



Beslissing aanvraag omgevingsvergunning

Jo Vankrunkelsven
algemeen directeur

Guy Van Hirtum
burgemeester

referentie omgevingsloket: OMV_2025037800
referentie gemeente: OMV/2025/0076
projectnaam gemeente: het bouwen van 21 KMO-units voor industriële of ambachtelijke activiteiten met bijhorende terreinaanleg, het gedeeltelijk wijzigen van gemeentewegen, en de exploitatie van een inrichting Vlare klasse 3 met 5 warmtepompen, een afschuurplaats voor voertuigen en materiaal, en het lozen van bedrijfsafvalwater
ligging: Fabriekstraat 1 te 2260 Westerlo afdeling I sectie D nrs. 1072/2 D, 1076A2, 1076Z, 1077E, 1078B, 1078A, 1127/2 F3, sectie E nrs. 63C, 64H en 64L
inrichting: 20250326-0069
contactgegevens: ruimtelijke.ordering@westerlo.be - 014 53 91 60

Bovenvermelde aanvraag tot omgevingsvergunning van Heultje West BV met als contactadres Diamantstraat (HRT) 8 bus 233 te 2200 Herentals werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 8 DECEMBER 2025 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **voorwaardelijke vergunning** af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via het Omgevingsloket.

Deze beslissing zal ter inzage gelegd worden via het Omgevingsloket en op de dienst omgeving van de gemeente Westerlo gedurende een termijn van dertig dagen. De terinzagelegging gebeurt uiterlijk tien dagen na de datum waarop het college van burgemeester en schepenen de beslissing heeft genomen.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als vergunningaanvrager of exploitant, een beroep instellen tegen deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan de deputatie van de provincie Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet, zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na de datum van de betekening van deze beslissing. Bezorg gelijktijdig via het Omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen van Westerlo.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

- uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als vergunningsaanvrager, vergunninghouder of exploitant;
- de identificatie van de bestreden beslissing (gemeente, de datum van de beslissing, het gemeentelijk dossiernummer, of het gaat over een vergunning / vergunning met voorwaarden / weigering);
- de referentie van het Omgevingsloket: OMV_2025037800;
- het adres en de kadastrale gegevens van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft;
- als het voorwerp van de aanvraag over een ingedeelde inrichting of exploitatie gaat de identificatie daarvan;
- een duidelijke omschrijving van de redenen waarom u beroep aantekent en waarom de aanvraag volgens u niet correct beoordeeld werd;
- of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen met als mededeling: "Beroep omgevingsvergunning OMV_2025037800 - naam beroepsindiener" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in de artikelen 52 tot en met 55 en in artikel 90 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

omgevingsloketnummer: OMV_2025037800

dossiernummer: OMV/2025/0076

inrichtingsnummer: 20250326-0069

Besluit van het college van burgemeester en schepenen tot verlening van een omgevingsvergunning

De aanvraag ingediend door Heultje West BV met als contactadres Diamantstraat (HRT) 8 bus 233 te 2200 Herentals, werd ingediend op 31 maart 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 juli 2025. Er dient ten laatste een beslissing te worden genomen over de aanvraag op 17 december 2025. Projectinhoudversie V2 (officieel sinds 14 juli 2025) vormt de basis van de beoordeling van dit dossier.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Fabriekstraat I te 2260 Westerlo en met als kadastrale omschrijving afdeling I, sectie D, nrs.1072/2 D, 1076A2, 1076Z, 1077E, 1078B, 1078A, 1127/2 F3, sectie E, nrs.63C, 64H en 64L.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 21 kmo-units voor industriële of ambachtelijke activiteiten met bijhorende terreinaanleg, het gedeeltelijk wijzigen van gemeentewegen, en de exploitatie van een inrichting vlam klasse 3 met 5 warmtepompen, een afschuitplaats voor voertuigen en materiaal, en het lozen van bedrijfsafvalwater. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting klasse 3.

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

I. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen en verkavelingen

- Het eigendom is volgens het origineel gewestplan Herentals - Mol, goedgekeurd op 28 juli 1978, gelegen in agrarische gebieden en industriegebieden.

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 verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht 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 industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire

dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Van toepassing zijnde verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
- Stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Zoneringsgegevens

Het eigendom werd nog niet opgenomen in het zoneringsplan riolering. De aanpalende eigendommen van Agfa-Gevaert en het openbaar domein van Fabrieksstraat zijn volgens het zoneringsplan riolering gelegen in centraal gebied, met in de straat een afvalwaterriolering die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Bij de aanvraag werd een advies van Aquafin gevoegd, waaruit blijkt dat er een DWA-aansluiting kan voorzien worden in de Fabriekstraat te Heist-op-den-Berg.

2. Historiek

Het eigendom is onbebouwd en kent de volgende relevante vergunningenhistoriek:

- Stedenbouwkundige vergunning met referentie 1986/020 voor het leggen van een persleiding voor afvalwater AGFA-GEVAERT naar zuiveringsstation te Wiekevorst: vergund op 24 maart 1986.
- Stedenbouwkundige vergunning met referentie 1986/064 voor de afbraak van een woning + stal: vergund op 8 september 1986.
- Stedenbouwkundige vergunning met referentie 1992/152 voor de afbraak van een woonhuis: vergund op 14 december 1992.
- Stedenbouwkundige vergunning met referentie 2013/081 voor het slopen van een bestaande woning en het ontbossen van een industrieterrein met het oog op het bouwrijp maken voor industriële activiteiten: vergund op 14 oktober 2013.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats en omgeving

- *Het eigendom is gelegen in het industriegebied ten westen van de dorpskern van Heultje, langsheen de wegen Fabrieksstraat en August Cannaeertsstraat. Het aanvraagperceel gelegen tussen August Cannaeertsstraat en de noordelijke Fabrieksstraat (capakey 13049E0063/00C000) is gelegen in agrarisch gebied. De andere aanvraagpercelen gelegen ten*

zuiden van de noordelijke Fabrieksstraat en ten oosten van de westelijke Fabrieksstraat zijn gelegen in industriegebied. De nabije omgeving bestaat enerzijds uit industrie panden ten zuiden en oosten van het eigendom en anderzijds uit wei-, akker- en boslanden ten noorden en westen van het eigendom.

- Het perceel gelegen in agraris gebied heeft een breedte 77,73m langsheen de rooilijn van August Cannaeertsstraat, 7,63m op de hoek van August Cannaeertsstraat en Fabriekstraat en 68,86m langsheen de rooilijn van Fabrieksstraat. De westelijke perceelgrens heeft een diepte van 45,34m. Het perceel in agraris gebied heeft volgens de beschikbare kadastrale gegevens een oppervlakte van 1.683m² en is momenteel onbebouwd.
- De aanvraag zal verder beschreven worden gekeken van noord naar zuid. De percelen gelegen in industriegebied hebben een breedte van 137,37m langsheen de noordelijke Fabrieksstraat en 137,54m ter hoogte van de achterste perceelgrens (zuid). De linker perceelgrens (oost) heeft een totale diepte van ca.252,37m. De rechter perceelgrens (=rooilijn westelijke Fabriekstraat) heeft een diepte van 232,72m. De percelen in industriegebied hebben volgens de beschikbare kadastrale gegevens een oppervlakte van 32.553m² en zijn momenteel onbebouwd.
- Het bestaande maaiveld bevindt zich overeenkomstig het DHM ter hoogte van de as van de weg August Cannaeertsstraat, rooilijn August Cannaeertsstraat, het midden van het perceel in agraris gebied, de noordelijke rooilijn Fabriekstraat, de as van de weg van de Fabriekstraat, de zuidelijke rooilijn Fabriekstraat, voorgevelbouwlijn gebouw A, achtergevelbouwlijn gebouw B en de achterste perceelgrens respectievelijk op ongeveer 13,70mTAW, 13,55mTAW, 13,85mTAW, 13,70mTAW, 13,45mTAW, 13,30mTAW, 13,60mTAW, 13,10mTAW en 12,80mTAW.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

- De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:
 - o Het regulariseren van het ontbossen van een oppervlakte van 97m² op gepland openbaar domein.
 - o Het kappen van een hoogstammige boom op openbaar domein.
 - o Het regulariseren van een fietspad op gepland openbaar domein.
 - o De aanleg van nieuwe weginfrastructuur op gepland openbaar domein.
 - o Het verwijderen van verhardingen op openbaar domein.
 - o Het plaatselijk inbuizen van de baangracht ter hoogte van de noordelijke Fabriekstraat i.f.v. een toegangsweg voor traag verkeer.
 - o Het plaatselijk inbuizen van de baangracht ter hoogte van de westelijke Fabriekstraat i.f.v. een toegangsweg voor hulpdiensten en traag verkeer.
 - o Het kappen van een hoogstammige eik op privaat domein.
 - o Het oprichten van een gebouw A met daarin 6 KMO-units.
 - o Het oprichten van een gebouw B met daarin 14 KMO-units.
 - o Het oprichten van een gebouw C met daarin 1 KMO-unit.
 - o Het aanleggen van verhardingen voor de rijweg, toegangen en parkeerplaatsen (6.344m²).
 - o Het aanleggen van een verharding voor buitenopslag (4.000m²).
 - o Het wijzigen van het reliëf ter hoogte van de gebouwen en de wegenis.
 - o Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een open infiltratievoorziening A-E.
 - o Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een open infiltratievoorziening F-I.
 - o Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een open infiltratievoorziening R-W.
 - o Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een open infiltratievoorziening J-O.
 - o Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een open infiltratievoorziening P.
 - o Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een open infiltratievoorziening Q.
 - o Het plaatsen van publiciteitsinrichtingen (gevelreclame) bij elke KMO-unit.
 - o Het plaatsen van een publiciteitsinrichting (totem 1).
 - o Het plaatsen van een publiciteitsinrichting (totem 2).

- Het perceel dat bij de wijziging van de gemeentewegen wordt overgedragen aan het openbaar domein, werd over een oppervlakte van 97m² wederrechtelijk ontbost. De aanvrager wenst deze ontbossing te regulariseren. Ook een oppervlakte van 754m² van het resterende privaat domein werd wederrechtelijk ontbost. De aanvrager wenst dit zuur eikenbos te herstellen in de oorspronkelijke staat.
- Langsheen August Cannaeertsstraat wordt één hoogstammige boom uit de naastgelegen bomenrij gekapt in functie van de nieuwe weginfrastructuur van de (noordelijke) Fabriekstraat.
- Op het perceel dat bij de wijziging van de August Cannaeertsstraat wordt overgedragen aan het openbaar domein werd een fietspad aangelegd in rode betonstraatstenen (niet-waterdoorlatend, 220x220mm, halfsteensverband, ca.389,4m²) op een zandbed met steenslagfundering, tussen trottoirbanden (type ID2). Naastliggend bevindt zich een onverharde berm. De aanvraag voorziet de regularisatie van dit fietspad.
- De (noordelijke) Fabriekstraat wordt gewijzigd en heraangelegd waarbij een nieuwe ontsluitingsweg voor de site wordt gerealiseerd op het bestaande en geplande openbaar domein. Een deel van het bestaande fietspad (ca. 13,1m²) wordt opgebroken.
- Vier bestaande grachten worden plaatselijk ingebuisd (diam.400mm) over breedtes van 9,69m, 14,35m, 10,81m en 4,40m. De kopmuren worden voorzien in prefab zichtbeton. De grachten worden lokaal uitgediept en voorzien van een kasseibeschoeiing.
- Dwars op de August Cannaeertsstraat wordt een 6,00m brede weg aangelegd in asfalt (niet-waterdoorlatend, 224,7m²) ingesloten door een ter plaatse te vervaardigen kantstrook (glijbekisting IIE1). Opbouw weg: toplaag van asfalt type APT-C, dikte E = 4cm, volgens 6-2; onderlaag van asfalt type APO-A, dikte E = 8cm, volgens 6-2; steenslagfundering met continue korrelverdeling type II zonder toevoegsel volgens 5-4.3., dikte E = 35cm; onderfundering type II volgens 5-3.3., dikte E = 20cm (d.i. optioneel bij onvoldoende draagkrachtige ondergrond); geotextiel. Ter hoogte van de aansluiting met de August Cannaeertsstraat waaiert de nieuwe asfaltweg uit om het in- en uitrijden van vrachtwagens mogelijk te maken. Ter hoogte van de kruising met het bestaande fietspad wordt de nieuwe weg verhoogd aangelegd. De nodige wegmarkeringen worden aangebracht met het oog op de verkeersveiligheid.
- Parallel aan de nieuwe rijweg wordt een vrijliggend, 3,00m breed fietspad in rode betonstenen (niet-waterdoorlatend, ca.46m²) voorzien tussen trottoirbanden (type ID2). Het nieuwe fietspad verbindt het bestaande fietspad met de noordelijke Fabriekstraat. Opbouw fietspad: betonstraatstenen rood, 220x110x80mm, halfsteensverband; zandbed, dikte E = 3cm; steenslagfundering met continue korrelverdeling zonder toevoegsel volgens 5-4.3., dikte E = 25cm; geotextiel.
- Eenzelfde fietspad wordt aangelegd tussen de (noordelijke) Fabriekstraat en de projectsite met het oog op een verkeersveilige ontsluiting van de site voor traag verkeer.
- Na aanleg van de nieuwe weg zal de (noordelijke) Fabriekstraat aan de oostzijde over een oppervlakte van ca.199m² worden onthard en natuurlijk groen worden aangelegd met een grasmat door bezaaiing.
- In functie van een toegangsweg voor hulpdiensten wordt de baangracht ter hoogte van de westelijke Fabriekstraat over een breedte van 16,00m ingebuisd.
- In functie van de toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer wordt op het privaat domein aan de noordoostzijde van het eigendom een hoogstammige eik gekapt.
- Op min.39,75m uit de rooilijn van de noordelijke Fabriekstraat, op min.8,00m uit de oostelijke perceelgrens wordt een gebouw A opgericht. Het gebouw heeft een voorgevelbreedte van 39,00m en een bouwdiepte van max.122,00m. Het bestaat uit één en twee bouwlagen, afgedekt met platte daken met kroonlijsthoogtes van 8,00m en 9,60m. Volgens de bijgevoegde statistische gegevens heeft gebouw A een bebouwde oppervlakte van 4.508m² en een volume van 36.669m³.
- Op min.24,16m uit de rooilijn van de noordelijke Fabriekstraat, op min.26,02m uit de rooilijn van de westelijke Fabriekstraat en op 20,00m uit de westgevel van gebouw A wordt een gebouw

- B opgericht. Het gebouw heeft een voorgevelbreedte van 44,00m en een bouwdiepte van max.132,00m. Het bestaat uit één en twee bouwlagen, afgedekt met platte daken met kroonlijsthoogtes van 8,00m en 8,60m. Volgens de bijgevoegde statistische gegevens heeft gebouw B een bebouwde oppervlakte van 5.232m² en een volume van 44.246m³.
- Op min.19,01m uit de rooilijn van de westelijke Fabriekstraat, op 20,00m uit de zuidgevel van gebouw B en op min.8,00m uit de zuidelijke perceelgrens wordt een gebouw C opgericht. Het gebouw heeft een voorgevelbreedte (excl. luifel 4,00m) van 30,00m en een bouwdiepte van max.50,00m. Het bestaat uit één en twee bouwlagen, afgedekt met platte daken met kroonlijsthoogtes van 4,80m en 8,00m. Volgens de bijgevoegde statistische gegevens heeft gebouw C een bebouwde oppervlakte van 1.500m² en een volume van 12.000m³.
 - Gevelmaterialen gebouwen A, B en C: plinten in zichtbeton, natuurkleurig; sandwichpanelen, antraciet; geprofileerde wandplaten, roestbruin; luifel in gelakt staal, roestbruin; dorpels op maaiveldniveau in arduin; dorpels op hoogte, sectionaalpoorten, buitenschrijnwerk en dakrandprofielen in aluminium, antraciet en roestbruin; gevelaccenten met ledstrips.
 - De gebouwen worden gefundeerd op funderingszolen en platen op volle grond. Een inpandige hoogspanningscabine wordt gefundeerd op een technische kruipkelder. Het project omvat in totaal 21 KMO-units met aanhorigheden.
 - Gebouw A wordt als volgt ingedeeld:
 - o Een tellerlokaal, BC-lokaal, overdekte parking met 8 autoparkeerplaatsen en manoeuvreerruimte, een gemeenschappelijke fietsenstalling A1 voor 14 fietsen en een gemeenschappelijke fietsenstalling A2 voor 18 fietsen.
 - o Unit A1 (gelijkvloers + niv.1): magazijn 940,5m², berging, trap- en lifthal + kantoren 271,6m².
 - o Unit A2 (gelijkvloers + niv.1): magazijn 968,1m², kantoren 182,5m² + kantoren 182,5m².
 - o Unit A3 (gelijkvloers): magazijn 773,7m², sanitair.
 - o Unit A4 (gelijkvloers): magazijn 542,5m², sanitair.
 - o Unit A5 (gelijkvloers): magazijn 259,4m², sanitair.
 - o Unit A6 (gelijkvloers): magazijn 418,5m², sanitair.
 - Gebouw B wordt als volgt ingedeeld:
 - o Een gemeenschappelijke fietsenstalling B1 voor 16 fietsen, een gemeenschappelijke fietsenstalling B2 voor 16 fietsen, een tellerlokaal en een hoogspanningscabine.
 - o Unit B1 (gelijkvloers): magazijn 212,5m², sanitair.
 - o Unit B2 (gelijkvloers): magazijn 204,3m², sanitair.
 - o Unit B3 (gelijkvloers): magazijn 204,3m², sanitair.
 - o Unit B4 (gelijkvloers): magazijn 204,3m², sanitair.
 - o Unit B5 (gelijkvloers): magazijn 204,3m², sanitair.
 - o Unit B6 (gelijkvloers): magazijn 204,3m², sanitair.
 - o Unit B7 (gelijkvloers): magazijn 207,4m², sanitair.
 - o Unit B8 (gelijkvloers): magazijn 204,3m², sanitair.
 - o Unit B9 (gelijkvloers): magazijn 580,4m², sanitair.
 - o Unit B10 (gelijkvloers): magazijn 649,4m², sanitair.
 - o Unit B11 (gelijkvloers + niv.1): magazijn 592,4m², kantoren 94,6m² + kantoren 94,6m².
 - o Unit B12 (gelijkvloers + niv.1): magazijn 558,8m², kantoren 94,6m² + kantoren 94,6m².
 - o Unit B13 (gelijkvloers): magazijn 528,0m², sanitair.
 - o Unit B14 (gelijkvloers): magazijn 241,7m², sanitair.
 - Gebouw C wordt als volgt ingedeeld:
 - o Technische ruimte en gemeenschappelijke fietsenstalling C voor 16 fietsen.
 - o Unit C1 (gelijkvloers + niv.1): magazijn 1.180,2m², kantoren 241,2m² + kantoren 231,8m².
 - Op de site worden verhardingen aangelegd in functie van een rijweg, toegangen tot de gebouwen en parkeerplaatsen. Verhardingsmaterialen: wegenis en fietspaden (KWS, afwaterend naar groenstrook, 3.286m²); opritten naar poorten (klinkers, afwaterend naar groenstrook,

881m²); paden (klinkers, afwaterend naar groenstrook, 128m²); 105 parkeerplaatsen (greenlane, waterdoorlatend, 1.312m²); 7 parkeerplaatsen voor andersvaliden en tijdelijke parkeerplaats vrachtwagen (klinkers, afwaterend naar groenstrook, 175m²); brandweg en verbreding binnenbochten (grasdals, waterdoorlatend, 148m²); wegenis parkeerclusters (klinkers, afwaterend naar groenstrook, 414m²). In totaal betreft het op het privaat domein een totale oppervlakte van 6.344m² aan verhardingen.

- Ten oosten van gebouw C wordt een verharding aangelegd (beton, afwaterend in naastgelegen infiltratiegracht, 4.000m²) voor een buitenopslag van materialen en materieel.
- Het maaiveld rondom de gebouwen en ter hoogte van de wegenis wordt gewijzigd. Het wordt zowel verhoogd als verlaagd. Deze nivelleringswerken staan in functie van het aanhouden van eenzelfde nulpas binnen elk gebouw.
- In de bufferzone ter hoogte van de westelijke perceelgrens wordt een open infiltratievoorziening (A-E) aangelegd.
- In de bufferzone ter hoogte van de westelijke perceelgrens en ter hoogte van de zuidelijke perceelgrens wordt een open infiltratievoorziening (F-I) aangelegd.
- Tussen gebouw A en de oostelijke perceelgrens wordt een open infiltratievoorziening (R-W) aangelegd.
- Aan de noord- en oost- en zuidzijde van gebouw B wordt een open infiltratievoorziening (J-O) aangelegd.
- Aan de zuidzijde van gebouw B wordt een open infiltratievoorziening (P) aangelegd.
- Ten noorden van gebouw C wordt een open infiltratievoorziening (Q) aangelegd.
- Tegen de gevels van gebouwen A en B worden bij elke KMO-unit de volgende publiciteitsinrichtingen voorzien:
 - o Zaakgebonden publiciteitsbord met bedrijfslogo (b330cm, h80cm, d5cm), op een hoogte van ca.4,60m, niet verlicht.
 - o Zaakgebonden reamedrop (b10cm, h200cm, d50cm) met tweezijdig het unitnummer (max. b50cm, h70cm) en bedrijfslogo (b50cm, h130cm), op een hoogte van ca.4,30m, niet verlicht.
 - o Unitnummer (b80cm, h55cm, d5cm), bijvoorbeeld 'A2', op een hoogte van ca.5,55m, niet verlicht.
- Tegen de gevels van gebouw C worden de volgende publiciteitsinrichtingen voorzien:
 - o Twee zaakgebonden publiciteitsborden met bedrijfslogo (b330cm, h80cm, d5cm), op een hoogte van ca.3,10m, niet verlicht.
- Links en rechts van de wegenis, op 1,34m en 5,01m van de noordelijke perceelgrens worden de volgende publiciteitsinrichtingen voorzien:
 - o Vrijstaande reclametotem1 (b1,00m, d1,00m, h5,45m) in geprofileerde beplating met aan één zijde zaakgebonden belettering met de bedrijfsnamen en met bovenaan een ledverlichting.
 - o Vrijstaande reclametotem2 (b1,00m, d1,00m, h5,45m) in geprofileerde beplating met aansluitend brievenbussen en situeringsplan (b1,00m, d5,60m, h2,00m) met aan één zijde zaakgebonden belettering met de bedrijfsnamen en met bovenaan een ledverlichting.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De exploitatie omvat volgende rubriek(en):

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.4.1°a)	Het lozen van het bedrijfsafvalwater afkomstig van de wasplaats bij gebouw C via een KWS afscheider op het openbare rioleringsstelsel in de Fabriekstraat. (Nieuw)	2 m ³ /uur	3

15.4.1°	Bij gebouw C wordt een wasplaats voorzien voor het afsputten van materiaal/voertuigen. (Nieuw)	1 wasplaats	3
16.3.2°a)	5 individuele lucht-water warmtepompen (Nieuw)	40,08 kW	3

Omschrijving door de aanvrager: Rubriek 16.3.2°a) Warmtepompen: De kantoren worden verwarmd dmv individuele lucht-water warmtepompen per kantoor met een vermogen > 5kW. Er worden 5 kantoren voorzien in de aanvraag, namelijk bij volgende units: A1, A2, B11, B12 en gebouw C. De warmtepompen maken gebruik van het koelmiddel R32 en zullen periodiek gecontroleerd worden. Een overzicht van de toestellen, elektrisch vermogen, hoeveelheid en type koelmiddel en totale geluidsdruk worden toegevoegd aan de aanvraag. Het totaal vermogen van de 5 warmtepompen tesamen bedraagt 40,08 kW.

De buitenunits worden op de daken voorzien van de kantoren. Gezien het project gelegen is in industriegebied en de ruime afstanden tov de perceelsgrenzen, zijn de effecten op de omgeving verwaarloosbaar. Dit wordt verder in detail besproken in de mer-screening die is toegevoegd aan de aanvraag.

Rubriek 15.4.1° Wasplaats: Bij gebouw C wordt een wasplaats voorzien voor het afsputten van materiaal/voertuigen.

Rubriek 3.4.1°a) Lozen van bedrijfsafvalwater via KWS afscheider (2 m³/uur): Het lozen van het bedrijfsafvalwater afkomstig van de wasplaats bij gebouw C via een KWS afscheider op het openbare rioleringsstelsel in de Fabriekstraat.

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

een bedrijvenhal met industriële units

4. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaars

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing. Dit betekent dat over de aanvraag een openbaar onderzoek moest worden georganiseerd.

Over de aanvraag werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 22 juli 2025 tot en met 20 augustus 2025. Er werden geen bezwaren of opmerkingen overgemaakt aan het bevoegde bestuur.

5. Adviezen

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Brandweer zone Kempen. Dit advies werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.
- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan SEVESO en op 24 juli 2025 lieten zij weten geen bezwaar te hebben:

'Na onderzoek van de aanvraag bevestigt het Team Omgevingseffecten dat aan de beoogde inrichting geen bijkomend aanzienlijk risico voor de externe mens en voor het leefmilieu verbonden is.'

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan ASTRID - veiligheidscommissie en op 22 juli 2025 brachten zij een gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

'De ASTRID-veiligheidscommissie adviseert gunstig. Er is geen noodzaak van een ASTRID-indoorschermdekking.'

Motivering: Wanneer een gebouw meerdere compartimenten bevat die onderling langs binnen niet verbonden zijn, worden deze apart beschouwd. Gezien de beperkte bezetting en beperkte

oppervlakte van de compartimenten vallen deze buiten de criteria en dient dus geen in-doordekking voorzien te worden.'

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid. Dit advies werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.
- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan VMM advies grondwater Antwerpen en op 28 juli 2025 lieten zij weten geen advies te zullen uitbrengen.
- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius en op 18 juli 2025 lieten zij weten geen advies te zullen uitbrengen.
- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Pidpa - riolering en op 17 juli 2025 brachten zij een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

'Het advies is gunstig. Er dient voldaan te worden aan de in het advies opgenomen te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.'

Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen.'

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Pidpa - distributie leidingen en op 17 juli 2025 brachten zij een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

'Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Op basis van de aangeleverde gegevens zal een offerte met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.

Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Het advies voor deze ontwikkeling is voorwaardelijk gunstig.'

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Proximus en op 22 juli 2025 brachten zij een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

'Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de winddichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: Bouwen - Proximus for real estate.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.'

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre en op 16 juli 2025 brachten zij een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

'Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om deze adviesvraag correct te beantwoorden. Er is impact op onze kabelinfrastructuur.

U kan uw aanvraag indienen op volgend mailadres => netaanleg.turnhout@wyre.be.'

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Heist-op-den-Berg en op 2 september 2025 brachten zij een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

'De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

1. Het project is gelegen binnen een no regret-zone van 100 meter rond een site met een PFAS-vervuiling. Er werd een staalname van het grondwater genomen. De resultaten van de grondwaterstalen dienen minstens aan de gemeente Westerlo overgemaakt te worden. Er mogen geen stedenbouwkundige handelingen plaatsvinden zolang er geen rapportering over deze stalen gedaan is.

2. Er worden drie verschillende warmtepompen geplaatst, met een vermogen van resp. 5,49 kW (2 ex) , 9,59 kW (2 ex.) en 9,92kW. Volgens de technische fiche bedraagt het geluidsdrukkniveau van de warmtepompen resp. 54,5 dB(A), 57,8 dB(A) en 58,4 dB(A).

3. De inrichting dient te voldoen aan de algemene en sectorale bepalingen van VLAREM II :

> Hoofdstuk 4.2 inzake de beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging.

> Hoofdstuk 5.3 inzake het lozen van afvalwater en koelwater

> Hoofdstuk 5.15 (garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen)

4. Minimumvereisten gemeente Heist-op-den-Berg voor het verkrijgen van een voorwaardelijk gunstig advies (stedenbouwkundig):

a) Verkrijgen van een voorwaardelijk gunstig advies van Provinciale Dienst Waterbeleid.

b) Effectief aanleggen van alle groenbuffers inzonderheid de 15 meter groenbuffer ten westen van gebouw B die enkel mag doorbroken worden voor een doorsteek voor voetgangers en fietsers, alsook brandweer. Waterminnende beplanting, een dichte groene bufferstrook met laag-, midden- en hoogstammig groen is noodzakelijk op die plaats ter visuele afsluiting t.o.v. de "Goren".

c) Zone voor buitenopslag naast gebouw C: maatregelen op te leggen door gemeente Westerlo zodat er geen stortplaats ontstaat van bouw- en puinmaterialen, afgedankte voertuigen, etc.

d) De maximale B/T-index is reeds bereikt met deze aanvraag: de zone voor buitenopslag mag ook niet omgezet worden naar een vierde bedrijfsverzamelgebouw binnen dit project (saucissonneren is uit den boze).

e) Geen lichtreclames aan de westgevel van gebouw B.

f) Trage doorsteek Fabriekstraat moet echt uitsluitend traag zijn, geen bezoekers, vrachtwagenverkeer, ander gemotoriseerd verkeer,... : enkel traag verkeer en brandweer.'

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan ANB en op 1 september 2025 brachten zij een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

'Op basis van de uiteenzetting in het advies verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

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

** De heraanplant gebeurt met inheemse soorten;*

** De te kappen bomen (2) worden grondig gecontroleerd op vogels, vogelnesten en vleermuizen alvorens deze te kappen.*

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

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

* De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 25-211536.

* De oppervlakte van de te regulariseren ontbossing bedraagt 97 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

* De resterende bosoppervlakte 754 m² moet ALS BOS behouden blijven of opnieuw herbebossen worden. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

* De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.

* De bosbehoudsbijdrage van € 1086.40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Algemene opmerking verstoring soorten

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

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Agentschap L&ZV, Antwerpen en op 3 september 2025 brachten zij een gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

'De aanvraag is hoofdzakelijk gelegen binnen industriegebied en een klein deel van de aanvraag is gelegen binnen agrarisch gebied, (herbevestigd agrarisch gebied). Voorliggende aanvraag gaat niet uit van agrarische of para-agrarische doeleinden.

Het perceel 1ste afdeling, sectie E, nr. 63C gelegen binnen agrarisch gebied zal door de aanvrager overgedragen worden aan de gemeente, dit voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Deze weg zal deel uitmaken van de openbare wegenis.

De nieuwe openbare wegenis, het fietspad en het rooien van de bomen in agrarisch gebied, worden in voorliggende aanvraag gemotiveerd in het kader van het algemeen belang.

Een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften is mogelijk conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor het uitvoeren van werken van algemeen belang die een beperkte ruimtelijke impact hebben (VCRO art.4.4.7.§2).

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft gezien en het feit dat de weg een openbare weg betreft geen bezwaren bij de argumentatie als 'handeling van algemeen belang'.

Door de ontsluiting te voorzien aan de rand van het perceel is de impact op het agrarisch gebied minimaal en is de ruimtelijke impact beperkt.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft geen bezwaren.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij stelt vast dat er in samenspraak met de gemeente een volwaardige buffer van 15m voorzien op het eigen terrein binnen industriegebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij onderschrijft dit belang. De percelen agrarisch gebied die niet overgedragen worden aan de gemeente mogen niet gebruikt worden voor handelingen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten zoals groenbuffering, hemelwaterbuffer en infiltratievoorzieningen, parkeergelegenheid, enz. Deze handelingen dienen uitgevoerd te worden binnen de eigen bestemmingszone.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij formuleert een gunstig advies.'

- Op 16 juli 2025 werd advies gevraagd aan Aquafin en op 12 augustus 2025 lieten zij weten geen bezwaar te hebben.

6. Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De zaak van de wegen is tweeledig. Enerzijds betreft het de gedeeltelijke wijziging van de rooilijn van (noordelijke) Fabriekstraat, met het oog op een vlottere, meer verkeersveilige aansluiting op de August Cannaertsstraat. Anderzijds betreft het de gedeeltelijke wijziging van de rooilijn van de August Cannaertsstraat om een te regulariseren fietspad dat nu gelegen is op een private bedding bij op te nemen in het openbaar domein.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad besliste in zitting van 17 november 2025 om de zaak van de wegen goed te keuren mits het opleggen van voorwaarden en lasten. Zie beslissing gemeenteraad met referentie 2025_GR_00284. De voorwaarden en lasten opgelegd door de gemeenteraad, dienen in de eventuele vergunning opgenomen te worden.

7. Juridische gronden

- Het gewestplan Herentals-Mol (K.B. 28 juli 1978).
- Richtlijn 92/143/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna.
- Besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering en de wijzigingen bij latere besluiten, waarin de algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) opgenomen zijn.
- Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.
- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (Waterwetboek).
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.
- Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).
- Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2008 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO).
- Decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen (Materialendecreet).
- Besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaamse reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen (VLAREMA).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project m.e.r.-screening.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet).
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.
- Decreet van 26 april 2019 houdende diverse bepalingen inzake omgeving, natuur en landbouw.

8. Inhoudelijke beoordeling door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 2 december 2025 het volgende advies uit:

Legaliteitstoets

Planologische toets

Agrarisch gebied

- *Het gevraagde is niet volledig in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Afwijkingen zijn mogelijk onder voorwaarden. Voldoet een aanvraag niet aan de decretale, restrictief te interpreteren, voorwaarden, dan is de bevoegde overheid verplicht de gevraagde vergunning te weigeren.*
- *Het gevraagde wijkt af voor wat betreft:*
 - *De aanleg in agrarisch gebied van een gemeenteweg die toegang biedt tot een bedrijfszone met KMO-units in industriegebied. (=De aanleg van een gemeentelijke verkeersweg met maximaal twee rijstroken die over een lengte van max. 1 km afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften.)*
 - *De aanleg in agrarisch gebied van een fietspad in functie van een bedrijfszone met KMO-units in industriegebied. (=De aanleg van een openbaar fietspad voor de zwakke weggebruiker.)*
 - *Het plaatselijk inbuizen van baangrachten in agrarisch gebied in functie van een bedrijfszone met KMO-units in industriegebied. (=De aanhorigheden en kunstwerken bij lijninfrastructuur.)*

- Overeenkomstig VCRO art.4.4.7., §2. mag in een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructures of voorzieningen tot gevolg hebben.
- De gevraagde handelingen kunnen, overeenkomstig het BVR van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de VCRO, beschouwd worden als handelingen van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact. De afwijkingsmogelijkheid geboden door VCRO art.4.4.7., §2. kan worden toegepast.

Industriegebied

- Overeenkomstig de in het omgevingsloket aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voorziet de aanvraag in 21 KMO-units voor industriële of ambachtelijke activiteiten. Zowel ter hoogte van de noordelijke grens, als de westelijke grens van het industriegebied wordt voorzien in een bufferzone van 15m breed, volledig gelegen op het privaat domein in binnen de contouren van het industriegebied. De aanvraag is daarmee in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.
- De gemeente heeft een tekort aan KMO-units voor industriële of ambachtelijke activiteiten die moeilijk te verweven zijn in woongebieden en de units dienen dan ook strikt voorbehouden te blijven voor dergelijke functies. De huisvesting van bewakingspersoneel is gezien de schaal van de units niet motiveerbaar. Complementaire dienstverlenende bedrijven zoals bankagentschappen, benzinstations en collectieve restaurants worden uitgesloten omdat deze vaak wél verweven kunnen worden in woongebieden en omdat deze gezien de beperkte schaal van de site niet kunnen gemotiveerd worden als zijnde complementair. Transportbedrijven dienen te worden uitgesloten omdat deze een te grote verkeersimpact hebben. Opslag van goederen is enkel toegelaten in functie van de industriële of ambachtelijke activiteiten van een bedrijf dat op de site gevestigd is. Louter op zichzelf staande opslag, bijvoorbeeld in functie van andere bedrijven, handelsactiviteiten of privépersonen, wordt uitgesloten. Ook louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, kunnen niet op de site worden gevestigd. Om een oneigenlijk gebruik van de units te voorkomen wordt de volgende voorwaarde opgenomen. De KMO-units dienen een invulling te krijgen met industriële of ambachtelijke activiteiten die moeilijk te verweven zijn in woongebieden wegens hun schaal of hinderaspecten. De bedrijven dienen een duidelijke binding te hebben met de gemeente inzake personeelsbestand, leveranciers en/of afzetgebied. Elke vorm van huisvesting, ook voor bewakingspersoneel, wordt uitgesloten. Complementaire dienstverlenende bedrijven zoals bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven en collectieve restaurants worden uitgesloten. Opslag van goederen is enkel toegelaten in functie van de industriële of ambachtelijke activiteiten van bedrijven die op de site gevestigd zijn. Louter op zichzelf staande opslag, bijvoorbeeld ten behoeve van andere bedrijven, handelsactiviteiten of privépersonen, wordt uitgesloten. Kantoren, beperkte toonzalen en sociale inrichtingen voor het personeel kunnen enkel complementair aan de industriële of ambachtelijke activiteit binnen dezelfde unit. Commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, alsook op zichzelf staande kantoren en dienstverlening zijn zonevreemd en strikt verboden. Deze voorwaarden dienen integraal in de basisakte van de vereniging van mede-eigendom (VME), alsook in het huishoudelijk reglement van mede-eigendom verankerd te worden.
- Met het oog op de vergunbaarheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid (zie ook 'Goede ruimtelijke ordening') is het essentieel dat de bufferzone van 15m breed gerealiseerd wordt en behouden blijft. De volgende voorwaarde wordt opgenomen. Langsheen de noordelijke en westelijke perceelgrens van de percelen gelegen in industriegebied dient, zoals voorzien op het groenplan (Groenplan Fabriekstraat Heultje 250606.pdf), een natuurlijk groene bufferzone met een

breedte van min. 15,00m gerealiseerd te worden en behouden te blijven. In de noordelijke groenbuffer dient er ingezet te worden op het behoud en het welzijn van de veteranenbomen, die aangevuld worden met een gepaste kruidlaag, struiklaag en enkele solitaire bomen. De noordelijke buffer mag enkel doorbroken worden in functie van de toegangsweg (b6,00m) en het fietspad (b3,00m). In de westelijke groenbuffer dient geopteerd te worden voor een waterminnende beplanting die goed kan gedijen in de open infiltratievoorzieningen. Door middel van een aangepaste kruid-, struik- en kruinlaag dient er een dichte groene bufferstrook te worden gerealiseerd voor de visuele afsluiting t.o.v. de 'Goren' in Heist-op-den-Berg. De westelijke buffer mag enkel onderbroken worden in functie van de weg voor brandweer en traag verkeer (b4,50m). – Met uitzondering van twee reclametotems, brievenbussen en enkele picknickbanken in de noordelijke groenbuffer, mogen de buffers niet aangewend worden voor andere functies. Onder andere het aanleggen van bijkomende verhardingen, het plaatsen van containers, cabines of andere constructies, het parkeren van voertuigen en de opslag van materiaal of materieel zijn strikt verboden. Bij uitval van beplantingen, dient er steeds voorzien te worden in een heraanplant in het eerstvolgende plantseizoen. Om het behoud van de groene bufferzones te garanderen dienen deze als gemeenschappelijk deel verankerd te worden in de basisakte van de VME. Een beheersplan met het oog op het behoud en onderhoud van de groene bufferzones, in lijn met de voornoemde voorwaarden, dient verankerd te worden in het reglement van mede-eigendom. De aanplant van de groenbuffers dient gerealiseerd te zijn ten laatste 36 maanden na de aanvang van de werken.

Wegenis

Het eigendom grenst aan August Cannaeartsstraat, Fabriekstraat te Westerlo (buurtweg nr.6) en Fabriekstraat te Heist-op-den-Berg (buurtweg 49). De August Cannaeartsstraat en Fabriekstraat te Westerlo zijn voldoende uitgeruste gemeentewegen, voorzien van respectievelijk een asfaltverharding en een verharding in kasseien. De nodige nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Het gemeentelijke rooilijnplan 'August Cannaeartsstraat, Heultjedorp, Gravin de Merodestraat, Hoog Heultje', dat op 24 september 1959 werd goedgekeurd, is van toepassing. Het rooilijnplan heeft geen gevolgen voor de voorliggende aanvraag.

Voor de Fabrieksstraat te Heist-op-den-Berg werd advies gevraagd aan gemeente Heist-op-den-Berg. Gezien de westelijke Fabriekstraat onvoldoende uitgerust is voor bijkomend verkeer, wordt de volgende voorwaarde opgenomen. De ontsluiting ter hoogte van de westelijke Fabriekstraat te Heist-op-den-Berg mag enkel gebruikt worden door de hulpdiensten (brandweer) en voor traag verkeer (fietsers en voetgangers). Er dienen wegneembare brandweerpaaltjes te worden geplaatst en behouden. Deze voorwaarde dient integraal in de basisakte van de vereniging van mede-eigendom (VME), alsook in het huishoudelijk reglement van mede-eigendom verankerd te worden.

Ingevolge een onteigeningsplan dat werd goedgekeurd bij K.B. van 23 november 1973 op basis van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie, werden de buurtwegen nr.8 en nr.53, die over het eigendom lopen, aan hun bestemming onttrokken. Artikel 30 van deze wet bepaalt dat de wegen die de aan onteigening onderworpen onroerende goederen doorkruisen aan hun bestemming onttrokken worden en dat de erfdiensbaarheden die deze onroerende goederen belasten, vervallen verklaard worden. De buurtwegen lijken dus aan hun bestemming onttrokken te zijn, waardoor er van uitgegaan kan worden dat deze niet meer op de terreinen aanwezig zijn en dus ook niet meer moeten afgeschaft of verlegd worden.

Er zijn geen voetwegen of trage wegen aanwezig op het eigendom. Volgens het bijgevoegde inplantingsplan wordt het eigendom niet belast met erfdiensbaarheden.

Het gevraagde vereist aanpassingen aan het openbaar domein. Zie 'Zaak van de wegen'. Voorwaarden worden opgenomen.

Verordening toegankelijkheid

Bij de aanvraag werd een Checklist Toegankelijkheid gevoegd. De publiek toegankelijke oppervlakte van alle gebouwen bedraagt met 1.326m² meer dan 400m². Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 is van toepassing op de publiek toegankelijke delen en de aanvraag lijkt te voldoen aan de normbepalingen. Voorwaarden worden opgenomen.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van het gevraagde.

Het eigendom watert af naar enerzijds de Goorloop, een waterloop van tweede categorie die wordt beheerd door de provincie Antwerpen, en anderzijds naar de Wimp, een waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de Vlaamse milieumaatschappij (VMM) – Antwerpen. De locatie van de aanvraag is volgens de watertoetskaarten niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig. Overeenkomstig de advieskaart en de watertoets wordt advies gevraagd aan de Dienst Integraal Waterbeleid (DIW) van provincie Antwerpen en aan de VMM.

Om schadelijke effecten te vermijden dient de aanvraag te voldoen aan de verordening hemelwater en dienen verhardingen zoveel mogelijk beperkt en waterdoorlatend voorzien te worden. Voorwaarden worden opgenomen. Indien hieraan voldaan, lijkt het gevraagde niet van die aard dat schadelijke effecten op het watersysteem verwacht kunnen worden.

Hemelwaterverordening

Er worden geen groendaken (vegetatielaag, opslagcapaciteit min.50 liter/m²) voorzien. De volgende dakoppervlaktes dienen in rekening te worden gebracht voor de hemelwaterputten en de volgende hemelwaterputten worden voorzien en zijn vereist (opp. in m² x 100 liter/m² = min. inhoud in liter):

- Unit A1, 1.248,00m², 10.000 liter (124.800 liter vereist).
- Unit A2, 1.170,70m², 10.000 liter (117.070 liter vereist).
- Unit A3; 792,00m²; 10.000 liter (79.200 liter vereist).
- Unit A4, 594,00m², 10.000 liter (59.400 liter vereist).
- Unit A5, 270,00m², 5.000 liter (27.000 liter vereist).
- Unit A6, 433,05m², 10.000 liter (43.305 liter vereist).
- Unit B1, 219,15m², 5.000 liter (21.910 liter vereist).
- Unit B2, 213,90m², 5.000 liter (21.390 liter vereist).
- Unit B3, 212,88m², 5.000 liter (21.290 liter vereist).
- Unit B4, 212,88m², 5.000 liter (21.290 liter vereist).
- Unit B5, 212,88m², 5.000 liter (21.290 liter vereist).
- Unit B6, 212,88m², 5.000 liter (21.290 liter vereist).
- Unit B7, 213,90m², 5.000 liter (21.390 liter vereist).
- Unit B8, 213,90m², 5.000 liter (21.390 liter vereist).
- Unit B9, 628,20m², 10.000 liter (62.820 liter vereist).
- Unit B10, 699,12m², 10.000 liter (69.910 liter vereist).
- Unit B11, 699,12m², 10.000 liter (69.910 liter vereist).
- Unit B12, 699,12m², 10.000 liter (69.910 liter vereist).
- Unit B13, 542,07m², 10.000 liter (54.210 liter vereist).
- Unit B14, 252,00m², 5.000 liter (25.200 liter vereist).
- Unit C1, 1.614,00m², 10.000 liter (161.000 liter vereist).

De door de verordening vereiste hemelwaterputten staan niet in verhouding tot het hergebruik dat kan verwacht worden. De aanvrager vraagt een afwijking op de verordening en motiveert deze uitvoerig in de bij de aanvraag gevoegde 'Hydraulische nota Immo Darwin Heultje 20250327 AVE

SDB.pdf. De gevraagde afwijking is aanvaardbaar. Bij de units zonder kantoor dient een hemelwaterput van min.5.000 liter geplaatst te worden en bij de units met kantoor dient een hemelwaterput van min.10.000 liter geplaatst te worden. Er wordt enkel hergebruik voorzien op de toiletspoelingen, terwijl dit ook mogelijk is op dienstkraantjes. Voorwaarden worden opgenomen.

Het eigendom is niet kleiner dan 120m² en het plaatsen van een infiltratie- of buffervoorziening is bijgevolg verplicht.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de waterdoorlatende verhardingen (hellingsgraad <0,5%, opp.1.062,95m²). Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze naast de waterdoorlatende verhardingen (hellingsgraad >0,5%, opp.468,06m²) in de naastgelegen onverharde zone, die een minimale oppervlakte heeft van 15% van de afwaterende oppervlakte. Het hemelwater komende van de niet-waterdoorlatende verhardingen (opp.1.030,31m²) infiltreert in de naastgelegen onverharde zone, die een minimale oppervlakte heeft van 25% van de afwaterende oppervlakte. Onder deze onverharde zone bevinden zich geen constructies (kelder, putten, etc.) die verhinderen dat het hemelwater infiltreert. Het hemelwater komende van een verharde oppervlakte van 7.661,97m² wordt opgevangen en afgevoerd naar de infiltratievoorzieningen. Er is geen reden om aan te nemen dat het hemelwater door contact met delen van de verhardingen zo vervuild is dat het als afvalwater dient beschouwd te worden.

Uit een vooroverleg met de Dienst Integraal Waterbeleid (DIW) van provincie Antwerpen met de aanvrager blijkt dat er dient rekening gehouden te worden met een strengere buffernorm van 400m³/ha (=40 liter/m²).

Voor de units met kantoren mag 30m² in min worden gebracht.

De aanvrager voorziet de volgende infiltratievoorzieningen i.f.v. de aan te sluiten dakoppervlakte en verharde oppervlakte:

- Units B1+B2+B3+B13 (1.188,00m²) en verh1 (322,40m²), infiltratievoorziening A, volume 63.360 liter (60.416 liter vereist), infiltratieoppervlakte 396,85m² (120,83m²).
- Units B4+B12 (882,00m²) en verh2 (173,10m²), infiltratievoorziening B, volume 49.400 liter (42.204 liter vereist), infiltratieoppervlakte 266,23m² (84,41m² vereist).
- Units B5+B11 (882,00m²) en verh3 (174,00m²), infiltratievoorziening C, volume 49.400 liter (42.240 liter vereist), infiltratieoppervlakte 266,23m² (84,48m² vereist).
- Units B6+B10 (912,00m²) en verh4 (174,01m²), infiltratievoorziening D, volume 47.960 liter (43.440 liter vereist), infiltratieoppervlakte 265,89m² (86,88m² vereist).
- Unit B7 (213,90m²) en verh5 (204,10m²), infiltratievoorziening E, volume 46.530 liter (16.720 liter vereist), infiltratieoppervlakte 265,60m² (33,44m² vereist).
- Verh6 (165,30m²), infiltratievoorziening F, volume 37.790 liter (6.612 liter vereist), infiltratieoppervlakte 211,16m² (13,22m² vereist).
- Unit C1 (1.583,97m²), infiltratievoorziening G en H, volume 74.170 liter (63.359 liter vereist), infiltratieoppervlakte 409,97m² (126,72m² vereist).
- Verh16 (3.886,00m²), infiltratievoorziening I, volume 205.010 liter (155.440 liter), infiltratieoppervlakte 714,40m² (310,88m²).
- Unit B14 (252,00m²) en verh7+8+9+10+11+12+13 (1.385,24m²), infiltratievoorziening J - O, volume 41.950 liter (65.488 liter vereist), infiltratieoppervlakte 163,39m² (130,98m² vereist). Er wordt voldaan door cascade naar infiltratievoorzieningen P en F.
- Units B8+B9 (842,10m²), infiltratievoorziening P, volume 40.610 liter (33.684 liter vereist), infiltratieoppervlakte 144,51m² (67,37m² vereist).
- Verh14 (580,50m²), infiltratievoorziening Q, volume 24.300 liter (23.220 liter vereist), infiltratieoppervlakte 80,70m² (46,44m² vereist).
- Units A1+A2+A3+A4 (3.744,70m²), infiltratievoorziening R-V, volume 161.130 liter (149.788 liter vereist), infiltratieoppervlakte 706,28m² (299,58m² vereist).

- Units A5+A6 (703,10m²) en verH5 (597,30m²), infiltratievoorziening W, volume 58.820 liter (52.015 liter vereist), infiltratieoppervlakte 181,04m² (104,03m² vereist).

Aangezien het terrein in helling ligt van noord naar zuid, worden er tussenschotten geplaatst in de infiltratiezones. Door middel van een cascade-systeem zijn de infiltratievoorzieningen met elkaar verbonden, zodat het hemelwater uiteindelijk de helling van het perceel volgt. De tussenschotten zorgen ervoor dat het hemelwater eerst kan infiltreren in de voorziene infiltratiezone en niet meteen kan afstromen naar het laagste punt. Doordat de infiltratiezones onderling verbonden worden en het hemelwater uiteindelijk altijd verder loopt naar een volgende infiltratievoorziening, wordt er in het gehele project een ruimschootse overcompensatie voorzien.

Uit 4 peilbuismetingen, maandelijks opgemeten gedurende 6 maanden, blijkt de hoogste grondwaterstand gelegen op 11,76mTAW, zijnde ca.2,00m onder het maaiveld aan de noordzijde en ca.1,10m onder het maaiveld aan de zuidzijde. De onderkant van de infiltratievoorzieningen wordt voorzien op 40cm, 60cm en 70cm onder het bestaande maaiveld, steeds boven de hoogste grondwaterstand.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR 10 februari 2023), in werking getreden op 2 oktober 2023, is van toepassing en de aanvraag voldoet hieraan. Een afwijking voor wat betreft kleinere hemelwaterputten wordt toegestaan.

Zoneringsplan en rioleringstoets

Het eigendom werd niet opgenomen in het zoneringsplan riolering. Bij de aanvraag werd een advies van Aquafin gevoegd, waaruit blijkt dat er een DWA-aansluiting kan voorzien worden in de Fabriekstraat te Heist-op-den-Berg om zodoende het afvalwater af te voeren naar een operationele waterzuiveringsinstallatie.

De aanvraag voorziet bij KMO-units A1 en A2 telkens in het plaatsen van een septische put (3.000 liter, 10 I.E., zwart/fecaal afvalwater) en bij de andere units telkens in het plaatsen van een septische put (2.000 liter, 6 I.E., zwart/fecaal afvalwater). Het gevraagde lijkt daarmee in overeenstemming met de richtlijnen van de VMM en de gemeente voor eigendommen gelegen in centraal gebied of collectief geoptimaliseerd gebied. De richtlijnen van de rioolbeheerder Pidpa dienen gevolgd te worden. Voorwaarden worden opgenomen.

MER-plicht

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een project dat valt onder rubrieken 10a en 10e zoals vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectenrapportage. De aanvraag werd aangevuld met een m.e.r.-screeningsnota, waarin de aanvrager aangeeft dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. De aanvraag diende bijgevolg niet onderworpen te worden aan een milieueffectenrapportage.

Natuurtoets/zorgplicht

Het eigendom bestaat volgens de 'Biologische waarderingskaart - versie 2' uit een biologische zeer waardevol 'zuur eikenbos' (percelen in agrarisch gebied) en een biologisch waardevolle 'kapvlakte' (percelen in industriegebied). Het perceel in agrarisch gebied werd aangeduid als Natura 2000 gebied. De natuurwaarden waarvan sprake zijn heden niet meer aanwezig, ingevolge enerzijds vergunde handelingen en anderzijds een wederrechtelijke ontbossing.

Het eigendom bevindt zich op minimaal 2.950m, 4.050m en 6.950m van respectievelijk VEN-gebied, Habitatrichtlijngebied en Vogelrichtlijngebied. Het betreft geen Historisch Permanent Grasland (HPG).

Ontbossing

- Het eigendom valt in het agrarisch gebied over een oppervlakte van 851m² onder het bosdecreet. De aanvrager wenst een ontbossing van 97m² te regulariseren. De aanvrager voorziet verder een heraanplant van het zuur eikenbos over een oppervlakte van 754m².

- De ontbossing staat in functie van het algemeen belang, namelijk de aanleg van een weg voor de ontsluiting van percelen in industriegebied. De ontbossing leidt tot natuurschade. De zorgplicht bepaalt dat iedereen die iets wijzigt zodat er een effect is op de natuur alle maatregelen moet nemen om natuurschade te voorkomen, te beperken, of indien dat niet mogelijk is te herstellen.
- Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos. Een boscompensatieformulier werd toegevoegd en goedgekeurd. De voorliggende aanvraag schaadt belangrijke natuurwaarden, maar indien voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de boscompensatie, wordt de natuurschade beperkt. De oppervlakte van 754m² van het agrarisch gebied die nog onder het bosdecreet valt dient herbebost te worden met een zuur eikenbos. De aanplant dient te gebeuren ten laatste 36 maanden na de aanvang van de werken.

Kappen hoogstammige bomen

- Langsheen August Cannaeertsstraat wordt één hoogstammige boom uit de naastgelegen bomenrij gekapt in functie van de nieuwe weginfrastructuur.
- In functie van de toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer wordt op het privaat domein aan de noordoostzijde van het eigendom een hoogstammige eik gekapt.
- Het kappen van bomen leidt tot natuurschade. De zorgplicht bepaalt dat iedereen die iets wijzigt zodat er een effect is op de natuur alle maatregelen moet nemen om natuurschade te voorkomen, te beperken, of indien dat niet mogelijk is te herstellen.
- Bij de aanvraag werd een groenplan gevoegd (Groenplan Fabriekstraat Heultje 250606.pdf). Voorwaarden met betrekking tot de realisatie van de voorziene groenaanplantingen worden opgenomen.

Veteraanbomen

- Parallel aan de noordelijke Fabriekstraat bevindt zich een bomenrij met waardevolle veteranenbomen. Bij de aanvraag werd een boombeschermingsplan gevoegd (BBP Boombeschermingsplan 25032025.pdf) dat het behoud en het welzijn van de veteranenbomen moet garanderen. Voorwaarden worden opgenomen.

Conclusie

- De aanvraag schaadt belangrijke natuurwaarden, maar indien voldaan aan de voorwaarden m.b.t. de boscompensatie (97m²), de herbebosing van het zuur eikenbos (754m²), de realisatie van het groenplan en de uitvoering van het boombeschermingsplan, wordt de natuurschade beperkt.

Erfgoed-/archeologietoets

Het eigendom is niet gelegen binnen de contouren van een beschermd landschap of in het gezichtsveld van een monument, noch binnen een voorlopig of definitief beschermd archeologische site of binnen archeologische zones, zoals opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.

Het eigendom is wel gelegen in het gezichtsveld van het volgende:

- Vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Bedrijfsgebouwen van Agfa Gevaert' (ID: 112809 van 29 maart 2019 tot heden): "Afdeling van Agfa Gevaert N.V. met een gebouwencomplex uit diverse perioden van de 20ste eeuw."

De voorliggende aanvraag bevat stedenbouwkundige handelingen in industriegebied. De perceeloppervlakte bedraagt meer dan 3.000m² en de bodemingreep meer dan 5.000m². Overeenkomstig artikel 5.4.1. van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed is de aanvraag bijgevolg van die aard dat deze dient aangevuld te worden met een archeologienota.

Een archeologienota met 'verslag van resultaten' en 'programma van maatregelen', opgesteld door erkend archeoloog Caroline Dockx (OE/ERK/Archeoloog/2019/00020) in naam van het INDAR bv (OE/ERK/Archeoloog/2019/00020), werd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed gemeld en op 11 april 2025 in akte genomen door deze onder ID 32850. Voorwaarden worden opgenomen.

Indien voldaan aan de voorwaarden de archeologienota, schaad de voorliggende aanvraag geen erfgoedwaarden.

MOBER/mobiliteitstoets

De aanvraag is, overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 en bijlage, niet van die aard dat een mobiliteitseffectenrapport (MOBER) vereist is.

Met betrekking tot de aanvraag werd door Nele Wuyts in naam van VECTRIS cvba op 26 maart 2025 een mobiliteitstoets opgesteld. Hierin werden het bereikbaarheidsprofiel, het mobiliteitsprofiel en de mobiliteitseffecten onderzocht, alsook milderende en verbeterende maatregelen voorgesteld.

De mobiliteitstoets besluit als volgt:

“De site is gelegen in een bestaand bedrijventerrein. Het bereikbaarheidsprofiel van de site toonde dat de site matig bereikbaar is. De site ligt wel aan een bovenlokale fietsroute en dicht bij de fietssnelweg F106 (Herentals Aarschot). Er is een zeer beperkt aanbod aan openbaar vervoer. De site ligt aan een aanrijroute voor vrachtverkeer, maar is redelijk ver gelegen van het hoger wegennetwerk.

In het mobiliteitsprofiel werd een verkeersgeneratie van 44 bewegingen van gemotoriseerd verkeer berekend voor het drukste spitsuur. Deze verkeersgeneratie zal niet voor afwikkelingsproblemen zorgen.

Het parkeeraanbod van de site is voldoende voor de berekende parkeervraag, voor fietsers, auto's en gemotoriseerd verkeer.

Door het voorzien van afgescheiden toegangen voor fietsers en gemotoriseerd verkeer, wordt de verkeersveiligheid bevorderd.

Deze mobiliteitstoets toonde aan dat de verkeersgeneratie van de site beperkt blijft, met slechts een beperkte invloed op de verkeersafwikkeling in de buurt. De parkeervraag wordt opgevangen op eigen terrein.”

De mobiliteitstoets lijkt uit te gaan van objectief en onafhankelijk onderzoek en van correcte aannames. De mobiliteitstoets lijkt correct opgesteld, doch voor wat betreft de autoparkeer- en fietsstalvraag werd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar tijdens het volledig- en ontvankelijkheidsonderzoek opgemerkt dat de berekende cijfers onvoldoende rekening hielden met de fluctuaties van enerzijds de aanwezigheidspercentages (vakantieperiodes <> andere periodes) en anderzijds het fietsgebruik (goed <> slecht weer). Om voldoende parkeerplaatsen te garanderen werd gevraagd om 8 bijkomende parkeerplaatsen te voorzien en om een groot deel van de autoparkeerplaatsen collectief te houden. Om fietsgebruik te stimuleren werd gevraagd om het aantal overdekte en beveiligde fietsstalplaatsen te verdubbelen.

De 120 autoparkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden en behouden te blijven zoals voorzien op het inplantingsplan. Minimaal 91 autoparkeerplaatsen dienen collectief beschikbaar te blijven ten behoeve van alle gebruikers van de site en mogen dus niet toegewezen worden aan specifieke bedrijven. Maximaal 29 autoparkeerplaatsen mogen toegewezen worden aan een welbepaalde unit. Fietsenstallingen A1 (14 fietsen), A2 (18 fietsen), B1 (16 fietsen), B2 (16 fietsen) en C (16 fietsen) dienen gerealiseerd te worden en behouden te blijven zoals voorzien op de grondplannen. Deze fietsenstallingen dienen beschikbaar te blijven voor alle werknemers op de site en mogen dus niet geprivatiseerd worden. Ze dienen afgesloten te worden en beveiligd door bijvoorbeeld een badgesysteem.

De ontsluiting ter hoogte van de westelijke Fabriekstraat te Heist-op-den-Berg mag enkel gebruikt worden door de hulpdiensten (brandweer) en voor traag verkeer (fietsers en voetgangers). Er dienen wegneembare brandweerpaaltjes te worden geplaatst en behouden.

Voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de realisatie van 120 autoparkeerplaatsen, de realisatie van de gemeenschappelijke fietsenstallingen, alsook de ontsluiting ter hoogte van de

westelijke Fabrikstraat. Indien voldaan aan deze voorwaarden, lijkt de impact op de mobiliteit aanvaardbaar.

Milieuaspecten

Het gevraagde project omvat het bouwen van 21 KMO-units voor industriële of ambachtelijke activiteiten, ondergebracht in 3 afzonderlijke gebouwen. De activiteiten die in de afzonderlijke units zullen worden uitgevoerd zijn momenteel niet gekend en zullen indien nodig voorwerp zijn van een nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning. De ingedeelde inrichtingen of activiteiten in huidig dossier zijn daarom beperkt tot het in gebruik nemen van 5 warmtepompen, een wasplaats voor het afsputten van materiaal en voertuigen bij gebouw C en het lozen van bedrijfsafvalwater afkomstig van de wasplaats via een koolwaterstofafscheider op de riolering. De gebouwen worden niet voorzien van een kelder zodat geen bemaling nodig is. Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbod- en afstandsregels. De gemelde exploitatie is niet verboden. Het projectterrein is gelegen op een ongeveer 200 m van een Sevesobedrijf.

Warmtepompen:

De kantoren van elk gebouw worden verwarmd met individuele lucht-water warmtepompen met een vermogen > 5kW. Er worden 5 kantoren voorzien in volgende units: A1, A2, B11, B12 en in gebouw C. De warmtepompen maken gebruik van het koelmiddel R32 en worden periodiek gecontroleerd. Een overzicht van toestellen, elektrisch vermogen, hoeveelheid koelmiddel en totale geluidsdruk toegevoegd aan de aanvraag. Er worden drie verschillende warmtepompen geplaatst, met een vermogen van 5,49 kW (2 ex) , 9,59 kW (2 ex.) en 9,92kW met een totaal vermogen van 40,08 kW.

De buitenunits worden geplaatst op het dak van de kantoren, de binnenunits in de berging. Gezien het project gelegen is in industriegebied en de ruime afstanden tot de perceelsgrenzen, worden geen effecten op de omgeving verwacht.

Bodem

In de beoordeling van de milieueffecten worden mogelijke emissiebronnen naar de bodem omschreven. Tijdens de werken wordt de bestaande bodem plaatselijk uitgegraven voor de aanleg van fundering en riolering. Een grondwaterbemaling is niet nodig, aangezien d.m.v. peilbuizen is aangetoond dat het grondwaterpeil voldoende diep ligt. Tijdens de uitvoeringswerken van het project kunnen calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf. Ingeval van grondverzet van meer dan 250 m³ wordt een technisch verslag opgemaakt.

Het project ligt binnen een no regret-zone van 100 meter rond een gekende PFAS-verontreiniging. Volgens de aanvraag werd een grondwaterstaal genomen, maar zijn de analyseresultaten nog niet beschikbaar. Het advies van de gemeente Heist op den Berg vraagt om als bijzondere voorwaarde op te leggen om geen stedenbouwkundige handelingen aan te vatten zolang er geen rapportering over het grondwaterstaal gedaan is aan de gemeente Westerlo. Het is niet duidelijk welk verband wordt gelegd tussen de grondwaterkwaliteit en de stedenbouwkundige handelingen gezien er geen bemaling is gepland noch gevraagd. Voor eventueel grondverzet is wellicht een Technisch Verslag vereist en van toepassing. In de ruimere omgeving zijn meerdere bodemonderzoeken en schadegevallen gekend. Het projectperceel is niet gekend als risicoground. Op een deel van het terrein en op het aanpalende perceel werd reeds een bodemsaneringsproject doorgevoerd (OVAM-dossier 573).

Geluid en trillingen

Tijdens de aanlegfase veroorzaken de ingezette werfmachines onvermijdelijk geluid en trillingen. Aangezien het project gesitueerd is in industriegebied en de werkzaamheden uitsluitend tijdens de gebruikelijke werkuren overdag plaatsvinden, worden geen bijzondere hinderpieken verwacht.

Ook de warmtepompen (buitenunits) zijn geluidsbronnen. Volgens de technische fiche bedraagt het geluidsdrumniveau van de warmtepompen resp. 54,5 dB(A), 57,8 dB(A) en 58,4 dB(A). De inrichting dient te voldoen aan de bepalingen van VLAREM II inzake de beheersing van geluidshinder in het bijzonder de geluidsnormen van toepassing in industriegebied.

Lucht

Momenteel zijn er geen activiteiten gepland met emissies naar of impact op de lucht. De verwarming van gebouwen is emissievrij. Toekomstige activiteiten vinden plaats in de units zelf. Enkel bij gebouw C wordt een buitenopslag voorzien voor materialen zonder emissies naar de lucht. Indien een bedrijf zich wil vestigen op de site, zal deze zelf nog een melding of vergunning dienen aan te vragen met betrekking tot milieu (IIOA). Bedrijven die activiteiten uitoefenen 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,... zullen niet toegestaan worden binnen het project. Dit zal mee worden opgenomen in de basisakte bij verkoop en de VME zal hier ook op toezien.

Licht

Op de projectsite zal een beperkte vorm van verlichting voorzien worden, o.a. langs een nieuwe private weg en als straatverlichting, aan de toegangen van de units en ook enkele accenten in ledstrips bij de fietsstallingen en tussen scheidingen van de units.

dus langs deze weg zal beperkte nieuwe straatverlichting komen. De nieuwe verlichting zal voornamelijk neerwaarts gerichte verlichting zijn, die niet zal leiden tot aanzienlijke milieu-effecten. Ook de lichtsterkte en lichtkleur wordt zo gekozen dat de spreiding van het licht maximaal beperkt wordt.

De ledstrips op de gevels en totems zijn enkel als accent, dus de lichtsterkte is hierbij heel beperkt. Verlichting van publiciteit zal enkel toegestaan worden met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Nieuwe verlichting zal steeds LED zijn.

Watersysteem

Het project voorziet in de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel dat afvoert naar de riolering van de Fabrikstraat (collector van Aquafin). Per bedrijfsunit wordt een hemelwaterput geplaatst. Volgens het uitvoeringsplan bij het milieutechnisch deel van de aanvraag wordt hemelwater gebruikt voor de wasplaats, en de toiletten (is conform met VlareM II), wordt nergens een verbinding voorzien naar infiltratievoorzieningen (die ook niet op het uitvoeringsplan staan) en lijkt ook het hemelwater d.m.v. een overloopleiding verbonden te zijn met de riolering. Hemelwater dient maximaal te worden hergebruikt, ter plaatse te worden geïnfilterd en mag geen verbinding naar de riolering hebben. Het is aangewezen om als bijzondere voorwaarden op te leggen dat hergebruik van hemelwater bij invulling van toekomstige activiteiten ook mogelijk moet blijven. De overloop van het gehele RWA-stelsel dient te worden afgevoerd naar de bestaande baangracht gracht langs de Fabrikstraat, die afwatert naar de Goorloop.

De aanvraag omvat de lozing van bedrijfsafvalwater met een maximaal debiet van 2 m³/uur, 10 m³/dag en 1.200 m³/jaar (VLAREM-rubriek 3.4.1° a). Het bedrijfsafvalwater is afkomstig van de wasplaats voor het afsprengen van materieel en voertuigen bij gebouw C en wordt, via een koolwaterstofafscheider, afgevoerd naar de riolering. Het bedrijfsafvalwater wordt volgens het uitvoeringsplan samengevoegd met het andere afvalwater van sanitaire voorzieningen (van de kantoren en magazijnen en via septische putten) vóór lozing op de riolering. Er wordt geen mogelijkheid vermeld om het bedrijfsafvalwater apart te bemonsteren, bijgevolg wordt het afvalwater in totaliteit beschouwd als bedrijfsafvalwater met impact op het te lozen debiet. De aanvraag bevat

geen informatie over het waterverbruik van ander dan huishoudelijk afvalwater volgens het uitvoeringsplan

Het is bijgevolg aangewezen om als bijzondere voorwaarde op te leggen:

- Eventueel overtollig hemelwater dient afgevoerd te worden naar de baangracht, en mag niet worden geloosd op de riolering.
- De afvoer van het bedrijfsafvalwater van de wasplaats bijgebouw C moet apart meetbaar zijn.

Aquafin heeft positief advies gegeven voor de aansluiting van de DWA-leiding van het terrein op de collector.

Bij de akteneming worden de algemene en sectorale milieuvergunningvoorwaarden van Vlarem II opgelegd. Door het opleggen en naleven van de algemene, sectorale én bijzondere voorwaarden, kunnen de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en de mens buiten de inrichting tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.

Goede ruimtelijke ordening

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

- **Functionele inpasbaarheid**

De nabije omgeving bestaat enerzijds uit industriepanden ten zuiden en oosten van het eigendom en anderzijds uit wei-, akker- en boslanden ten noorden en westen van het eigendom. De aanvraag voorziet in het bouwen van 21 KMO-units voor industriële of ambachtelijke activiteiten met bijhorende terreinaanleg. Het gevraagde doorstaat de planologische toets en is functioneel inpasbaar.

- **Mobiliteitsimpact**

Zie 'MOBER/mobiliteitstoets'.

Voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de realisatie van 120 autoparkeerplaatsen, de realisatie van de gemeenschappelijke fietsenstallingen, alsook de ontsluiting ter hoogte van de westelijke Fabriekstraat. Indien voldaan aan deze voorwaarden, lijkt de impact op de mobiliteit aanvaardbaar.

- **Schaal van het project**

De nabije omgeving bestaat in oostelijke en zuidelijke richting uit industriepanden, gekenmerkt door grote bebouwde oppervlaktes, afgedekt met platte daken met aanzienlijke kroonlijsthoogtes. De voorgestelde volumes en bouwprofielen zijn gangbaar in industriegebied en sluiten aan bij de bebouwing in de nabije omgeving. De aanvraag is wat korrelgrootte en bouwprofiel betreft niet storend in de ruimtelijke context.

- **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

De afstanden tot rooilijnen en perceelgrenzen blijven voldoende groot.

De perceeloppervlakte in industriegebied, totale dakoppervlakte en verharde oppervlakte op privaat domein bedragen respectievelijk 32.553m², 11.240m² en 6.344m². Voor het overige krijgt het perceel een groen karakter. De maximale B/T-index voor deze locatie is daarmee bereikt en bijkomende overdekte constructies of verhardingen zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar. De bebouwde en verharde zone verhoudt zich nog net op een aanvaardbare manier tot de niet verharde zone en is niet storend naar de onmiddellijke omgeving toe.

- **Visueel-vormelijke elementen**
Het volume van het gevraagde en de vormgeving zijn gangbaar. De voorgestelde gevelmaterialen kunnen beschouwd worden als esthetisch verantwoord en duurzaam en passen zich in de nabije omgeving in. Het voorgestelde is visueel-vormelijk aanvaardbaar.
- **Cultuurhistorische aspecten**
Indien voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de archeologienota, schaadt de voorliggende aanvraag geen erfgoedwaarden.
- **Bodemreliëf**
De aanvraag voorziet, in functie van eenzelfde nulpas binnen elk gebouw, in aanzienlijke nivelleringswerken waarbij het maaiveld zowel wordt verhoogd als verlaagd. Verder wordt de aanleg voorzien van grote open infiltratievoorzieningen i.f.v. de hemelwaterverordening. Het bestaande terreinprofiel ter hoogte van de perceelgrenzen blijft evenwel ongewijzigd. De voorgestelde terreinprofielen zijn aanvaardbaar en reliëfwijzigingen dienen zich hiertoe te beperken. Voorwaarden worden opgenomen.
- **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**
Indien voldaan aan de verordening hemelwater en aan de voorwaarden met betrekking tot de verhardingen, kan er geoordeeld worden er geen negatieve impact is op de waterhuishouding. De aanvraag schaadt belangrijke natuurwaarden, maar indien voldaan aan de voorwaarden m.b.t. de boscompensatie (97m²), de herbebossing van het zuur eikenbos (754m²), de realisatie van het groenplan en de uitvoering van het boombeschermingsplan, wordt de natuurschade beperkt.
De aanvraag heeft geen negatieve effecten op de gezondheid van de omwonenden, op het gebruiksgenot van dezen en op de veiligheid in het algemeen.
De site moet ingevuld worden met kleinschalige, laag dynamische KMO's met een beperkte verkeersimpact. Het aantal lichte of zware vrachtverplaatsingen dient tot een absoluut minimum beperkt te blijven.
De buitenopslag bij gebouw C dient net en ordelijk te gebeuren. Deze mag niet worden tot een stortplaats voor puinmaterialen, grond, afgedankte voertuigen, etc.... Voorwaarden worden opgenomen.
Aan de westgevel van gebouwen B en C mogen geen lichtreclames worden aangebracht. Voorwaarden worden opgenomen.
Indien voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de invulling van de units, de buitenopslag bij gebouw C en de reclames aan de westgevel, beperken eventuele hinderaspecten ten gevolge van de aanvraag zich tot een aanvaardbaar niveau in de omgeving.

CONCLUSIE

Advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar voor wat betreft de milieutechnische aspecten: **gunstig**. Er dient voldaan te worden aan de **algemene en sectorale milieuvergunningsvoorwaarden uit Vlarem II**, alsook aan de **bijzondere milieuvorwaarden opgenomen in bijgevoegd besluit**.

Advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten: **voorwaardelijk gunstig**. **Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden opgenomen in bijgevoegd besluit**.

9. Motivatie standpunt college

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 2 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het college neemt kennis van dit advies en sluit zich hierbij aan.

Besluit in zitting van 8 december 2025

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen verleent een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan HEULTJE WEST bv met als contactadres Diamantstraat 8 bus 233 te 2200 Herentals, voor het bouwen van 21 KMO-units voor industriële of ambachtelijke activiteiten met bijhorende terreinaanleg, het gedeeltelijk wijzigen van gemeentewegen, en de exploitatie van een inrichting Vlareme klasse 3 met 5 warmtepompen, een afsputplaats voor voertuigen en materiaal, en het lozen van bedrijfsafvalwater op het eigendom met als kadastrale omschrijving afdeling I, sectie D, nrs.1072/2 D, 1076A2, 1076Z, 1077E, 1078B, 1078A, 1127/2 F3, sectie E, nrs.63C, 64H en 64L, met als adres Fabriekstraat 1 te 2260 Westerlo.

Artikel 2

De inrichting omvat volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.4.1°a)	Het lozen van het bedrijfsafvalwater afkomstig van de wasplaats bij gebouw C via een KWS afscheider op het openbare rioleringsstelsel in de Fabriekstraat. (Nieuw)	2 m ³ /uur	3
15.4.1°	Bij gebouw C wordt een wasplaats voorzien voor het afsputten van materiaal/voertuigen. (Nieuw)	1 wasplaats	3
16.3.2°a)	5 individuele lucht-water warmtepompen (Nieuw)	40,08 kW	3

Artikel 3

Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en lasten opgelegd door de gemeenteraad in zitting van 17 november 2025 naar aanleiding van de beslissing (2025_GR_00284) om, in toepassing van artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet en in toepassing van artikel 47 van het Omgevingsvergunningsbesluit, de zaak van de wegen goed te keuren in het kader van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

Artikel 4

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden dienen te worden nageleefd:

1. Het advies van Pidpa - riolering van 17 juli 2025, met als referentie L-29-428/ 206627, en alle daarin opgenomen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving naleven.
2. Het advies van Pidpa - distributie leidingen van 17 juli 2025, met als referentie D-23-981 / 206627, en alle daarin opgenomen voorwaarden naleven.
3. Het advies van Proximus van 22 juli 2025, zonder referentie, en alle daarin opgenomen voorwaarden naleven.
4. Het advies van Omgevingsloket Wyre van 16 juli 2025, zonder referentie, en alle daarin opgenomen voorwaarden naleven.

5. Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) van 1 september 2025, met als referentie 25-211536, en alle daarin opgenomen voorwaarden naleven:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 25-211536.
 - De oppervlakte van de te regulariseren ontbossing bedraagt 97 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De resterende bosoppervlakte 754 m² moet ALS BOS behouden blijven of opnieuw herbebost worden. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
 - De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 1086.40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
6. Het advies van Agentschap Landbouw & Zeevisserij van 3 september 2025, met als referentie 2025_005164_v1, en alle daarin opgenomen voorwaarden naleven.
7. De KMO-units dienen een invulling te krijgen met industriële of ambachtelijke activiteiten die moeilijk te verweven zijn in woongebieden wegens hun schaal of hinderaspecten. De bedrijven dienen een duidelijke binding te hebben met de gemeente inzake personeelsbestand, leveranciers en/of afzetgebied. Elke vorm van huisvesting, ook voor bewakingspersoneel, wordt uitgesloten. Complementaire dienstverlenende bedrijven zoals bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven en collectieve restaurants worden uitgesloten. Opslag van goederen is enkel toegelaten in functie van de industriële of ambachtelijke activiteiten van bedrijven die op de site gevestigd zijn. Louter op zichzelf staande opslag, bijvoorbeeld ten behoeve van andere bedrijven, handelsactiviteiten of privépersonen, wordt uitgesloten. Kantoren, beperkte toonzalen en sociale inrichtingen voor het personeel kunnen enkel complementair aan de industriële of ambachtelijke activiteit binnen dezelfde unit. Commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, alsook op zichzelf staande kantoren en dienstverlening zijn zonevreemd en strikt verboden. Deze voorwaarden dienen in de basisakte van de vereniging van mede-eigendom (VME), alsook in het huishoudelijk reglement van mede-eigendom verankerd te worden.
8. Groenbuffers - Langsheen de noordelijke en westelijke perceelgrens van de percelen gelegen in industriegebied dient, zoals voorzien op het groenplan (Groenplan Fabriekstraat Heultje 250606.pdf), een natuurlijk groene bufferzone met een breedte van min.15,00m gerealiseerd te worden en behouden te blijven. In de noordelijke groenbuffer dient er ingezet te worden op het behoud en het welzijn van de veteranenbomen, die aangevuld worden met een gepaste kruidlaag, struiklaag en enkele solitaire bomen. De noordelijke buffer mag enkel doorbroken worden in functie van de toegangsweg (b6,00m) en het fietspad (b3,00m). In de westelijke groenbuffer dient geopteerd te worden voor een waterminnende beplanting die goed kan gedijen in de open infiltratievoorzieningen. Door middel van een aangepaste kruid-, struik- en

- kruinlaag dient er een dichte groene bufferstrook te worden gerealiseerd voor de visuele afsluiting t.o.v. de 'Goren' in Heist-op-den-Berg. De westelijke buffer mag enkel onderbroken worden in functie van de weg voor brandweer en traag verkeer (b4,50m). – Met uitzondering van twee reclametotems, brievenbussen en enkele picknickbanken in de noordelijke groenbuffer, mogen de buffers niet aangewend worden voor andere functies. Onder andere het aanleggen van bijkomende verhardingen, het plaatsen van containers, cabines of andere constructies, het parkeren van voertuigen en de opslag van materiaal of materieel zijn strikt verboden. Bij uitval van beplantingen, dient er steeds voorzien te worden in een heraanplant in het eerstvolgende plantseizoen. Om het behoud van de groene bufferzones te garanderen dienen deze als gemeenschappelijk deel verankerd te worden in de basisakte van de VME. Een beheersplan met het oog op het behoud en onderhoud van de groene bufferzones, in lijn met de voornoemde voorwaarden, dient verankerd te worden in het reglement van mede-eigendom. De aanplant van de groenbuffers dient gerealiseerd te zijn ten laatste 36 maanden na de aanvang van de werken.
9. De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, vastgesteld bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, dienen te worden nageleefd voor alle delen van de aanvraag die onder het toepassingsgebied vallen van deze verordening.
 10. De verhardingen moeten aangelegd worden overeenkomstig het inplantingsplan (BA_0_1_N_1_-inplanting NT.pdf) en de daarin voorziene materialen. Bij waterdoorlatende verhardingen dient de waterdoorlatendheid van de verharding en de fundering groter of gelijk te zijn aan $5,4 \times 10^{-5} \text{m/s}$. Die delen van het perceel waar geen verhardingen of constructies werden vergund, dienen aangelegd te worden met natuurlijk groen en als dusdanig behouden te blijven.
 11. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR 10 februari 2023), in werking getreden op 2 oktober 2023, is van toepassing. Voor de hemelwaterputten wordt een afwijking toegestaan. Bij elke unit zonder kantoor dient een hemelwaterput van min.5.000 liter geplaatst te worden en bij elke unit met kantoor dient een hemelwaterput van min.10.000 liter geplaatst te worden. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, namelijk minimaal alle toiletspoelingen en één dienstraantje per unit. De open infiltratievoorzieningen dienen aangelegd te worden overeenkomstig het hemelwaterschema (BA_0_1_N_2_inplanting HWS.pdf) met de daarin voorziene netto inhoud, netto infiltrerende oppervlakte en tussenschotten (cascade-systeem), alsook overeenkomstig de terreinprofielen met de daarin voorziene snedes. De onderkant van de infiltratievoorzieningen moet steeds aangelegd worden boven de hoogste grondwaterstand en max.70cm onder het bestaande maaiveld. Ter hoogte van infiltratievoorziening I(y) mag een noodoverstort naar de bestaande baangracht voorzien worden.
 12. Overeenkomstig de richtlijnen van gemeente en VMM, de units via septische putten (uitsluitend zwart/fecaal afvalwater) aansluiten op het rioleringsnet. Voor units A1 en A2 telkens een septische put van min.3.000 liter. Voor alle andere units telkens een septische put van min.2.000 liter. Er kan een DWA-aansluiting voorzien worden in de Fabriekstraat te Heist-op-den-Berg. De richtlijnen van de rioolbeheerder dienen gevolgd te worden.
 13. De oppervlakte van 754m^2 van het agrarisch gebied die nog onder het bosdecreet valt, dient herbebost te worden met een zuur eikenbos. De aanplant dient te gebeuren ten laatste 36 maanden na de aanvang van de werken.

14. Groenaanleg (excl. groenbuffers) – De groenaanleg rondom en tussen de units dient gerealiseerd te worden overeenkomstig het groenplan (Groenplan Fabrikstraat Heultje 250606.pdf). Om het behoud van de voorziene groenzones te garanderen dienen deze als gemeenschappelijk deel verankerd te worden in de basisakte van de VME. Bijkomende verhardingen, het plaatsen van containers, cabines of andere constructies, het parkeren van voertuigen en de opslag van materiaal of materieel zijn strikt verboden in de groenzones. Een beheersplan met het oog op het behoud en onderhoud van de groenzones, in lijn met deze voorwaarden, dient verankerd te worden in het reglement van mede-eigendom. De groenaanleg dient gerealiseerd te zijn ten laatste 36 maanden na de aanvang van de werken.
15. Het behoud en het welzijn van de veteraanbomen in de bomenrij parallel aan de noordelijke Fabrikstraat dient gegarandeerd te worden. De maatregelen opgenomen in het boombeschermingsplan (BBP Boombeschermingsplan 25032025.pdf) dienen gevolgd te worden. De meest oostelijke boom mag gekapt worden in functie van de toegang tot de site.
16. De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID 32850, waarvan akte werd genomen op 11 april 2025, moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief eventuele opgelegde voorwaarden, en overeenkomstig het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
17. De 120 autoparkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden en behouden te blijven zoals voorzien op het inplantingsplan. Minimaal 91 autoparkeerplaatsen dienen collectief beschikbaar te blijven ten behoeve van alle gebruikers van de site en mogen dus niet toegewezen worden aan specifieke bedrijven. Maximaal 29 autoparkeerplaatsen mogen toegewezen worden aan een welbepaalde unit.
18. Fietsenstallingen A1 (14 fietsen), A2 (18 fietsen), B1 (16 fietsen), B2 (16 fietsen) en C (16 fietsen) dienen gerealiseerd te worden en behouden te blijven zoals voorzien op de grondplannen. Deze fietsenstallingen dienen beschikbaar te blijven voor alle werknemers op de site en mogen dus niet geprivatiseerd worden. Ze dienen afgesloten te worden en beveiligd door bijvoorbeeld een badgesysteem.
19. De ontsluiting ter hoogte van de westelijke Fabrikstraat te Heist-op-den-Berg mag enkel gebruikt worden door de hulpdiensten (brandweer) en voor traag verkeer (fietsers en voetgangers). Er dienen wegneembare brandweerpaaltjes te worden geplaatst en behouden. Deze voorwaarde dient in de basisakte van de vereniging van mede-eigendom (VME), alsook in het huishoudelijk reglement van mede-eigendom verankerd te worden.
20. De site moet ingevuld worden met kleinschalige, laag dynamische KMO's met een beperkte verkeersimpact. Het aantal lichte of zware vrachtverplaatsingen dient tot een absoluut minimum beperkt te blijven.
21. De voorgestelde terreinprofielen zijn aanvaardbaar en reliëfwijzigingen dienen zich hiertoe te beperken. Er mag niet bijkomend worden opgehoogd.
22. De buitenopslag bij gebouw C dient net en ordelijk te gebeuren. Deze mag niet verworpen tot een stortplaats voor puinmaterialen, grond, afgedankte voertuigen, etc....
23. Aan de westgevel van gebouwen B en C mogen geen lichtreclames worden aangebracht.

24. De constructies oprichten en werken uitvoeren zoals voorzien op de plannen van projectinhoudversie V2 (officieel op 14 juli 2025), voor zover in overeenstemming met de bovenstaande voorwaarden.

Artikel 5

De ingedeelde inrichtingen of activiteiten moeten voldoen aan de algemene en sectorale bepalingen van VLAREM II, waaronder:

§1 Algemene voorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.1: Algemene voorschriften

Afdelingen 4.1.1 – 4.1.11: Art. 4.1.0.1 - Art. 4.1.11.8;

Hoofdstuk 4.2: Beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging

Afdelingen 4.2.1 - 4.2.8: Art.4.2.1.1. - Art. 4.2.8.4.1

Hoofdstuk 4.3: Beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging

Afdelingen 4.3.1 – 4.3.3: Art. 4.3.1.1. - Art. 4.3.3.1.

Hoofdstuk 4.4: Beheersing van de luchtverontreiniging

Afdelingen 4.4.1 – 4.4.6: Art. 4.4.1.1. - Art. 4.4.6.2.5.

Hoofdstuk 4.5: Beheersing van geluidshinder

Afdelingen 4.5.1 – 4.5.6: Art. 4.5.1.1 - Art. 4.5.6.1

Hoofdstuk 4.6: Beheersing van hinder door licht: art. 4.6.0.1 – 4.6.0.4

Hoofdstuk 4.7: Beheersing van asbest: art. 4.7.0.1 – 4.7.0.3

Hoofdstuk 4.8: Verwijdering van PCB's en PCT's

Hoofdstuk 4.9: Energieplanning: art. 4.9.1 – 4.9.3

Hoofdstuk 4.10: Emissies van broeikasgassen:

Afdeling 4.10.1: Art. 4.10.1.1 – 4.10.1.5

§2 Sectorale voorwaarden

- Hoofdstuk 5.3 – Lozing van afvalwater en koelwater
- Hoofdstuk 5.15 – Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen
- Hoofdstuk 5.16 – Warmtepompen

§3 Bijzondere milieuvoorwaarden:

1. Eventueel overtollig hemelwater dient afgevoerd te worden naar de baangracht, en mag niet worden geloosd op de riolering.
2. De afvoer van het bedrijfsafvalwater van de wasplaats bij gebouw C moet apart meetbaar 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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 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 onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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 beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk 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.

Welke stappen moet ik nog ondernemen?

1. Voorwaarden en lasten

Wij raden u aan om de omgevingsvergunning, met de daarin opgenomen voorwaarden, uitvoerig na te lezen zodat u goed op de hoogte met welke lasten en voorwaarden er rekening gehouden moet worden.

2. Bekendmaking omgevingsvergunning

- U ontvangt binnenkort een gele affiche met de post. U dient deze gele affiche gedurende een periode van dertig dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken. De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg. Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg. De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter. De affiche moet goed leesbaar zijn vanaf de openbare weg.
- De aanplakking dient te gebeuren binnen de tien kalenderdagen na ontvangst van de beslissing via het Omgevingsloket. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.
- De gemeente vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging van de beslissing en de publicatie van de beslissing op de gemeentelijke website.

3. Melding aanplakking gele affiche via het Omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het Omgevingsloket.

4. Melding begin van de werken via het Omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin van de werken. U dient deze melding door te geven via het Omgevingsloket.

5. Aanvragen tussentijdse controle

Desgevallend, op het moment dat de (kruip)kelder af is, dient u via het daartoe bestemde formulier, dat per post zal worden overgemaakt samen de gele affiche, ook een tussentijdse controle van de werken aan te vragen. Dit kan via een e-mail naar ruimtelijke.ordering@westerlo.be of per post aan de dienst omgeving - Boerenkrijglaan 61 te 2260 Westerlo. Het insturen van dit formulier moet gebeuren vóór het plaatsen van de welfsels op de (kruip)kelder, zodat de technische dienst de controle tijdig kan uitvoeren. Pas nadat de technische dienst ter plaatse is geweest, mogen de bouwwerken verder gezet worden. De tussentijdse controle van de werken dient u niet te melden in het omgevingsloket.

6. Melding einde van de werken via het Omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het Omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen de 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

Ondervindt u problemen bij het aanmelden bij het digitale Omgevingsloket?

Bel dan gratis naar het nummer 1700, elke werkdag van 9.00 uur tot 19.00 uur.

Heeft u een vraag met betrekking tot de werking van het Omgevingsloket?

- e-mail: helpdesk.omgevingsvergunning@vlaanderen.be
- tel: 078 78 78 54 (elke werkdag van 08.00 uur tot 20.00 uur)