m^3 in rekening gebracht.

Voor de stockageruimtes werd een klein en onregelmatig hergebruik verwacht. Deze ruimtes zullen immers voornamelijk gebruikt worden door ondernemers om goederen over langere termijnen te stockeren. Het is onbekend in welke mate het aanwezige sanitair zal gebruikt worden. Dit zal eerder sporadisch zijn bij het laden en lossen van goederen. Gezien het kleine en sporadische gebruik wordt een hemelwaterput van 5 m^3 voorzien. Aangezien er niet kan aangetoond worden dat het hergebruik constant doorheen de tijd is, wordt geen afwaterende oppervlakte in mindering gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorzieningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De nulpassen van de gebouwen worden voorzien op 13.40 mTAW , wat ruim boven het overstromingspeil van 12.90 mTAW gelegen is.

Met de genomen maatregelen wordt het opgevangen hemelwater, zowel voor wat betreft de verhardingen als de gebouwen, zo veel mogelijk op het eigen terrein gehouden om ter plaatse te infiltreren. Een deel van het water wordt hergebruikt.

Door de aanleg van de buffergracht en de plaatsing van gebouw A op palen wordt de ruimte voor water die wordt ingenomen zo veel mogelijk tot een minimum herleid en zo veel mogelijk gecompenseerd. De aanvraag heeft geen onaantoonbare impact op het watersysteem.

Conclusie waterparagraaf

Van de aanvraag valt geen onaantoonbare impact te verwachten op het waterhuishoudkundig systeem. De hemelwaterputten, het hergebruik, de infiltratievoorzieningen, buffergracht en het terreinprofiel dienen hierbij uitgevoerd te worden zoals ingetekend en beschreven in de aanvraag.

Mer-screening

Bij de opmaak van het PRUP Langveld om de bestaande bestemming van het perceel aan te passen naar bedrijvigheid, werd er een plan-MER opgemaakt.

De huidige aanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de bijlage III-lijst van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, namelijk categorie 10a: industrieterreinontwikkeling.

De effecten van het project zouden een impact kunnen hebben op volgende vlakken:

Mobiliteit:

In functie van het project werd een MOBER opgemaakt. De grootste impact door het project zal zich situeren bij het gemotoriseerd verkeer. Hier worden niet enkel verplaatsingen gecreëerd door werknemers, maar ook door leveringen.

De stijgende intensiteiten zijn beperkt op de verschillende kruispunten. De sterkste stijgingen vinden plaats op de kruispunten Industriepark x Lostraat en N10 x Schoorstraat. Dit zijn ook de primaire kruispunten voor de ontsluiting van het algemene bedrijventerrein. Op beide kruispunten varieert de stijging tussen de 1% en 2%. Op de andere twee kruispunten is de stijging zeer beperkt (<1% bijkomende pae). Hier zal de impact vermoedelijk zelfs niet worden waargenomen.

In de MOBER worden de kruispunten waar de impact wel aanwezig is, een extra analyse uitgevoerd (zie p. 51).

Industriepark B x Lostraat: de wachttijden worden berekend via de methode van Harders. Hieruit blijkt dat er bijna geen wachttijden zijn en dat dit acceptabel is.

N10 x Schoorstraat: het verkeerslichtengeregeld kruispunt zal worden beoordeeld door middel van een doorrekening in het programma COCON. Op de richtingen waar verkeer bijkomt stijgt de verzadigingsgraad met maximaal 5%. De meeste stijgingen situeren zich tussen 1 en 3%. De lengtes van de afslagstroken zijn mogelijk te kort. Dit blijkt echter al uit de huidige situatie. Er zijn geen grote problemen wat betreft de doorstroming, niet in de huidige situatie en ook niet in de toekomstige situatie.

De algemene bereikbaarheid van dit project is goed. Er zijn verschillende belangrijke gewestwegen ten noorden en zuiden van het projectgebied. Deze zijn bereikbaar met een minimale passage over lokale gemeentewegen.

De nieuwe ontwikkeling maakt deel uit van een bestaand bedrijventerrein. De impact op verkeersveiligheid en leefbaarheid is uitermate beperkt. Er zijn geen noemenswaardige attractiepolen voor zwakke weggebruikers en de kans is zeer klein dat het verkeer zich een weg zal banen door kleine woonwijken. Tussen het bedrijventerrein en de bestaande woningen wordt bovendien een groene buffer voorzien.

Om het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen te bepalen, wordt gebruik gemaakt van volgende berekening: 1 parkeerplaats per 50 m² voor kantoren, 1 parkeerplaats per 100 m² voor magazijnen, 1,25 fietsenstallingen per 100 m² BVO voor kantoren en 0,60 fietsenstallingen per 100 m² BVO voor magazijnen. In totaal worden er 291 parkeerplaatsen voorzien op het terrein (min. 284 nodig volgens berekening) en 253 fietsenstallingen (min. 172 nodig voor berekening).

Door het project ook te voorzien van voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte, zal het fietsgebruik gestimuleerd worden.

Aan de aanvraag wordt een MOBER toegevoegd en hieruit blijkt dat er ruim voldoende parkeermogelijkheid wordt voorzien op het eigen terrein. Afwenteling van parkeerbehoeften op de omgeving wordt op deze manier voorkomen.

Het betreft de aanvraag van een industrieproject binnen de grenzen van het PRUP Langveld. Bij de opmaak van het PRUP Langveld werd de mogelijke verkeersimpact van de ontwikkeling van dit gebied uitvoerig bestudeerd. De bepalingen die opgenomen staan in het PRUP, zullen worden gevolgd in de aanvraag.

Volgende functies zijn in de zone (voorschriften PRUP) niet toegestaan: louter detailhandel, autonome kantoren, sterk verkeersgenererende functies, milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden.

Op het industrieterrein zal worden ingezet op lokale handelaars. Dit vermijdt de hoeveelheid zonevreemd verkeer.

Het ontsluiten via het kruispunt N10 x Schoorstraat zal worden gestimuleerd.

Er worden in-house laad- en loszones voorzien om de impact op de omgeving te minimaliseren.

Bij opmaak van de MOBER is steeds uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij de maximale verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling als uitgangspunt geldt. Aangezien er uit het worst-case scenario geen mobiliteitsproblemen naar boven komen, zullen andere scenario's zeker geen problemen met zich meebrengen en worden deze bijgevolg niet doorgerekend.

Algemeen gezien zal de ontwikkeling geen grote impact hebben op de mobiliteit in de omgeving. Het komt te liggen op een reeds ontwikkeld industrieterrein, het heeft geen noemenswaardige logistieke doelgroep en de bereikbaarheid en ontsluiting van de site is zeer goed.

Bodem:

1. Lozing van afvalwater: Het geloosd jaardebiet zal meer dan 600 m³ beragen. De melding hiervoor zal onderdeel uitmaken (via milieuluik) van de omgevingsaanvraag (Klasse 3).
2. Verontreiniging van de bodem en het grondwater: waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. Bestaande regelgeving zal steeds gerespecteerd worden. Dit zal niet tot aanzienlijke effecten leiden.
Het gebruik per unit is op dit moment nog niet gekend en de gebruikers van de units zelf dienen in regel te zijn met de milieuwetgeving. Indien er dan nog een specifiek risico op verontreiniging bestaat, dient de gebruiker zelf de passende maatregelen te nemen. Dit kan zijn: gebruik van vloeistofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilende producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilende producten vermijden,...
3. Uitgravingen: Er wordt een bemalingsstudie toegevoegd aan de omgevingsaanvraag. Deze is te raadplegen in het milieuluik van de aanvraag. Hierin worden de mogelijke effecten ten gevolge van zettingen en effecten op de bodem beschreven. Hieruit blijkt dat er geen noemenswaardige effecten te verwachten zijn. De wetgeving wordt uiteraard steeds gerespecteerd.

Er worden maatregelen ingezet om de effecten te beperken. Deze maatregelen zullen gevolgd worden en dankzij deze maatregelen zullen de effecten niet aanzienlijk zijn. Er wordt een bemalingsstudie toegevoegd aan de omgevingsaanvraag (milieuluik), hierin wordt eveneens uiteengezet waarom de effecten op de bodem al dan niet aanzienlijk zijn.

Watersysteem:

Binnen de volledige projectzone wordt maximaal ingezet op infiltratie, ofwel door het gebruik van waterdoorlatende verharding ofwel door de aanleg van infiltratiezones en een infiltratiegoot in combinatie met waterdoorlatende onderfundering. Er werd een modellering uitgevoerd in SIRIO waarbij ook rekening gehouden wordt met hergebruik binnen de toekomstige kantoorgebouwen. Het ontwerp voldoet aan de gestelde eisen rond buffervolume en infiltratieoppervlakte. Bovendien treedt de overstort richting de waterloop slechts 1 keer per 100 jaar in werking. Dit is een te aanvaarden effect op de waterloop.

Om de dimensionering van de infiltratievoorzieningen te bepalen, werden peilbuismetingen en infiltratieproeven op het terrein uitgevoerd. Er werd opgelegd door DIW om rekening te houden met de maximale diepte van 50cm voor de infiltratievoorziening, cfr de bodemkaart. De nieuwe bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening worden nageleefd. De dakoppervlakte water af naar hemelwaterputten. Het hemelwater wordt eerst herbruikt, om daarna te infiltreren. Er kan besloten worden dat de infiltratievoorzieningen voldoende groot gedimensioneerd zijn en dat dit ook is aangetoond door de berekening in SIRIO.

De nulpassen van de gebouwen worden voorzien op 13.40 mTAW, wat ruim boven het overstromingspeil van 12.90 mTAW gelegen is.

Ook het bergingsvolume en oppervlakte dat bij T100 wordt ingenomen, blijft minstens even groot in de geplande toestand. Elke mogelijke calamiteit met betrekking tot wateroverlast wordt vermijden. De studie, hemelwaterschema en berekeningen worden toegevoegd aan de omgevingsaanvraag.

Er worden voldoende maatregelen ingezet zodat er voor de discipline watersysteem geen aanzienlijke effecten worden verwacht.

Luchtkwaliteit:

De aanvraag voorziet in de oprichting van 4 gebouwen met in totaal 26 industriële units. Het gebruik per unit is op dit moment nog niet bekend. De bedrijfszone zal bestaan uit gemengde bedrijven zonder een specifieke doelgroep. Er wordt geen buitenopslag voorzien, dus alle activiteiten vinden plaats in de gebouwen zelf. Hierdoor zijn er geen rechtstreekse emissies naar de buitenlucht.

In de voorschriften van het PRUP staan beperkingen op de bestemmingen van de units. De voorschriften van het PRUP worden gevolgd en dit wordt ook mee opgenomen in de basisakte bij de verkoop van de units.

Elke bedrijf dat volgens de Vlarem vergunningsplicht of meldingsplicht heeft, zal hier zelf de nodige vergunningen voor dienen aan te vragen. Op dat moment dient dan beoordeeld te worden door de vergunningverlenende overheid of deze functie geen effecten heeft op de omgeving.

Milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten worden volgens de voorschriften van het PRUP niet toegestaan.

Er kan hoogstens gesteld worden dat het autoverkeer een gering effect op de luchtkwaliteit zal veroorzaken. Het project van de aanvraag is gelegen vlak naast industriegebied en uit de effecten op mobiliteit blijkt, dat de effecten op de mobiliteit aanvaardbaar zijn. De bijkomende vervoersbewegingen zullen dus ook niet zorgen voor een groot effect op de luchtkwaliteit door de bijkomende emissies. De effecten zijn zeer beperkt en zijn dus aanvaardbaar. Er wordt bovendien steeds meer ingezet op elektrisch vervoer en soortgelijke vervoersmiddelen, zodat de beperkte effecten naar de toekomst toe alleen maar verder zullen afnemen.

Geluid of trillingen:

Er wordt geluid en trillingen gegenereerd bij de aanleg van het project. Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- en trillingsemissies zijn als gevolg van werfmachines. Deze fase is echter tijdelijk van aard en zal zich enkel tijdens de dag voordoen. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht.

Er wordt van bij het begin van het voorontwerp van het project rekening gehouden met de ruime omgeving. Het project is gelegen in een overgangszone tussen enerzijds industriegebied en anderzijds woongebied.

Er wordt ontworpen vanuit het concept dat het project in zichzelf gekeerd wordt. Door de gebouwen aan de randen in te planten en de circulatie intern te houden, vormen de gebouwen een extra buffer naar de omgeving toe.

In de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1 Zone voor bedrijvigheid wordt bepaald dat binnen deze zone geen activiteiten worden toegestaan die hinder veroorzaken die niet binnen het perceel zelf kan gebufferd worden.

Er wordt geen buitenopslag voorzien, dus alle activiteiten vinden plaats in de gebouwen zelf. Hierdoor zijn er geen rechtstreekse emissies naar de buitenlucht.

De buitenunits van de warmtepompen zullen wel buiten de gebouwen worden geplaatst. Deze bevinden zich op de platte daken. Gezien de grote afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen en de andere maatregelen die al reeds getroffen zijn (oa groenbuffer), worden hier geen grote effecten verwacht.

Biodiversiteit:

De omgeving wordt gekenmerkt door een versnipperd landschap met her en der kleine cultuurgraslandscappen met relictten van halfnatuurlijke graslanden, aangeduid als biologisch waardevolle entiteiten. Er is geen samenhangend natuurlijke structuur aanwezig.

Dezelfde versnipperde natuurlijke structuur zet zich verder in het plangebied. Het plangebied staat bijna volledig aangeduid als cultuurgrasland met relictten van half- natuurlijke graslanden. Er zijn ook bomenrijen met dominantie van wilg te detecteren. Deze bomen zijn typerend voor het huidige landschap (weide).

De bomen worden gerooid in functie van de nieuwe bebouwing. De nieuwe ontwikkeling voorziet in nieuw, volwaardig groen dat deze bomen voldoende zal compenseren.

De voorschriften van het PRUP voorzien een groenbuffer van min. 20m en deze wordt zelfs opgetrokken in de voorliggende aanvraag naar min. 24m. De totale oppervlakte van de groenbuffer zal 13 165 m² bedragen (=23% van het ganse perceel). De groenbuffer is robuust en niet versnipperd of onderbroken, zodat de ecologische bijdrage voor gans de omgeving (als natuurelement en als buffering) wordt verzekerd. De groenbuffer wordt in zijn geheel tijdens het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning aangeplant. Het groen vormt een niet versnipperd geheel als nieuwe groene stapsteen in de omgeving. De groenbuffer, buffergracht en infiltratiezone worden gecombineerd om zo een robuuste groen blauwe zone te creëren.

De groenbuffer zal worden aangeplant met waterminnende beplanting (door de infiltratiezone en buffergracht die zich ook in deze zone bevindt). De bomen en planten zijn zorgvuldig geselecteerd door een landschapsarchitect en de buffer zal worden aangeplant in 3 lagen: de kruidlaag, de struiklaag en kruinlaag (diverse boomsoorten). Dit zal er voor zorgen dat de groenbuffer op korte termijn dicht kan groeien. Er wordt bewust gekozen voor een gevarieerde beplanting om de biodiversiteit te bevorderen. Het betreft autochtone, inheemse en standplaatsgeschikte soorten. Hierdoor zal een snelle beworteling en groei voorkomen. Het beheer wordt uitgevoerd volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer en is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.

Tussen gebouwen B en C wordt een geluidsmuur voorzien in kokos. Deze wordt voorzien op de rand van de bouwzone, als overgang naar de groenbuffer. De geluidsmuur wordt voorzien van klimplanten, zodat het uiteindelijk een groene muur wordt binnen het project.

De voorschriften van het PRUP voorzien in het noorden van het projectgebied een buffergracht met aanliggende groenstrook (art. 1.2). In deze zone wordt een buffergracht aangelegd om al een deel van het nodige waterbergend volume te voorzien en een onderhoudsstrook van 5m naast de bestaande waterloop (Bergebeek). De onderhoudsstrook van 5m blijft vrij van enige vorm van bebouwing en verharding en wordt ingezaaid met gras. Deze zone moet toegankelijk zijn voor onderhoud of om werken aan de waterloop te kunnen uitvoeren en hier mogen geen hoge beplantingen of bomen geplaatst worden. De buffergracht zelf wordt maximaal ingericht met natuurlijk, beekbegeleidend groen.

In totaal wordt er dus al aan de buitenranden van het projectgebied voor $17\,700\text{ m}^2$ (=31% of iets minder dan 1/3de van het ganse perceel) in aaneengesloten groen voorzien.

De buffer krijgt een ruimere duurzame rol toebedeeld dan louter buffering: visuele buffering, buffering door afstand met breedte afhankelijk van soort bedrijvigheid, waterbuffering, verhoging biodiversiteit, landschaping, Ook de bestaande Bergebeek en naar begeleidend groen, dient een rol te spelen in deze groenstructuur.

Ook aan de binnenzijde van het industrieproject zal groenaanleg worden geïntegreerd. Zo zullen op verschillende plaatsen tegen de gevels lichte structuren geplaatst worden zodat klimplanten tegen de gevels kunnen groeien. Gespreid tussen de parkeerplaatsen worden groenzones voorzien met nieuwe bomen om de opwarming van de gevels en verhardingsmaterialen te verminderen (hittestress verminderen). Er worden 90 nieuwe bomen aangeplant.

De aanleg van de groenzones dient zodanig te gebeuren dat een pesticidenvrij beheer mogelijk is.

De mogelijkheid voor het vestigen van een bijenhotel wordt nog verder bekeken. Er wordt bekeken of er een stakeholder, zoals een school, interesse heeft om dit samen te realiseren.

Door al deze ingrepen zal de biodiversiteit op het projectgebied alleen maar vergroten ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn dus geen negatieve effecten op het vlak van diversiteit te verwachten.

Het perceel van de aanvraag is niet gelegen in of aan een Habitatrictlijn of Vogelrichtlijngebied. Er zijn wel enkele Habitatrictlijngebieden gelegen binnen en straat van 20km, maar gezien de ruimte afstand zal hier geen effect op zijn. Er is een VEN gebied gelegen op 2,2km (De Vallei van de Grote Nete benedenstrooms). De impact op dit VEN gebied wordt verder onderzocht in bijgevoegde studie. Uit deze studie blijkt dat er geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN gebied wordt toegebracht, zowel ten gevolge van weeffase van het project als ten gevolge van de verkeerstromen tijdens exploitatiefase van het project. De voortoets is als bijlage toegevoegd en hier wordt naar verwezen voor de volledige omschrijving. De opmaak van een uitgebreide Passende beoordeling is niet vereist.

Zware ongevallen of rampen:

Het betreft een zeer standaard bouwproject waarbij geen gevaarlijke stoffen worden gebruikt. De werfzone zal bovendien veilig worden afgesloten zodat er geen risico wordt verwacht. Het veiligheids- en gezondheidsplan dat zal worden opgemaakt in de uitvoering van het project, wordt gevolgd.

Volgende wordt opgenomen in de voorschriften van het PRUP: Inrichtingen zoals bedoeld van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het

Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria

Uit het vooradvies van de bevoegde brandweer blijkt dat het project geen risico's met zich meebrengt.

Onroerend erfgoed:

Er werd een archeologienota toegevoegd aan de omgevingsaanvraag. Het programma van maatregelen wordt gevolgd.

Licht of straling:

De nieuwe verlichting die zal worden geplaatst, zal neerwaarts gerichte verlichting zijn. Ook de lichtsterkte en lichtkleur wordt zo gekozen dat de spreiding van licht maximaal beperkt wordt. Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan. Nieuwe verlichting zal steeds LED zijn.

Afvalstoffen:

Aangezien het de uitvoering van een regulier bouwproject betreft, wordt er een werfzone geïnstalleerd, waarna een gefinaliseerd bouwproject wordt opgeleverd. De verschillende afvalstoffen die zullen vrijkomen tijdens de werffase, waaronder huishoudelijke afvalstoffen ter hoogte van de werfketens (papier en karton, PMD en restafval) en al de overige afvalstoffen die vrijkomen ten gevolge van de werkzaamheden, zullen op gepaste wijze worden ingezameld en regelmatig worden opgehaald door een erkende afvalophaler en getransporteerd naar een erkende afvalverwerker.

De invulling van de units is op dit moment nog niet gekend. De units zullen beschikken over een eigen afvalstelsel en door de VME zullen hier afspraken rond gemaakt worden. Deze zullen ook steeds op gepaste wijze worden ingezameld en regelmatig worden opgehaald door een erkende afvalophaler en getransporteerd naar een erkende afvalverwerker.

Het afvalwater van de toiletten zal naar een septische put worden geleid en vervolgens worden afgevoerd naar het openbare rioleringsstelsel in Industriepark B.

Er worden geen effecten verwacht.

Natuurtoets

Het perceel van de aanvraag is niet gelegen in of aan een Habitatrictlijn of Vogelrichtlijngebied. Er zijn wel enkele Habitatrictlijngebieden gelegen binnen een straal van 20km, maar gezien de ruimte afstand zal hier geen effect op zijn. Er is een VEN gebied gelegen op 2,2km (De Vallei van de Grote Nete benedenstrooms). De impact op dit VEN gebied wordt verder onderzocht in de studie 'Verscherpte natuurtoets stikstof en voortoets stikstof'. In de studie zijn volgende elementen van belang:

- De kantoorunits worden verwarmd met warmtepompen. Hierdoor zijn er geen vermestende en verzurende emissies te verwachten voor de kantoorunits.

- In het kader van dit project werd een mobiliteitsstudie uitgevoerd (Witteveen+Bos 2023). Er wordt verwacht dat het project de volgende verkeersstromen zal genereren (zie tabel 5.10 in mobiliteitsstudie):

Tabel 1-1 Bijkomende verkeersgeneratie in pae

Vervoersmodi	Aantal	Pae	Totaal
Auto (bestuurder)	132	1	132
Lichte vrachtwagen	41	1,5	62
Zware vrachtwagen	60	2	120
Totaal	243		314

Pae staat voor PersonenAutoEquivalent. Pae is een rekeneenheid om een onderlinge vergelijkbaarheid te verkrijgen voor diverse voertuigcategorieën.

De cijfers in de bovenstaande tabel worden verder gebruikt in de modellering van vermestende en verzurende deposities.

In het IMPACT luchtmodel werd een modellering uitgevoerd om de vermestende en verzurende deposities te berekenen. Hierbij hanteerde men worst case aannames.

Uit de IMPACT berekening blijkt dat de depositietoenames ten gevolge van de werffase en verkeer tijdens de exploitatiefase in het project zeer gering zijn, en minder dan 0,001 kg N/ha/j bedragen ter hoogte van de meeste VEN-gebieden, op basis van de afstand. Dit is tegen de ondergrens van het IMPACT model aan (0,001 kg N/ha/j). Voor elk habitat in deze gebieden bedraagt de bijkomende depositie redelijkerwijze steeds veel minder dan 1% van de Kritische depositiewaarde.

Algemeen kan geconcludeerd worden dat de impact van deze geringe depositieverhogingen, gelet op de betekenis van deze dosis voor de groei van de individuele planten en de verhouding daarvan tot jaarlijkse (natuurlijke) fluctuaties in depositieniveaus als verwaarloosbaar aanzien kan worden. Dergelijke lage deposities kunnen geen aanleiding geven tot onherstelbare en/of onvermijdbare schade aan habitats/vegetaties binnen VEN-gebieden.

Voortoets passende beoordeling:

Op basis van de modellering met IMPACT is aangetoond dat de bijkomende vermestende deposities tijdens de werffase minder dan 0,001 kg N/ha/j bedraagt ter hoogte van **Natura2000 gebieden**. Op basis van de modellering met IMPACT-TRAFFIC is aangetoond dat de bijkomende vermestende deposities door verkeer langs de belangrijkste wegen beperkt blijft en snel afneemt in functie van de afstand. Zo is de depositie op 75 meter afstand van de weg 0,005 kg N/ha/j. Er kan redelijkerwijze besloten worden dat voor alle habitatrichtlijngebieden in de ruime omgeving de bijdrage van het project steeds minder dan 1 % van de kritische depositiewaarde bedraagt van habitats in de Habitatrichtlijngebieden. Het meest kritische habitat in Vlaanderen heeft een Kritische depositiewaarde (KDW) van 8 kg N/ha/j. 1% hiervan is 0,080 kg N/ha/j. Op basis van de IMPACT modellering wordt een dergelijke waarde nooit bereikt buiten het wegdek van het bestudeerde wegensysteem. Bijgevolg kan redelijkerwijze besloten worden dat voor alle Natura 2000 gebieden in de ruime omgeving van het project de bijkomende vermestende deposities ten gevolge van verkeer gegenereerd door het project steeds minder dan 1 % zal bedragen van de KDW van vegetaties in de Natura 2000 gebieden. Ter hoogte van Natura 2000 gebieden zijn de projectdeposities dus dermate laag dat deze geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle impacten voor aangemelde en tot doel gestelde habitats in dit Habitatrichtlijngebied, of betekenisvolle impacten op de soorten die afhankelijk zijn van deze habitats in dit Habitatrichtlijngebied. De bijkomende vermestende en verzurende deposities bedragen steeds minder dan 1% van de Kritische depositiewaarden van de habitats in de Natura 2000 gebieden.

De opmaak van een uitgebreide Passende beoordeling is niet vereist voor projecten die minder dan 1 % bijdragen aan de KDW.

De omgeving wordt gekenmerkt door een versnipperd landschap met her en der kleine cultuurgraslandschappen met relicten van halfnatuurlijke graslanden, aangeduid als biologisch waardevolle entiteiten. Er is geen samenhangend natuurlijke structuur aanwezig.

Dezelfde versnipperde natuurlijke structuur zet zich verder in het plangebied. Het projectgebied is volgens de biologische waarderingskaart versie 2 ingekleurd als biologisch waardevol, met als kaartlabel hp*+kbs, zijnde soortenrijk permanent cultuurgrasland met een bomenrij met dominantie van wilg. Deze bomen zijn typerend voor het huidige landschap (weide).

De bomen (4 loofbomen en 7 knotwilgen) worden gerooid in functie van de nieuwe bebouwing. De nieuwe ontwikkeling voorziet in nieuw, volwaardig groen dat deze bomen voldoende zal compenseren.

De voorschriften van het PRUP voorzien een groenbuffer van min. 20m en deze wordt zelfs opgetrokken in de voorliggende aanvraag naar min. 24m. De totale oppervlakte van de groenbuffer zal 13 165 m² bedragen (=23% van het ganse perceel). De groenbuffer is robuust en niet versnipperd of onderbroken, zodat de ecologische bijdrage voor gans de omgeving (als natuurelement en als buffering) wordt verzekerd. De groenbuffer wordt in zijn geheel tijdens het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning aangeplant. Het groen vormt een niet versnipperd geheel als nieuwe groene stapsteen in de omgeving. De groenbuffer, buffergracht en infiltratiezone worden gecombineerd om zo een robuuste groen blauwe zone te creëren.

De groenbuffer zal worden aangeplant met waterminnende beplanting (door de infiltratiezone en buffergracht die zich ook in deze zone bevindt). De bomen en planten zijn zorgvuldig geselecteerd door een landschapsarchitect en de buffer zal worden aangeplant in 3 lagen: de kruidlaag, de struiklaag en kruinlaag (diverse boomsoorten). Dit zal er voor zorgen dat de groenbuffer op korte termijn dicht kan groeien. Er wordt bewust gekozen voor een gevarieerde beplanting om de biodiversiteit te bevorderen. Het betreft autochtone, inheemse en standplaatsgeschikte soorten. Hierdoor zal een snelle beworteling en groei voorkomen. Het beheer wordt uitgevoerd volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer en is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.

Tussen gebouwen B en C wordt een geluidsmuur voorzien in kokos. Deze wordt voorzien op de rand van de bouwzone, als overgang naar de groenbuffer. De geluidsmuur wordt voorzien van klimplanten, zodat het uiteindelijk een groene muur wordt binnen het project.

De voorschriften van het PRUP voorzien in het noorden van het projectgebied een buffergracht met aanliggende groenstrook (art. 1.2). In deze zone wordt een buffergracht aangelegd om al een deel van het nodige waterbergend volume te voorzien en een onderhoudsstrook van 5m naast de bestaande waterloop (Bergebeek). De onderhoudsstrook van 5m blijft vrij van enige vorm van bebouwing en verharding en wordt ingezaaid met gras. Deze zone moet toegankelijk zijn voor onderhoud of om werken aan de waterloop te kunnen uitvoeren en hier mogen geen hoge beplantingen of bomen geplaatst worden. De buffergracht zelf wordt maximaal ingericht met natuurlijk, beekbegeleidend groen.

In totaal wordt er dus al aan de buitenranden van het projectgebied voor 17 700 m² (=31% of iets minder dan 1/3de van het ganse perceel) in aaneengesloten groen voorzien.

De buffer krijgt een ruimere duurzame rol toebedeeld dan louter buffering: visuele buffering, buffering door afstand met breedte afhankelijk van soort bedrijvigheid, waterbuffering, verhoging biodiversiteit, landschaping, Ook de bestaande Bergebeek en naar begeleidend groen, dient een rol te spelen in deze groenstructuur.

Ook aan de binnenzijde van het industrieproject zal groenaanleg worden geïntegreerd. Zo zullen op verschillende plaatsen tegen de gevels lichte structuren geplaatst worden zodat klimplanten tegen de gevels kunnen groeien. Gespreid tussen de parkeerplaatsen worden groenzones voorzien met nieuwe bomen om de opwarming van de gevels en verhardingsmaterialen te verminderen (hittestress verminderen). Er worden 90 nieuwe bomen aangeplant.

De aanleg van de groenzones dient zodanig te gebeuren dat een pesticidenvrij beheer mogelijk is.

De mogelijkheid voor het vestigen van een bijenhotel wordt nog verder bekeken. Er wordt bekeken of er een stakeholder, zoals een school, interesse heeft om dit samen te realiseren.

Door al deze ingrepen zal de biodiversiteit op het projectgebied vergroten ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn dus geen negatieve effecten op het vlak van diversiteit te verwachten.

Erfgoed-/archeologietoets

In functie van het project werd een archeologienota opgemaakt met een programma van maatregelen. Dit programma van maatregelen dient opgevolgd te worden.

Op 08/09/2023 werd er door het Agentschap Onroerend Erfgoed akte genomen van de archeologienota (<https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/27098>).

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

Afvalwater:

De units zullen huishoudelijk afvalwater lozen op het nieuwe rioleringsstelsel. Er wordt binnen het project gescheiden riolering voorzien. Het huishoudelijk afvalwater zal via 26 septische putten geloosd worden in de openbare riolering. Met een bezetting van 80 werknemers (ongeveer 3 per unit) en verbruik

van ongeveer 30L/dag per persoon gedurende 260 dagen, komt het lozingsdebiet neer op 0,3 m³/u of 2,4 m³/dag (8u) of 624 m³/jaar. De openbare riolering is gelegen in de straat 'Industriepark' (centraal gebied).

De afvoeren van de overdekte loskades wordt voorzien op het DWA-stelsel in plaats van op het regenwaterstelsel.

Er wordt in het project geen buitenopslag voorzien wat voor een eventuele vervuiling van hemelwater kan leiden. Er zijn in het project geen andere effecten te verwachten die tot een vervuiling van het afstromend hemelwater zouden kunnen leiden.

Warmtepompen:

De kantoren worden verwarmd/gekoeld door middel van 42 warmtepompen, verspreid over negen verschillende panden.

De warmtepompinstallaties zullen op regelmatige basis periodiek onderhouden worden door een externe firma, inclusief lekdetectiecontrole. Het gebruikte koelmiddel is R32 met een GWP opwarmingskracht van 675 (< verboden GWP-waarde van 2500). In totaal zullen de warmtepompinstallaties 96 kg koelmiddel bevatten, wat overeenkomt met 64,8 ton CO₂- equivalent.

De buitenunits van de warmtepompen zullen op de platte daken worden geplaatst. De unit zal gericht worden naar de interne weg, zodat de groenbuffer rondom rond ook het geluid van deze buitenunits zal tegenhouden. De buitenunits van de warmtepompen zullen geluidsarme installaties zijn en uitgevoerd volgens de nieuwste technologieën.

De aanvraag bevat een studie naar de geluidshinder:

Hierin werden de onderlinge afstanden van de gegroepeerde warmtepompen per pand en de afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens aanpalend aan woongebied bekeken. De afstanden tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens, aanpalend aan woongebied, zijn allemaal groter dan 32 meter (minstens 38 m). De geluidsdruk neemt per verdubbeling van de afstand met 6 dB(A) af. Gezien de geluidsdruk van de warmtepompen gemeten is op 1 meter van de bron, komt een afstand van 32 meter overeen met een afname van minstens 30 dB(A) (5 x 6 dB(A)).

Tabel 3 van de studie bevat de geluidsdrukken op 32 meter van de warmtepompgroepen. Hier werd een vermindering van 30 dB(A) in rekening gebracht o.w.v. de vijfvoudige verdubbeling in afstand t.o.v. de bron. Hierdoor ligt de geluidsdruk van de warmtepompen op panden 1, 11, 12, 13, 15, 16 en 17 reeds met zekerheid onder de 30 dB(A). Echter is in werkelijkheid de afstand tot de perceelsgrens groter dan 32 meter waardoor ook de geluidsdruk afkomstig van panden 9 en 10 ten alle tijden met zekerheid onder de 30 dB(A) blijven. Bovendien beschikken de gebruikte warmtepomp-modellen van Daikin over een 'Night Quiet Mode'-functie waarmee het bedrijfsgeluid van de buitenunits 's nachts geregeld kan worden. Bijgevolg kan er geconcludeerd worden dat de geluidsdruk afkomstig van de warmtepompen nooit 30 dB(A) zal overschrijden in de omringende woongebieden.

Bijkomend dient er aandacht te zijn voor de hinder van laagfrequent geluid. Dit laat zich horen/voelen als een gebrom/gezoem of levert een druk op de oren of het hoofd. Vergeleken met hoge tonen wordt dit geluid moeilijk geabsorbeerd door de lucht en door constructies waardoor het zeer ver kan reiken en tot hinder kan leiden. Hinder door laag frequent geluid leidt vaak tot stress, slaapproblemen en vermoeidheid. Daarom is het aan te bevelen om met een gespecialiseerde firma te onderzoeken welke oplossingen er mogelijk zijn ter preventie van laagfrequent geluid en deze te implementeren (zoals bijv installaties op dempers zetten, isolatie of het anders plaatsen of afstellen van apparatuur,...) indien hinder wordt verwacht of er hinder is.

Energie:

Men beoogt om een energie-neutraal industrieterrein te ontwikkelen. Dankzij een slim systeem van zonnepanelen, warmtepompen en batterijen zal groene energie gebruikt kunnen worden voor onder andere de laadinfrastructuur en om de kantoorruimtes te verwarmen. De daken en wanden van de bedrijfshallen en kantoren zijn voorzien van PIR isolatie en de vloeren van de kantoorruimtes met XPS isolatie. Er is ook rekening gehouden met de berekening van de dakconstructie voor het dragen van zonnepanelen.

Biodiversiteit en vellen van bomen:

Zie onderdeel Natuurtoets.

Bemaling:

Voor de aanleg van de ondergrondse constructies is een bemaling vereist.

De bemaling werd ontworpen als een traditionele vacuümbemaling met verticale filters, aangezet in de Tertiaire zandlagen tot 5.0 à 6.0 m onder maaiveld, langsheen de bouwputten.

Voor de uitvoering van de ondergrondse constructies worden verschillende mogelijke bemalingszones onderscheiden:

- Riolering - RWA- en DWA-leidingen
- Hemelwaterputten - 5.000 en 10.000 L
- 2 liftputten - enkel gebouw B
- Laadkades, incl. fundering - gebouw B en C

Op basis van de doorsnedeplanen, alsook aangenomen standaardmaten, leiden we volgende maximale uitgraafdieptes af per bemalingszone.

- Riolering - maximale uitgraving DWA- en RWA-leiding: 2.50 m-mv
- Hemelwaterputten - maximale uitgraving 3.00 m-mv
- Liftputten - maximale uitgraving 1.50 m-mv
- Laadkades, incl. fundering - 2.00 m-mv

Met een veiligheidsmarge van 0.5 m, zoals opgelegd door de richtlijn bemalingen VMM (2021) bekomt men volgende bemalingsdieptes per afgebakende zone:

- Riolering - maximale uitgraving DWA- en RWA-leiding: 3.00 m-mv
- Hemelwaterputten - maximale uitgraving 3.50 m-mv
- Liftputten - maximale uitgraving 2.00 m-mv
- Laadkades, incl. fundering - 2.50 m-mv

Het terreinprofiel is relatief hellend, waarbij het maaiveld sterk afhelt naar het noorden toe. Een groot deel van het terrein wordt voorzien om opgehoogd te worden tot een niveau van ca. 13.10 - 13.40 mTAW. De uitgravings- en bemalingsdieptes zijn dan ook afgeleid t.o.v. het opgehoogde nieuwe maaiveldpeil, gaande van 13.10 tot 13.40 mTAW.

Berekening debiet:

T.b.v. het meten van de grondwaterstand zijn 4 peilbuizen geplaatst. De verschillende peilbuizen werden bij de opmaak van deze nota slechts éénmalig opgemeten (08/09/2023). Deze opgemeten grondwaterstanden zijn gelegen tussen 11.26 en 12.50 mTAW, wat neerkomt op ca. 0.80 tot 1.24 m onder maaiveld. Aangezien er op basis van een enkele meting geen correcte inschatting van de gemiddelde hoogste en laagste grondwaterstanden (GHG en GLG) gemaakt kan worden, werd door Dienst Integraal Waterbeleid (DIW) een hoogste grondwaterpeil van 0.50 m-mv onder het huidig maaiveld vooropgesteld. Dit waterpeil (dat geldt als worst-case scenario) wordt dan ook mee overgenomen ter bepaling van het debiet.

Wat betreft de doorlatendheid werd de volgende kh- waarde weerhouden in de berekening: $kh = 3.47 \text{ E-}05 \text{ m/s}$ (3 m/d). Overeenstemmend met een (licht) leemhoudende zandbodem.

De gevraagde bemaling omvat een maximaal bemalingsdebiet van $949 \text{ m}^3/\text{dag}$ en een gemiddeld debiet van $503 \text{ m}^3/\text{dag}$. Volgens de berekening wordt een totaaldebiet van 109.765 m^3 opgepompt waarvan 23.220 m^3 zal infiltreren. Het maximale netto debiet dat geloosd zal worden bedraagt 85.545 m^3 . Men rekent op een bemalingsduur van maximaal 172 kalenderdagen.

Volgens de berekening bedraagt de maximale invloedstraal van de bemaling 220 m.

Maatregelen om het debiet te beperken:

Het is belangrijk om het waterpeil op de werf te monitoren, waardoor de hoeveelheid grondwater dat weggepompt wordt tot een minimum beperkt wordt. Zoals het studiebureau aangeeft wordt een sonde-gestuurde bemaling sterk aangeraden. Bij dit systeem zal het pompdebiet zich automatisch aanpassen indien een vooraf ingesteld waterpeil al dan niet wordt overschreden.

Een debietmeter moet geplaatst worden volgens de code van goede praktijk

<https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling/debietmeter-verplicht> en moet onderhouden worden om pannes te vermijden. Een goede ontluchting van het grondwater is noodzakelijk voor een correcte debietmeting bij bemalingen. Een logboek moet bijgehouden worden en ter beschikking gesteld worden van de toezichthouder. Dit logboek bevat de debietmeterstanden, storingen, onderhoud, andere acties, ... Dit kan ook informatie over de gemeten grondwaterstand bevatten.

Beschrijving retourbemaling:

Het bemalingsconcept wordt zo voorzien dat, in analogie met het RWA-ontwerp van het industriepark, zoveel mogelijk bemalingswater opnieuw lokaal wordt geïnfilteerd. Zo dient de voorziene buffer/infiltratie-(compensatie)gracht in het ontwerp reeds voorzien te worden tijdens de bemalingen, met overloop op de naastgelegen waterloop, de Bergebeek.

Door het type bemalingsstelsel (vacuümbemaling) en uitvoeringsmethode van de bouwput is een retourbemaling d.m.v. dieptebronnen (= retourbronnen) noch aangewezen, noch uitvoerbaar. Bij het gebruik van een vacuümbemaling komt het bemalingswater immers in contact met lucht waardoor oxidatie tot stand komt. Tijdens dit proces zullen onder andere ijzerdeeltjes zich afzetten waardoor eventuele retourbronnen zeer snel zullen dichtslibben en niet meer zullen werken.

Volgende maatregelen en aandachtspunten worden hierbij nog opgemerkt:

- Het opgepompte bemalingswater zal in eerste instantie afgevoerd worden naar een buffervat/container op de werf, waar het water belucht kan worden. Hierbij worden eventuele ijzerdeeltjes geoxideerd, kunnen zwevende stoffen bezinken en wordt het water ontzand en aangepast aan de omgevingstemperatuur alvorens het afgevoerd kan worden naar de infiltratievoorziening.
- Er is op dit moment nog geen aannemer en concrete fasering/planning gekend. Echter is voorzien om de verschillende bemalingen in aparte fasen uit te voeren. Indien 2 fasen gelijktijdig worden uitgevoerd, waarbij een andere bemaling op die manier overbodig wordt, is dit uiteraard ook aangewezen.
- Gezien de relatief grote afstand van de infiltratievoorziening tot de verschillende voorziene bemalingsfasen verwachten we geen relevante terugvloei naar de bemaling.
- Het debiet op de overloop naar de waterloop, met name de Bergebeek, dient gemeten/gemonitord te worden, zodoende een inschatting van het werkelijk infiltratiedebiet kan gemaakt worden.

Risico op aanzuigen van bodemverontreiniging door de bemaling:

Om het risico op het aantrekken van een bestaande bodemverontreiniging binnen de invloedstraal van de bemaling maximaal te kunnen inschatten, werden potentiële bodemverontreinigingen in de onmiddellijke omgeving van de projectsite op basis van het geoloket van OVAM in kaart gebracht. De invloedzone van de bemaling strekt zich uit over een maximale afstand van ca. 220 m rondom de werfzone (zie paragraaf 5.5). Er bevinden zich 3 OBO's ten noorden van de werfzone, aan de overzijde van de Bergebeek.

Het studiebureau merkt op dat deze OVAM-dossiers ten noorden van de Bergebeek en buffer/infiltratiegracht niet in aanmerking komen voor verder onderzoek aangezien deze zones als natuurlijke waterbarrière fungeren tegen de bemaling. Men verwacht bijgevolg geen significante grondwaterverlaging voorbij deze waterloop waardoor we geen invloed verwachten op mogelijke aanwezige grondwaterverontreinigingen.

De werfzone bevindt zich niet in of nabij een actuele PFAS no-regret zone. Er is dus geen reden om aan te nemen dat er verhoogde PFAS-waarden in het grondwater aanwezig zouden zijn.

Zettingen:

Op basis van de beschikbare sondeergegevens blijkt dat de verwachte zettingen, ter hoogte van de diepste bouwputten, kleiner zijn dan de toegelaten 20 mm. Deze bedragen maximaal 8.7 à 10.5 mm (worst-case) t.h.v. de diepste bouwputten. Het zettingsrisico is bijgevolg beperkt bij uitvoering van vooropgesteld bemalingsconcept.

Evaluatie van verdrogingsgevoelige elementen binnen de invloedstraal:

Er bevinden zich geen beschermde natuurgebieden (VEN-, Habitat, Duinengebied), waterwinningsgebieden of beschermingszones binnen de invloedzone van de bemaling rondom de werfzone.

De werf is wel gelegen in een biologisch waardevol gebied, echter omvat dit de volledige projectzone dewelke omgevormd zal worden tot het nieuwe industriepark, hier kan dus geen specifieke vegetatie behouden blijven.

Volgens de bemalingsstudie (cfr § 6.6.7) bevindt de werfzone en invloedzone van de bemaling zich in een rond niet-, nauwelijks en weinig kwetsbaar gebied voor verdroging. Resterende omliggende gebieden bestaan voornamelijk uit weinig verdrogingsgevoelige wei- en graslanden. Er wordt bijgevolg weinig impact verwacht.

Geluidshinder:

De pompen die gebruikt zullen worden gedurende de bemalingsperiode zullen onvermijdelijk geluid, en in mindere mate trillingen, produceren. Om deze hinder tot een minimum te herleiden zal er gebruik gemaakt worden van geluidsarme pompen. Gezien de bemaling echter relatief ver afgelegen is van omliggende bebouwing verwachten we weinig hinder.

De bemalingspompen dienen op het elektriciteitsnet te worden aangesloten om geluidshinder te voorkomen.

Op 14/06/2024 adviseerde de coördinator nutsmaatschappijen & waterlopen van team openbaar domein volgende voorwaarden:

1. Als blijkt dat de geloosde hoeveelheid in de Bergebeek sterk begint toe te nemen dient de sliblaag/film van de infiltratiegracht nagekeken te worden, en indien nodig, verwijderd te worden.
(Zoals in het bemalingsadvies is voorzien wordt de hoeveelheid geloosd bemalingswater in de Bergebeek gemonitord.
Vermoedelijk zal na verloop van tijd op de talud en bodem van de infiltratiegracht een film gevormd worden waardoor de infiltratiecapaciteit afneemt.)
2. Sonde gestuurde bemaling als voorwaarde opleggen waarbij de bemaling dient uitgezet te worden indien het water dieper staat dan 4m. (Bij verlaging van het grondwater > 4m-mv komt men in klasse 2!)
3. Dagelijkse opvolging van de bemaling én notering in het logboek

Op de website van de dienst Integraal Waterbeleid

(<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-een-waterloop/advies-bij-werken.html>) vind je de standaardvoorwaarden voor lozing van bemalingswater in waterlopen die de provincie Antwerpen beheert. Voor projecten die aan deze voorwaarden voldoen verleent de provincie stilzwijgend goedkeuring. Voor afwijkingen moet je een afzonderlijk advies aanvragen.

Bij de start van een bemaling met lozing op of in de nabijheid van een waterloop van 2^{de} categorie moet de exploitant steeds de dienst Integraal Waterbeleid (DIW) verwittigen. Hiervoor stuur je een mail naar diw@provincieantwerpen.be met daarin de **locatie**, de **naam van de waterloop** en de **geschatte duurtijd van de lozing**.

De exploitant is gehouden de bemaling op te volgen en uit te voeren volgens codes van goede praktijk en binnen het wettelijke kader zoals omschreven in de milieuwetgeving, in het bijzonder hoofdstuk 4.2 en Artikel 5.53.1.3. van VLAREM II. De bemalingscascade is hierbij onverminderd van kracht. De aanvraag in het omgevingsloket werd onderbouwd met een bemalingsstudie die werd nagekeken op volledigheid. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant om zich te vergewissen van de deskundigheid van de beoordeling waarop de exploitatie is gebaseerd en zich zo nodig ook te laten bijstaan bij de uitvoering. Uitsluitend Vlarel erkende boorbedrijven discipline 1 mogen boringen uitvoeren voor bemalingen. We wijzen op de informatieplicht (Vlarel Artikel 53/6. ° 10) van deze erkende boorbedrijven. De hinderbeoordeling in de bemalingsstudie met inbegrip van bemalingsplan en monitoringplan die werden overgemaakt bij aanvraag in het omgevingsloket dienen nageleefd te worden. Het technisch dossier en logboek zijn op de locatie van exploitatie aanwezig en beschikbaar voor de toezichthouder. De exploitant zal steeds aantonen in het logboek dat er niet onnodig grondwater wordt opgepompt en dat de hinder naar de omgeving zo veel mogelijk wordt beperkt.

Algemeen:

In de voorschriften van het PRUP staan beperkingen op de bestemmingen van de units. De voorschriften van het PRUP worden gevolgd en de aanvrager stelt dat deze ook mee worden opgenomen in de basisakte bij de verkoop van de units. Er is dus zekerheid door deze voorschriften dat er geen zware industrie zal komen.

Milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten worden volgens de voorschriften van het PRUP niet toegestaan. Dit zijn: activiteiten die zorgen voor belasting van het milieu en hinder voor de omgeving, zoals geurhinder, geluidshinder, trillingsoverlast, lichthinder, luchtverontreiniging, verontreiniging van bodem, oppervlaktewater en grondwater, onzorgvuldig omgaan met afvalstoffen, niet naleven van vergunningsvoorwaarden, ...

Het bekomen van deze vergunning sluit niet uit dat andere meldingen of toelatingen bekomen dienen te worden voor installatie of opstarten van de tijdelijke ingedeelde inrichting of activiteit. Bij gebruik van openbaar domein of met het oog op lozing kunnen onder meer toelatingen van derden, innames openbaar domein, lozingstoelating bij aquafin of de beheerder van een waterloop bij lozing op oppervlaktewater noodzakelijk zijn. De exploitant is gehouden dit na te gaan en in regel te brengen voor het aanvatten van de plaatsing en opstarten van de exploitatie.

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 maart 2024 t.e.m. 19 april 2024. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften handelt over volgende elementen:

1. De mogelijke verkeersproblematiek werd onvoldoende onderzocht
2. De mogelijke stikstofuitstoot werd onvoldoende onderzocht
3. De mogelijke milieuvervuiling werd onvoldoende onderzocht
4. De negatieve impact op het klimaat werd niet onderzocht
5. De gebouwen die gebouwd gaan worden zullen ons zicht uit de tuin helemaal beperken en is ook in strijd met de betonstop in Vlaanderen.

Beoordeling van het bezwaarschrift:

1. In het kader van dit project werd een mobiliteitsstudie uitgevoerd. Om de impact van het autoverkeer op het bestaande netwerk correct te kunnen inschatten, werden er verkeerstellingen uitgevoerd op de vermoedelijk vier belangrijkste ontsluitingskruispunten: Industriepark B x Lostraat, N10 x Schoorstraat, N10 x Lostraat en N15 x Lostraat. De algemene toename in intensiteiten op deze kruispunten ten gevolge van de ontwikkeling bedroeg maximum 1 à 2%. Om te beoordelen of het bijkomende verkeer voor problemen zal zorgen, vond er op de beide nabijgelegen kruispunten (N10 x Schoorstraat en Industriepark B x Lostraat) een kwantitatief onderzoek plaats. Op beide kruispunten deden zich in de doorrekening van de toekomstige situatie geen noemenswaardige problemen voor. De studie concludeert dat de ontwikkeling geen grote impact zal hebben op de mobiliteit in de omgeving. Dit argument wordt niet weerhouden.
2. De stikstofuitstoot werd uitvoerig onderzocht in de studie 'Verscherpte natuurtoets stikstof en voortoets stikstof' van ECO-InSight (zie ook onderdeel Natuurtoets). Dit argument wordt niet weerhouden.
3. In de project MER screening worden de effecten op bodem, water, lucht en de geluidsaspecten beschreven en worden maatregelen voorgesteld ter beperking van de effecten. Milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten worden volgens de voorschriften van het PRUP niet toegestaan. Dit zijn: activiteiten die zorgen voor belasting van het milieu en hinder voor de omgeving, zoals geurhinder, geluidshinder, trillingsoverlast, lichthinder, luchtverontreiniging, verontreiniging van bodem, oppervlaktewater en grondwater, onzorgvuldig omgaan met afvalstoffen, ... Door de voorwaarden die in het PRUP gesteld worden ivm de bestemming van de gebouwen, wordt de mogelijke overlast door geluid van de bedrijven al beperkt. De aanvrager neemt deze voorwaarden mee op in de basisakte bij de verkoop van de units. Door deze voorschriften zal er geen zware industrie in het bedrijvenpark komen. Dit argument wordt niet weerhouden.
4. Dankzij een slim systeem van zonnepanelen, warmtepompen en batterijen beoogt de aanvrager een energie-neutraal industrieterrein waarbij groene energie gebruikt zal worden voor de laadinfrastructuur (ook voor het semi-openbaar gedeelte aan zijde Industriepark) en het verwarmen van de kantoorruimtes. De kantoorruimtes worden verwarmd met warmtepompen. Er zal geen gas gebruikt worden op de site. Er wordt nog verder onderzocht in welke mate Riothermie en/of Aquathermie een opportuniteit kunnen zijn voor deze site. De bouwheer heeft reeds een eerste kennismakingsgesprek met Aquafin gehad rond het potentieel hiervan. Daarnaast is er ook een eerste gesprek gepland met Klimaan cvso om andere opportuniteiten te bespreken zoals warmtenetten, energiegemeenschappen, deelwagens enz. Dit alles wenst men verder te onderzoeken. De aanvrager beoogt dus om de impact op het klimaat zo laag mogelijk te houden. Dit argument wordt niet weerhouden.
5. De aanvraag is gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Langveld, op 22 juni 2017 definitief vastgesteld door de provincieraad. Binnen dit PRUP zijn de mogelijkheden vastgelegd voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein inclusief wegeaanleg en de aanleg van een groenbuffer. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het PRUP Langveld en er wordt een groenbuffer voorzien bestaande uit een kruidlaag, struiklaag en een kruinlaag.

Bespreking adviezen

Op 12/04/2024 verleende het team **Openbaar Domein** een **voorwaardelijk gunstig** advies.

Het advies luidt als volgt:

Openbaar domein / technische zaken:

Rijbaan: beton

Open baangracht: ja, deels overwelfd met een bestaande overwelfing met een breedte van ca. 4m.

Open baangracht overzijde rijbaan: nee

Scheidingsgracht: ja

1 scheidingsgracht centraal door het perceel

1 scheidingsgracht tussen de tuinen van de Lostraat en het projectgebied



Gebiedseigenschappen

Kenmerken: Het uiterste noordwestelijk deel van de deelzone (omgeving Langveld) en een klein zuidoostelijk deel van de deelzone ("Pluishoek") zijn aandachtzones voor waterlopen (Bergebeek resp. Kwadeplasloop). Dit betekent dat het water zoveel mogelijk lokaal moet infiltreren en indien niet mogelijk gebufferd en vertraagd afgevoerd moet worden. De bodem is grotendeels matig geschikt tot geschikt voor infiltratie, behalve in de omgeving van de samenvloeiing van de Rashoevebeek en Bergebeek waar het niet geschikt is om te infiltreren.

Knelpunten: De VLAGG kaarten geven ten zuiden van de Liersesteenweg slechts heel beperkte overstromingen met een terugkeerperiode van 10 jaar weer, terwijl ten noorden van de Liersesteenweg de zone omsloten door de Peremansheidestraat en Bergebeekstraat enerzijds en de zone omsloten door de Rousellestraat en de Kwadeplasstraat anderzijds uitgebreidere overstromingen met een terugkeerperiode van 10 jaar weergeven, weliswaar zonder wateroverlast voor de nabijgelegen bebouwing.

Toekomstige visie voor het hemelwater

Infiltreren: Omwille van geschikte infiltratiecapaciteit en het ontbreken van een gescheiden stelsel wordt een infiltratie- leiding en/of -gracht voorgesteld in de Peremansheidestraat, de Heibloemstraat en Industriepark B, Mechelbaan, Kortestraat en Lange Molenstraat

Bufferen en vertraagd afvoeren: Het PRUP Langveld houdt de uitbreiding in van de industriezone langsheen de Langveldstraat. De visie in het PRUP vermeldt met betrekking tot hemelwaterbuffering om dit gemeenschappelijk te organiseren door de aanleg van wadi's. De voorgestelde wadi's worden op de visiekaart gevisualiseerd als bovengrondse berging (73) Verder is er ook een beschrijving van de te voorziene waterloopbuffering. Dit wordt voorzien in een nieuw aan te leggen buffergracht parallel aan de waterloop Bergebeek. Meer details zijn terug te vinden in de toelichtingsnota met de stedenbouwkundige voorschriften voor PRUP Langveld. De voorzien buffering is noodzakelijk gezien de huidige druk op de Bergebeek en gezien de ligging net opwaarts de doortocht van de Bergebeek onder de spoorwegbedding ('bottle neck').

In de gebieden met afwatering naar de Bergebeek of Kwadeplasloop dient rekening gehouden te worden met verstrenge lozings- en buffervoorwaarden opgelegd door de Provincie Antwerpen.

Op 09/04/2024 verleende de **Brandweer - Hulpverleningszone Rivierland** een **voorwaardelijk gunstig advies** met referentie P19698-002/01.

Het advies luidt samengevat als volgt:

Gunstig mits naleving van de voorwaarden opgenomen in het verslag

De ingediende plannen voldoen niet aan alle brandveiligheidsmaatregelen. De brandweer verleent een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de bemerkingen uit dit verslag en de nodige aanpassingen hieromtrent worden gedaan. Bij eventuele wijzigingen die invloed kunnen hebben op de brandveiligheid dient de brandweerdienst telkens opnieuw te worden geraadpleegd.

Op 19/03/2024 maakte Fluvius volgende opmerkingen over:

Hier wordt een cabine type libra geplaatst met 2 transfo's , ifv vermogens wordt er een 3^{de} transfo bijgeplaatst.

Zowel de inplanting van de cabine als het tellerlokaal is besproken en bevestigd door beide partijen.

Definitieve vermogens zijn reeds bezorgd , als de huis en busnummering gekend en doorgegeven is kan de offertering gebeuren en zal het dossier verder kunnen richting ontwerp en uitvoering.

Op 15/03/2024 verleende Pidpa (Distributie Leidingen) een voorwaardelijk gunstig advies met referentie 202254.

Het advies luidt als volgt:

Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding diam. 150mm van het drinkwaternet langsheen Industriepark.

Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:

- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).*
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).*
- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>.*
- In Heist-op-den-Berg heb je een attest van de technische dienst van de gemeente nodig vooraleer Pidpa een nieuwe aansluiting mag maken.*

Wij raden aan om na de ontvangst van de bouwvergunning reeds een aansluitingsdossier op te starten via

<https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>. Hier kunt u ook de technische fiches terugvinden en nakijken of de meterruimte voldoet aan onze voorschriften.

Voor uw project gelden volgende bijkomende voorwaarden:

Er dient één meterlokaal te worden voorzien waarin alle watermeters voor het gehele project geplaatst worden. Deze moet zich bevinden binnen 75 meter haaks op de rooilijn. Dit werd zo voorzien; het tellerlokaal komt in unit 16 op 17 m afstand van de rooilijn.

Hydranten worden door Pidpa niet geplaatst op privéterein; deze dienen vanaf het tellerlokaal op een eigen brandweernet geplaatst te worden.

De diameter van de aansluiting hangt af van het aantal watermeters, de vereiste debieten, de brandweervoorschriften, Zodra u over deze gegevens beschikt kan u deze aan ons bezorgen en zal Pidpa nagaan welke netwerkaanpassingen eventueel nodig zijn om hieraan te voldoen. Verzwaring van leidingen heeft steeds impact op de opgemaakte offerteprijzen.

Voor overleg of eventuele afwijkingen neemt u best contact op via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van uw ontwikkeling, het archiefnummer en het OMV-nummer te vermelden.

Beoordeling:

Het advies is voorwaardelijk gunstig, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Op 15/03/2024 verleende **Pidpa (Riolering)** een voorwaardelijk gunstig advies met referentie L-27-058/202254.

Het advies luidt als volgt:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 ([De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid \(vlaanderen.be\)](http://www.vlaanderen.be)).
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/Watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied. Dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd, maar is langs de kant van Industrieweg aansluitbaar op een collector in beheer bij Aquafin.
- Deze ontwikkeling is gelegen in pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: D). Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming. De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.**
- Deze ontwikkeling is gelegen in een aandachtszone met verhoogde buffereis rondom de Bergebeek.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in collectief te optimaliseren buitengebied maar is aansluitbaar via een verbindingsleiding naar openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied en dus zijn de bepalingen van A.1. hier eveneens van toepassing.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar heeft in zijn aanvraagdossier geen melding gemaakt te willen gebruik maken van de bepalingen van A.1. van het ontwikkelingsreglement.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

ALGEMEEN

- De DWA-afvoer dient aangesloten te worden op de Aquafincollector langsheen Industripark. Na het afleveren van de vergunning dient de bouwheer een aansluiting aan te vragen bij dienst aansluitingen.
- De RWA-afvoer dient aangesloten te worden op de waterloop Bergebeek aan de noordelijke zijde van het projectgebied. Hiertoe dient machtiging bekomen te worden bij de beheerder van deze waterloop.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten. De hoogst opgemeten grondwaterstand bevindt zich 80 cm onder het maaiveldpeil op 08-09-2023. De resultaten van de infiltratieproeven werden bij het dossier bijgevoegd. Deze wijzen op een goede doorlaatbaarheid.
- Bij nieuwbouw of herbouw van een overdekte constructie, bij verbouwing van een bestaande overdekte constructie met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaande overdekte constructie, die geen enkele woongegelegenheid bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht tenzij kan worden aangetoond dat er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor opgevangen hemelwater. De uitzondering op het volume van de hemelwaterputten wordt toegestaan - argumentatie in de nota WHH industripark Langveldstraat Hodb zijn degelijk onderbouwd.

Regenwaterput BLOK A UNIT 1-8 (4070 m², 8 units)

- Unit 1 krijgt een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter.
- Unit 2 t.e.m. 7 krijgen elk een regenwaterput met een inhoud van 5.000 liter en 1 x 10.000 liter

Regenwaterput BLOK B unit 9-10 (6452 m², 2 units)

- Unit 8 en 9 krijgen elk een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter.

Regenwaterput BLOK C unit 11-16 (9763 m², 6 units)

- Alle units krijgen een regenwaterput met inhoud van 10.000 liter.

Regenwaterput BLOK D unit 17-26 (4756 m², 10 units)

- Unit 17 krijgt een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter.
- Units 18 t.e.m. 26 krijgen elk een regenwaterput met een inhoud van 5.000 liter.
- De regenwaterputten dienen voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.
- Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.

Infiltratie Blokken A en D:

- De overloop van de regenwaterputten worden aangesloten op een infiltratievoorziening onder gebouw A met min. 289.278 liter (effectief 289.300 liter) infiltratievolume en min. 701 m² (effectief 723,2 m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH. De overloop van deze voorziening wordt aangesloten op de bufferzone naast de waterloop.

Infiltratie Blokken B en C:

- De overloop van de regenwaterputten en de afvoeren van de verhardingen moeten worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 528.165 liter (effectief 528.300 liter +315.700 liter) infiltratievolume en min. 1.280,4 m² (effectief 1670,55 + 1626,45 m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH. De overloop van de smallere infiltratiewadi's staat in verbinding met de grote wadi via verholten verbindingsgoten. Deze laatste voorziening heeft geen overloop.

Infiltratie niet-waterdoorlatende wegenis

- De kolken wateren af naar een waterdoorlatende fundering onder de wegenis. Het minimale infiltratievolume bedraagt 208.923 liter (effectief 489.000 + 542.000+542.000 + 542.000 liter) De minimale infiltratieoppervlakte bedraagt 506,48 m² (effectief 337,5 + 337,5+337,5 + 1.456,13 m²). Hiermee wordt voldaan aan de GSVH. De overloop van deze voorziening wordt aangesloten op de bufferzone naast de waterloop.

- Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwatervniveau.
- Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.
- De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.
- De afvoer van het hemelwater afkomstig van de onoverdekte hellingen naar laad- en loskades dient te worden aangesloten op de RWA.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.
- **Elke unit wordt uitgerust met een septische put.**
- De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:
 - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - maximale diameter van 160 mm
 - de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn
- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).
- Dossierkost
Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 500,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement. Deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd.

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.
- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:
 - bij nieuwbouw of herbouw
 - bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is **voorwaardelijk gunstig**.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Door de **Dienst Integraal Waterbeleid** werd er geen advies verleend. Met betrekking tot het ontwerp vonden er wel al voorbesprekingen plaats met de dienst Integraal Waterbeleid.

Goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO :

Functionele inpasbaarheid

Het betrokken terrein is geleden ten zuiden van het industrieterrein van Heist-op-den-Berg. Ten noorden van het eigendom zijn dan ook hoofdzakelijk bedrijfsgebouwen aanwezig met een aanzienlijke schaal. Aan de overzijde van de gemeenteweg Industriepark B bevindt zich de spoorweg Aarschot-Lier. Ter hoogte van de omliggende straten bevinden zich lintbebouwingen met hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen.

In het PRUP Langveld werd de betrokken zone ingetekend met de bestemming van 'bedrijvigheid'. Bij de opmaak van het PRUP werd reeds geoordeeld dat de inrichting van een bedrijventerrein functioneel inpasbaar is in deze context.

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

De afmetingen van de gebouwen en de verhardingen werden allen ontworpen conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP Langveld, waarbij de afmetingen onder de toegelaten maxima blijven voor wat betreft onder andere de bouwhoogte.

Bij de opmaak van deze voorschriften van het PRUP werd reeds rekening gehouden met de schaal van de omliggende gebouwen en de ruimtelijke inpasbaarheid. De aanvraag integreert zich in de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

Het project wordt vormgegeven met duurzame materialen die inpasbaar zijn in een industriële context. De omgevingsaanvraag omvat het ganse industrieterrein zodat er een uniformiteit in de architectuur en aanleg gegarandeerd wordt, wat de uitstraling en integratie van het project ten goede komt. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten (kantoren) en magazijnen aan de hand van de architectuur en materiaalgebruik.

Rond het terrein wordt een groenbuffer aangeplant met een breedte van 24m ten opzichte van de omliggende eengezinswoning. De bomen en planten zijn zorgvuldig geselecteerd door een landschapsarchitect en de buffer zal worden aangeplant in 3 lagen: de kruidlaag, de struiklaag en kruinlaag (diverse boomsoorten). Dit zal er voor zorgen dat de groenbuffer op korte termijn dicht kan groeien en een visuele afwerking vormt van het bedrijventerrein in het landschap.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Het bodemreliëf

Volgens de informatie op het ingediende ontwerp vinden er reliëfwijzigingen plaats ten opzichte van de huidige terreinprofiel. Deze reliëfwijzigingen worden uitgevoerd in het kader van de waterhuishouding. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het concept van het bedrijven terrein werd dusdanig opgevat dat de circulatie naar de binnenzijde van het gebied gericht wordt.

De buurtbewoners worden maximaal afgeschermd tegen de toekomstige activiteiten door volgende maatregelen:

- De extra zone achter de achtergevels zal niet gebruikt worden voor een verkeersweg of buitenopslag, maar zal deel uitmaken van de groenbuffer en worden voorzien van beplantingen. De groenbuffer zal dus min. 24m breed zijn in plaats dan de voorgeschreven 20m.
- De units worden met de rug naar de woningen ingeplant om zo inkijk en hinder te vermijden. Alle mobiliteit wordt volledig intern in het project gekeerd.
- De achtergevel zal een donkere kleur krijgen zodat deze opgaat in het groen om het visuele effect vanuit de tuinen van de woningen optimaal te houden in elk seizoen.
- De doorgang voor de brandweer tussen gebouwen B en C zal voorzien worden van een geluidsmuur bestaande uit natuurlijke materialen (kokos), daar waar het gebouwlint onderbroken wordt.

Mobiliteitsimpact

Het betreft de aanvraag van een industrieproject binnen de grenzen van het PRUP Langveld. Bij de opmaak van het PRUP Langveld werd de mogelijke verkeersimpact van de ontwikkeling van dit gebied uitvoerig bestudeerd. De bepalingen die opgenomen staan in het PRUP, zullen worden gevolgd in de

aanvraag.

De beoogde ontsluiting van het plangebied naar de N10 is via de Schoorstraat en Industriepark B. De parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het project, zodat er afwenteling van parkeerbehoeften op de omgeving voorkomen wordt. Het project voorziet in voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte.

Er wordt een uitgebreide MOBER met verkeerstellingen toegevoegd aan de omgevingsaanvraag.

Beheer

Met betrekking tot het beheer van het bedrijventerrein werden in de aanvraag volgende bepalingen opgenomen.

Het bedrijventerrein wordt (cfr de bepalingen het PRUP) beheerd door een terreinbeheerder, die de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein bewaakt en daarvoor overeenkomsten afsluit. De basisakte zal de beschrijving van het onroerend goed omvatten, hoe dit opgedeeld is in privaatieve en gemeenschappelijke delen en hoeveel quotiteiten er aan elk der privaatieven aanbedeeld worden. Het reglement van mede-eigendom zal de rechten en plichten van de mede-eigenaars op privaatieve en gemene delen en de verdeelsleutels van de kosten bevatten. Alles wat betreft de organen en de werking van de mede-eigendom zal worden opgenomen in het reglement van interne orde.

Door de Vereniging van Mede-Eigenaar (VME) zullen onder andere afspraken gemaakt worden over:

- Stijl en uitzicht van het bedrijvenpark: onderhoud en beheer van de groenvoorzieningen, de buffer- en infiltratievoorzieningen, de voorzieningen ivf het behoud van het waterbergend vermogen van de Bergebeek, onderhoud van wegenis en parkeerplaatsen, geen buitenopslag mogelijk, publiciteit enz.
- Brandveiligheid
- Vuilnis en afval
- Verzekeringen
- Gebruik van de wegenis en parkings, zo zullen bijvoorbeeld de gebruikelijke verkeersregels gelden op de private wegenis. Er zullen snelheidsremmende maatregelen worden toegepast, die nog nader te bepalen zijn.

De aan te leggen wegenis op het terrein blijft in private eigendom. Er wordt geen beheerscontract opgemaakt met de gemeente Heist-op-den-Berg en de gemeente draagt geen verantwoordelijkheid over de wegenis. De aanvrager of rechtverkrijgende(n) zijn verantwoordelijk voor het onderhoud.

Beoordeling afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

In de zone voor 'groenbuffer' kunnen volgens de voorschriften enkel paden voorzien worden voor langzaam verkeer. In het ontwerp wordt een brandweg aangelegd binnen de zone voor groenbuffer. Deze brandweg wordt door middel van verwijderbare paaltjes ontoegankelijk gemaakt voor ander gemotoriseerd verkeer.

Overeenkomstig het PRUP dient de groenbuffer evenwel slechts een breedte van 20m te hebben. Het concept dat de ontsluiting aan de binnenzijde van het project is gelegen en niet langsheen de groenbuffers, draagt bij tot een verhoogde kwaliteit van het groen. Op deze manier wordt de opgelegde groenbuffer van minstens 20m opgetrokken tot 24m. Door de ontworpen aanleg van deze zonder voldoet de inrichting van het terrein aan de geest van het PRUP Langveld.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp werd opgemaakt conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP Langveld. De afwijking met betrekking tot de aanleg van de brandweg is beperkt en brengt de geest van het PRUP met betrekking tot de groenbuffer niet in het gedrang.

Het uitgewerkte concept waarbij het industrieproject in zichzelf gekeerd is en de bedrijfsgebouwen gericht zijn naar de interne circulatie met een ruimere groenbuffer bevordert een integratie in de omgeving en zorgt voor een bijkomende afscherming van de burelen tegen toekomstige activiteiten.

10. Advies en eventueel voorstel voorwaarden

Stedenbouwkundig Advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt er geen bezwaar gemaakt tegen de aanleg van het bedrijventerrein overeenkomstig de ingediende plannen en conform het PRUP Langveld. De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Milieu Advies

Vanuit milieukundig oogpunt kan akte genomen worden van de volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.2.2° a)	Lozing huishoudelijk afvalwater 80 werknemers (Nieuw)	624 m ³ /jaar	3
16.3.2° a)	9 warmtepompen verdeeld over verschillende units met koelmiddel R32 (Nieuw)	82,17 kW	3
53.2.2° b)1°	Bemaling - Bedrijvenpark Langveld Bemalingsduur = 172 kalenderdagen Max. dagdebiet = 949 m ³ /dag (Nieuw)	86545 m ³ /jaar	3

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

Voorwaarden milieu:

Te voldoen aan de volgende algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II:

- Hoofdstuk 4.1 (algemene voorschriften)
- Hoofdstuk 4.2 (beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging)
- Hoofdstuk 4.4 (beheersing van luchtverontreiniging)
- Hoofdstuk 4.5 (beheersing van geluidshinder)
- Hoofdstuk 4.6 (beheersing van hinder door licht)
- Hoofdstuk 5.3 (lozen van afvalwater)
- Hoofdstuk 5.16 (Behandelen van gassen)
- Afdeling 5.16.3 (installaties voor het fysisch behandelen van gassen)
- Hoofdstuk 5.53. Winning van grondwater
- Afdeling 5.53.1. algemene bepalingen
- Afdeling 5.53.2. algemene voorwaarden
- Afdeling 5.53.3. meetinrichtingen voor het opgepompte grondwater
- Afdeling 5.53.6. Specifieke voorschriften
- Onderafdeling 5.53.6.1. bronbemalingen en draineringen

Volgende voorwaarde voor een niet-ingedeelde transfo:

- Hoofdstuk 6.13. Niet-ingedeelde elektrische apparaten en niet-ingedeelde inrichtingen voor de opslag van elektriciteit

Te voldoen aan devolgende bijzondere milieuvoorwaarden:

- De start- en einddatum van de bemaling, alsook de begin- en eindstand van de debietmeter dienen gemeld te worden aan het team Milieu van het lokaal bestuur op milieu@heist-op-den-berg.be met vermelding van het dossiernummer. Deze melding dient te gebeuren uiterlijk 2 dagen voor de dag van opstart en uiterlijk één week na de dag van het beëindiging van de bemaling.
- De bemalingspompen dient op het elektriciteitsnet te worden aangesloten om geluidshinder en emissies te voorkomen.
- De bemaling dient peilgestuurd te zijn om het onttrekkingsdebiet maximaal te beperken. De verlaging van het grondwater mag niet meer bedragen dan nodig is om de werken droog uit te voeren, zijnde max een halve meter dieper dan de uitgraafdiepte. De grondwaterstand dient gradueel omhoog te worden gebracht naarmate de voortgang van de werf.
- Als blijkt dat de geloosde hoeveelheid bemalingswater in de Bergebeek sterk begint toe te nemen dient de sliblaag/film van de infiltratiegracht nagekeken te worden, en indien nodig, verwijderd te worden.
- De standaardvoorwaarden voor lozing van bemalingswater in waterlopen die de provincie Antwerpen beheert moeten gevolgd worden. Deze vindt men op de website van de dienst Integraal Waterbeleid (<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-een-waterloop/advies-bij-werken.html>)

- Bij de start van een bemaling met lozing op of in de nabijheid van een waterloop van 2de categorie moet de exploitant steeds de dienst Integraal Waterbeleid (DIW) verwittigen. Hiervoor stuur je een mail naar diw@provincieantwerpen.be met daarin de locatie, de naam van de waterloop en de geschatte duurtijd van de lozing.
- Gezien de aard van de installaties (warmtepompen) dient de exploitant te onderzoeken welke oplossingen er mogelijk zijn ter preventie van hinder door laagfrequent geluid en deze oplossingen te implementeren indien nodig (indien er hinder wordt verwacht of is)

Stedenbouwkundige voorwaarde

- Te voldoen aan al de opmerkingen opgenomen in het advies van het Team Openbaar Domein.
- Te voldoen aan al de voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland met referentie P19698-002/01.
- Rekening te houden met de opmerkingen opgenomen in het advies van Fluvius.
- Te voldoen aan al de voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa (distributie leidingen) met referentie 202254.
- Te voldoen aan al de voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa (riolering) met referentie L-27-058/ 202254.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivering.

BESLUIT IN ZITTING VAN 25 JUNI 2024

De aanvraag ingediend door mevrouw Anne Lenaerts wonende te Eyndovensteenweg 28 te 2960 Brecht, de heer Dirk De Vroede wonende te Groenerf 11 te 2560 Nijlen, Finvesta BV gevestigd te Kraaistraat(Kessel) 1 te 2560 Nijlen en de heer Guy Hoegaerts wonende te Diamantstraat 8/233 te 2200 Herentals, wordt voorwaardelijk vergund met volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.2.2° a)	Lozing huishoudelijk afvalwater 80 werknemers (Nieuw)	624 m ³ /jaar	3
16.3.2° a)	9 warmtepompen verdeeld over verschillende units met koelmiddel R32 (Nieuw)	82,17 kW	3
53.2.2° b)1°	Bemaling - Bedrijvenpark Langveld Bemalingsduur = 172 kalenderdagen Max. dagdebiet = 949 m ³ /dag (Nieuw)	86545 m ³ /jaar	3

De aanvrager is ertoe verplicht om aan de volgende voorwaarden te voldoen:

Algemene milieuvoorwaarden

1° Te voldoen aan de volgende algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II:

- Hoofdstuk 4.1 (algemene voorschriften)
- Hoofdstuk 4.2 (beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging)
- Hoofdstuk 4.4 (beheersing van luchtverontreiniging)
- Hoofdstuk 4.5 (beheersing van geluidshinder)
- Hoofdstuk 4.6 (beheersing van hinder door licht)
- Hoofdstuk 5.3 (lozen van afvalwater)
- Hoofdstuk 5.16 (Behandelen van gassen)
- Afdeling 5.16.3 (installaties voor het fysisch behandelen van gassen)
- Hoofdstuk 5.53. Winning van grondwater
- Afdeling 5.53.1. algemene bepalingen
- Afdeling 5.53.2. algemene voorwaarden
- Afdeling 5.53.3. meetinrichtingen voor het opgepompte grondwater
- Afdeling 5.53.6. Specifieke voorschriften
- Onderafdeling 5.53.6.1. bronbemalingen en draineringen

- 2° Volgende voorwaarde voor een niet-ingedeelde transfo:
- Hoofdstuk 6.13. Niet-ingedeelde elektrische apparaten en niet-ingedeelde inrichtingen voor de opslag van elektriciteit

Bijzondere milieuvoorwaarden

- 3° De start- en einddatum van de bemaling, alsook de begin- en eindstand van de debietmeter dienen gemeld te worden aan het team Milieu van het lokaal bestuur op milieu@heist-op-den-berg.be met vermelding van het dossiernummer. Deze melding dient te gebeuren uiterlijk 2 dagen voor de dag van opstart en uiterlijk één week na de dag van het beëindigen van de bemaling.
- 4° De bemalingspompen dient op het elektriciteitsnet te worden aangesloten om geluidshinder en emissies te voorkomen.
- 5° De bemaling dient peilgestuurd te zijn om het onttrekkingsdebiet maximaal te beperken. De verlaging van het grondwater mag niet meer bedragen dan nodig is om de werken droog uit te voeren, zijnde max een halve meter dieper dan de uitgraafdiepte. De grondwaterstand dient gradueel omhoog te worden gebracht naarmate de voortgang van de werf.
- 6° Als blijkt dat de geloosde hoeveelheid bemalingswater in de Bergebeek sterk begint toe te nemen dient de sliblaag/film van de infiltratiegracht nagekeken te worden, en indien nodig, verwijderd te worden.
- 7° De standaardvoorwaarden voor lozing van bemalingswater in waterlopen die de provincie Antwerpen beheert moeten gevolgd worden. Deze vindt men op de website van de dienst Integraal Waterbeleid (<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-een-waterloop/advies-bij-werken.html>)
- 8° Bij de start van een bemaling met lozing op of in de nabijheid van een waterloop van 2de categorie moet de exploitant steeds de dienst Integraal Waterbeleid (DIW) verwittigen. Hiervoor stuur je een mail naar diw@provincieantwerpen.be met daarin de locatie, de naam van de waterloop en de geschatte duurtijd van de lozing.
- 9° Gezien de aard van de installaties (warmtepompen) dient de exploitant te onderzoeken welke oplossingen er mogelijk zijn ter preventie van hinder door laagfrequent geluid en deze oplossingen te implementeren indien nodig (indien er hinder wordt verwacht of is)

Stedenbouwkundige voorwaarden

- 10° het college van burgemeester en schepenen op de hoogte brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen, via het omgevingsloket.
- 11° de wettelijke bepalingen vermeld op de keerzijde van onderhavig vergunningsbesluit, stipt na te leven.
- 12° Te voldoen aan al de opmerkingen opgenomen in het advies van het Team Openbaar Domein.
- 13° Te voldoen aan al de voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland met referentie P19698-002/01.
- 14° Rekening te houden met de opmerkingen opgenomen in het advies van Fluvius.
- 15° Te voldoen aan al de voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa (distributie leidingen) met referentie 202254.
- 16° Te voldoen aan al de voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa (riolering) met referentie L-27-058/ 202254.
- 17° Al de infiltratiekommen/-voorzieningen en de bufferzone aan de noordzijde van het terrein (en ter hoogte van gebouw A) dienen uitgevoerd te worden en behouden te blijven zoals weergegeven op plan en beschreven in de aanvraag.
- 18° Er dient een **bankwaarborg gesteld te worden ten bedrage van 175.000euro voor het aanplanten van de groenbuffer**. Deze groenbuffer dient aangelegd te worden zoals beschreven in de aanvraag en ingetekend op de plannen, met een kruidlaag, struiklaag en kruinlaag bestaande uit autochtone, inheemse en standplaatsgeschikte soorten.
Deze bankwaarborg dient aan de administratie Leefomgeving voorgelegd te worden vóór

aanvang van de werken.

- 19° een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen op het bouwperceel zelf voor het afvoeren van de afvalwaters en het niet verontreinigd hemelwater.
- 20° de aansluitingskosten van het gebouw op de nutsleidingen zijn ten laste van de bouwheer.
- 21° het opdelen van het stedenbouwkundig geheel in meerdere units dan vergund is niet mogelijk zonder dat hiervoor voorafgaandelijk een nieuwe omgevingsvergunning wordt bekomen.
- 22° de nodige maatregelen te treffen om wateroverlast op het eigen perceel en de aanpalende eigendommen te voorkomen.
- 23° alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden zoals weergegeven op het goedgekeurd bouwplan. Indien er toch een ander type van verharding of een andere oppervlakte aan verharding gewenst is, dan is een nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning vereist, behalve als deze verhardingen volledig aangelegd kunnen worden met toepassing van het vrijstellingsbesluit.
- 24° een huisnummer aan te brengen, goed zichtbaar van op de openbare weg.

De huisnummering is als volgt

Unit 16	Industriepark B 30A
Unit 15	Industriepark B 30B
Unit 14	Industriepark B 30C
Unit 13	Industriepark B 30D
Unit 12	Industriepark B 30E
Unit 11	Industriepark B 30F
Unit 10	Industriepark B 30G
Unit 9	Industriepark B 30H
Unit 8	Industriepark B 30I
Unit 7	Industriepark B 30J
Unit 6	Industriepark B 30K
Unit 5	Industriepark B 30L
Unit 4	Industriepark B 30M
Unit 3	Industriepark B 30N
Unit 2	Industriepark B 30O
Unit 1	Industriepark B 30P
Unit 26	Industriepark B 30Q
Unit 25	Industriepark B 30R
Unit 24	Industriepark B 30S
Unit 23	Industriepark B 30T
Unit 17	Industriepark B 30U
Unit 18	Industriepark B 30V
Unit 19	Industriepark B 30W
Unit 20	Industriepark B 30X
Unit 21	Industriepark B 30Y
Unit 22	Industriepark B 30Z

25° Het programma van maatregelen, opgenomen in de archeologienota waarvan op 08/06/2023 akte werd genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed dient volledig opgevolgd te worden.

26° alle verhardingen (waaronder parkeerplaatsen en wegenis) dienen uitgevoerd te worden met de afmetingen en materialen zoals weergegeven op het goedgekeurd bouwplan. Waterdoorlatende verhardingen dienen aangelegd te worden op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van 5.4*10⁻⁵m/s te hebben.

27° voor aanvang van de bouwwerken de waarborg van **10.400 euro** te betalen voor eventuele schade aan het openbaar domein en het naleven van alle voorwaarden van deze omgevingsvergunning.

Deze waarborg dient betaald te worden op rekeningnummer BE71 0910 1958 8369 van Gemeente Heist-op-den-Berg, afdeling borgsommen, Kerkplein 16, 2220 Heist-op-den-Berg met vermelding van 'waarborg bouw 202400082'

28° Gelet op het private karakter van de wegenis en de site dient een reglement van interne orde opgemaakt te worden zoals beschreven in de aanvraag.

De gemeente Heist-op-den-Berg draagt geen verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de wegenis.

29° Wat betreft de functionele invulling van de bedrijfsunits zijn enkel volgende bestemmingen toegelaten:

- productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria

Volgende bestemmingen zijn niet toegestaan:

- Volgende functies zijn niet toegestaan:
 - louter detailhandel;
 - autonome kantoren;
 - sterk verkeersgenererende functies;
 - milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Verval van de omgevingsvergunning - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.*

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, 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.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

Beroepsmogelijkheden - Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het 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 beroepsindieners;

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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 vijftien 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.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.