



Beslissing aanvraag omgevingsvergunning

Jo Vankrunkelsven
algemeen directeur

Guy Van Hirtum
burgemeester

referentie omgevingsloket:	OMV_2023111142
referentie gemeente:	OMV/2023/0174
projectnaam gemeente:	het bouwen van drie woonblokken met daarin in totaal vijftien wooneenheden en een ondergrondse parkeerkelder, het aanleggen van een wadi en het aanleggen van de bijhorende verhardingen na het slopen van twee bestaande woningen met bijgebouwen, het doorvoeren van een kosteloze grondafstand in functie van het realiseren van een goedgekeurd rooilijnplan, en de exploitatie van een gedeelde inrichting klasse 3, in casu vijftien warmtepompunits, en een bronbemaling klasse 2
ligging:	Heultjedorp 41, 41A, Industrieweg 1, 1A, 1B en 1C te 2260 Westerlo afdeling I sectie E nrs. 268R5, 268S5, 268E6, 268D6 en 268F6
inrichting:	20231106-0032
contactgegevens:	ruimtelijke.ordering@westerlo.be - 014 53 91 60

Bovenvermelde aanvraag tot omgevingsvergunning van CENTRUM INVEST BV gevestigd Werftsesteenweg 108E te 2220 Heist-op-den-Berg werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 3 JUNI 2024 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 vergunningaanvrager, 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_2023111142;
- 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 per natuurlijke persoon of rechtspersoon op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen met als mededeling: "Beroep omgevingsvergunning OMV_2023111142 - 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_2023111142
dossiernummer: OMV/2023/0174
inrichtingsnummer: 20231106-0032

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

De aanvraag ingediend door CENTRUM INVEST BV gevestigd Werftsesteenweg 108E te 2220 Heist-op-den-Berg, werd ingediend op 11 september 2023.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft gevraagd om de projectinhoud te wijzigen op 10 oktober 2023 en hiervoor een termijn voorzien van 30 dagen. Een gewijzigde projectinhoud V2 werd overgemaakt op 8 november 2023. Op 6 december 2023 werd opnieuw gevraagd om de projectinhoud te wijzigen. De projectinhoud V2 werd ingetrokken op 14 december 2023. Op 4 januari 2024 werd vervolgens opnieuw gevraagd om de projectinhoud te wijzigen met betrekking tot de milieu-effecten van de bronbemaling. Ook hiervoor werd een termijn voorzien van 30 dagen. De gewijzigde projectinhoud V3 werd ontvangen op 26 januari 2024 en aanvaard op 26 februari 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26 februari 2024. Er dient ten laatste een beslissing te worden genomen over de aanvraag op 8 juni 2024.

Op 16 mei 2024 werd er in het kader van voorliggende aanvraag een wijzigingsverzoek (projectinhoudversie V4) ingediend, waarmee getracht werd om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van Fluvius van 5 maart 2024. Dit wijzigingsverzoek met bijhorende projectinhoud V4 werd op 27 mei 2024 aanvaard door het college van burgemeester en schepenen. Het wijzigingsverzoek had geen termijnverlenging tot gevolg.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Heultjedorp 41, 41A, Industrieweg 1, 1A, 1B en 1C te 2260 Westerlo en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nrs.268R5, 268S5, 268E6, 268D6 en 268F6.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van drie woonblokken met daarin in totaal vijftien wooneenheden en een ondergrondse parkeerkelder, het aanleggen van een wadi en het aanleggen van de bijhorende verhardingen na het slopen van twee bestaande woningen met bijgebouwen, het doorvoeren van een kosteloze grondafstand in functie van het realiseren van een goedgekeurd rooilijnplan, en de exploitatie van een ingedeelde inrichting klasse 3, in casu vijftien warmtepompunits, en een bronbemaling klasse 2. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting klassen 2 en 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 gewestplan Herentals - Mol, goedgekeurd op 28 juli 1978, gelegen in woongebieden.

De woongebieden zijn bestemd voor « woningbouw in het algemeen ». Bewoning is de hoofdbestemming van het gebied. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten. Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woonfunctie van het gebied te verstoren.

- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of 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

- Breedband
- Hemelwaterputten
- Toegankelijkheid
- Woonkwaliteit

Zoneringsgegevens

Het eigendom is volgens het zoneringsplan riolering gelegen in centraal gebied, met in de straat een afvalwaterriolering die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie.

2. Historiek

De woning gelegen Industrieweg 1 werd volgens de beschikbare kadastrale gegevens opgericht omstreeks 1936. Verder zijn er voor het gedeelte van het eigendom waarop de woning zich bevindt geen vergunningen gekend. Het overige gedeelte van het eigendom kent de volgende vergunningenhistoriek:

- Op 16 februari 1965 werd door het college van burgemeester en schepenen de bouwvergunning met referentie 1965/009 afgeleverd voor het bouwen van de woning gelegen Heultjedorp 41.
- Op 24 augustus 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning met referentie 2008/225 afgeleverd voor het bouwen van een magazijn bij de woning gelegen Heultjedorp 41.
- Op 12 november 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen de weigering van de verkavelingsvergunning met referentie 94E afgeleverd voor het verkavelen van het eigendom in een lot dat bestemd is voor het oprichten van een meergezinswoning en in een lot dat bestemd is voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats en omgeving

- Het eigendom is gelegen in een woongebied, ten noorden van en aansluitend op de dorpskern van Heultje, langsheen de wegen Heultjedorp en Industrieweg. De nabije omgeving bestaat

- voornamelijk uit een- en meergezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwing, bestaande uit één tot twee bouwlagen, afgedekt met een hellend dak. Nabij het eigendom, op circa 80m hiervandaan, bevindt zich een buurtsupermarkt.
- Het eigendom heeft een min of meer driehoekige vorm en grenst langs alle zijden aan het openbaar domein. Het eigendom heeft een samengestelde breedte van 59,22m langsheen de oostelijke eigendomsgrens dewelke grenst aan de weg Heultjedorp alwaar het eigendom de bocht in deze weg volgt, een breedte van 85,93m langsheen de zuidelijke eigendomsgrens dewelke grenst aan de weg Industrieweg, een breedte van 6,10m langsheen de westelijke eigendomsgrens en een breedte van 83,28m langsheen de noordwestelijke eigendomsgrens dewelke grenst aan een aftakking van de weg Industrieweg. Het eigendom heeft volgens het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan een oppervlakte van 2.963m² en is momenteel bebouwd met twee eengezinswoningen, namelijk de woningen gelegen Heultjedorp 41 en Industrieweg 1, en twee bijgebouwen, namelijk een garage bij de woning gelegen Heultjedorp 41 en een werkplaats bij de woning gelegen Industrieweg 1. Bestaande verhardingen zijn aanwezig. Op het eigendom lijkt zich, met uitzondering van de coniferenhaag rondom het eigendom en grasachtige begroeiing daar waar zich geen verhardingen of bebouwing bevindt, geen noemenswaardige begroeiing te bevinden.
 - Het eigendom kan omschreven worden als relatief vlak met ter hoogte van het eigendom hoogteverschillen van maximaal circa 0,15m. Het bestaande maaiveld heeft een hoogte van circa 13,12mTAW in de westelijke hoek van het eigendom en van circa 13,20mTAW ter hoogte van de oostelijke zijde van het eigendom. Het referentiepeil gelegen op de as van de weg Heultjedorp in het midden van de oostelijke eigendomsgrens bevindt zich op een hoogte van circa 13mTAW.
 - Gezien alle bestaande constructies worden gesloopt en verwijderd, werd er in het kader van de voorliggende aanvraag niet nagegaan in hoeverre de bestaande toestand in overeenstemming is met de vergunde toestand en in welke mate de bestaande constructies als vergund geacht kunnen beschouwd worden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

- De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:
 - o Het slopen van een vrijstaande eengezinswoning 1 (Industrieweg 1) met een oppervlakte van 128,60m² en met een volume van 672,60m³.
 - o Het slopen van een vrijstaande eengezinswoning 2 (Heultjedorp 41) met een oppervlakte van 121,30m² en met een volume van 636,40m³.
 - o Het slopen van een bijgebouw 1 (werkplaats) met een oppervlakte van 71,30m² en met een volume van 213,90m³.
 - o Het slopen van een bijgebouw 2 (garage) met een oppervlakte van 97,50m² en met een volume van 292,50m³.
 - o Het bouwen van een woonblok A met een oppervlakte van 278,50m² en met een volume van circa 2.050m³, met daarin vijf wooneenheden.
 - o Het bouwen van een woonblok B met een oppervlakte van 278,50m² en met een volume van 2.050m³, met daarin vijf wooneenheden.
 - o Het bouwen van een woonblok C met een oppervlakte van 303,40m² en met een volume van circa 2.139m³, met daarin vijf wooneenheden.
 - o Het aanleggen van de ondergrondse parkeerkelder onder en tussen de woonblokken B en C.
 - o Het aanleggen van diverse verhardingen, waaronder zes terrassen met elk een oppervlakte van 12,00m², de toegangen tot woonblokken A en B en parkings met een oppervlakte van 176,20m² in totaal, de toegang tot woonblok C met een oppervlakte van 32m² en een open inrit naar de parkeerkelder met een oppervlakte van 106,70m².

- Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een wadi met een oppervlakte van 104,85m² en met een inhoud van 28.120 liter, die wordt voorzien op 0,50m onder het maaiveldniveau.
- De bestaande constructies en verhardingen die op het eigendom aanwezig zijn, worden volledig gesloopt en verwijderd.
- Er wordt voorzien in het oprichten van drie woonblokken, waarvan twee bovenop een parkeerkelder. Woonblokken A, B en C worden ingeplant op respectievelijk de westzijde, de noordzijde en de zuidoostzijde van het eigendom. De blokken vormen de atypische perceelvorm, in de zin dat er in de architectuur gebruik wordt gemaakt van verschillende afgeschuinde hoeken.
- Woonblok A wordt ingeplant op 11,00m uit de as van de zuidelijk gelegen Industrieweg, op 6,00m uit deze rooilijn, op 12,00m uit de as van de noordwestelijk gelegen Industrieweg en op 6,00m uit deze rooilijn. Gekeken vanuit de noordwestelijk gelegen industrieweg, waar de voordeur zich bevindt, heeft blok A een voorgevelbreedte van 22,03m en een bouwdiepte van maximaal 18,03m. Dit woonblok bestaat uit één tot drie bouwlagen, met kroonlijsthoogtes van 3,55m, 6,40m en 9,45m. De derde bouwlaag bestaat, uitgezonderd een traphal en een dakoversteek, uit een aan alle zijden teruggetrokken volume omrand door groendaken en enkele dakterrassen. Volgens de bijgevoegde statistische gegevens heeft woonblok A een bebouwde oppervlakte van 278,50m² en een volume van circa 2.050m³.
- Woonblok B wordt ingeplant op 12,00m uit de as van de noordwestelijk gelegen Industrieweg, op 6,00m uit deze rooilijn, op minimaal 14,76m uit de as van de oostelijk gelegen weg Heultjedorp en op minimaal 6,16m uit deze rooilijn. Gekeken vanuit de noordwestelijk gelegen Industrieweg, waar de voordeur zich bevindt, heeft blok B een voorgevelbreedte van 22,03m en een bouwdiepte van maximaal 18,03m. Woonblok B is perfect gelijkvormig aan woonblok A. Volgens de bijgevoegde statistische gegevens heeft woonblok B een bebouwde oppervlakte van 278,50m² en een volume van circa 2.050m³.
- Woonblok C wordt ingeplant op 11,00m uit de as van de zuidelijk gelegen Industrieweg, op 6,00m uit deze rooilijn, op minimaal 13,09m uit de as van de oostelijk gelegen weg Heultjedorp en op minimaal 4,70m uit deze rooilijn. Gekeken vanuit de zuidelijk gelegen industrieweg, waar de voordeur zich bevindt, heeft blok C een voorgevelbreedte van 25,17m en een bouwdiepte van maximaal 18,03m. Woonblok C vormt min of meer het spiegelbeeld van woonblok B, met uitzondering van een gelijkvloerse uitbouw die ter hoogte van de hoek van de oostelijk gelegen weg Heultjedorp en de zuidelijk gelegen Industrieweg wordt voorzien in functie van het inpandig voorzien van een distributiecabine. Volgens de bijgevoegde statistische gegevens heeft woonblok C een bebouwde oppervlakte van 303,40m² en een volume van circa 2.139m³.
- Onder woonblokken B en C en onder een deel van de tuinzone wordt een ruime parkeerkelder voorzien met een oppervlakte van 908,60m².
- Gevelmaterialen: wit genuanceerde gevelsteen; dorpels op vloerniveau in blauwe hardsteen; dorpels op hoogte, buitenschrijnwerk, balustrades en dakrandprofielen in zwartkleurig aluminium.
- Het project voorziet in een ondergrondse kelder en vijftien wooneenheden. Het betreffen zes éénslaapkamerappartementen, zes tweeslaapkamerappartementen en drie drieslaapkamerappartementen.
- In de kelder onder blok A wordt een traphal met lift en een meterlokaal voorzien. In de kelder onder blokken B en C wordt het volgende voorzien: inrit parkeerkelder; negentien parkeerplaatsen (breedte min. 2,60m, diepte 5,00m); twee voorbehouden parkeerplaatsen (breedte min. 3,50m, diepte 5,00m); manoeuvreerruimte; één natuurlijk verluchting; twee traphallen met lift; een afvalberging; een technische ruimte; een meterlokaal.
- Woonblok A wordt als volgt ingedeeld:
 - Traphal met lift.
 - Fietsenstalling voor negen standaard fietsen en twee buitenmaatse fietsen.

- App. 0.1 (gelijkvloers, netto opp. 106,50m², drie slpk.) met private tuin (58,80m², incl. terras 12m²).
- App. 0.2 (gelijkvloers, netto opp. 83,80m², één slpk.) met private tuin (44,60m², incl. terras 12m²).
- App. 1.1 (niv.1, netto opp. 88,00m², twee slpk.) met terras (14,20m²).
- App. 1.2 (niv.1, netto opp. 101,90m², twee slpk.) met terras (15,00m²).
- App. 2.1 (niv.2, netto opp. 80,50m², één slpk.) met terras (47,40m²).
- Woonblok B wordt als volgt ingedeeld:
 - Traphal met lift.
 - Fietsenstalling voor negen standaard fietsen en twee buitenmaatse fietsen.
 - App. 0.3 (gelijkvloers, netto opp. 106,50m², drie slpk.) met private tuin (58,80m², incl. terras 12m²).
 - App. 0.4 (gelijkvloers, netto opp. 83,80m², één slpk.) met private tuin (44,60m², incl. terras 12m²).
 - App. 1.3 (niv.1, netto opp. 88,00m², twee slpk.) met terras (14,20m²).
 - App. 1.4 (niv.1, netto opp. 101,90m², twee slpk.) met terras (15,00m²).
 - App. 2.2 (niv.2, netto opp. 80,50m², één slpk.) met terras (47,40m²).
- Woonblok C wordt als volgt ingedeeld:
 - Traphal met lift.
 - Fietsenstalling voor negen standaard fietsen en twee buitenmaatse fietsen.
 - App. 0.5 (gelijkvloers, netto opp. 106,60m², drie slpk.) met private tuin (54,40m², incl. terras 12m²).
 - App. 0.6 (gelijkvloers, netto opp. 93,70m², één slpk.) met private tuin (44,60m², incl. terras 12m²).
 - App. 1.5 (niv.1, netto opp. 88,00m², twee slpk.) met terras (14,20m²).
 - App. 1.6 (niv.1, netto opp. 101,90m², twee slpk.) met terras (15,00m²).
 - App. 2.3 (niv.2, netto opp. 80,50m², één slpk.) met terras (47,40m²).
- Er worden verhardingen aangelegd om de gebouwen toegankelijk te maken, namelijk een oprit en inrit naar de ondergrondse garage, alsook toegangspaden naar voordeuren, inpandige fietsenbergingen en naar een inpandige distributiecabine. Ten behoeve van de ventilatie van de ondergrondse garage wordt een ventilatiekoker aangelegd aansluitend op woonblok B. Aansluitend op de noordwestelijke rooilijn worden drie parkeerplaatsen, waarvan één voor andersvaliden, aangelegd in de voortuinstrook. Een tuinpad doorkruist de gemeenschappelijke tuinzone. Bij elk gelijkvloers appartement wordt een terras voorzien. Materialen: klinkers (248,30m², afwaterend naar groenzone); terrastegels (72m², deels afwaterend naar groenzone en deels opgevangen in hemelwaterputten). In totaal betreft het 320,30m² aan verhardingen (excl. groendak boven kelder).
- Tussen de woonblokken wordt, ongeveer centraal op het eigendom, in de gemeenschappelijke tuinzone een open infiltratievoorziening voorzien. Gekeken vanuit de noordwestelijk gelegen Industrieweg, heeft deze infiltratievoorziening een lengte van maximaal 14,83m en een breedte van maximaal 11,00m. De infiltratievoorziening zal een oppervlakte hebben van 104,85m² en een inhoud van 28.120 liter en zal worden voorzien op 0,50m onder het maaiveldniveau. De aanvraag voorziet verder geen aanzienlijke reliëfwijzigingen. Er zullen wel beperkte nivelleringswerken worden uitgevoerd in functie van het toegankelijk maken van de op te richten woonblokken.
- Daar waar er geen bebouwing, verhardingen of private tuinen worden voorzien, worden er verspreid over het eigendom gemeenschappelijke groenaanleg voorzien. Er werd geen uitgewerkt tuinplan bij de aanvraag gevoegd. Op het inplantingsplan is sprake van de aanplant van 25 hoogstammige, inheemse bomen (plantmaat 10/12) en zijn er golvende groenmassieven zichtbaar.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De exploitatie omvat volgende rubriek(en):

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	15 warmtepompen over 3 woonblokken (Nieuw)	49,5 kW	3
53.2.2°b)2°	een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder (Nieuw)	70000 m ³ /jaar	2

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Een meergezinswoning van 15 wooneenheden in 3 blokken (A-B-C) met daaronder de parkeerkelder. Bij de wooneenheden horen 15 warmtepompen, voor de parkeerkelder is een 2° klasse bemaling nodig.

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 7 maart 2024 tot en met 5 april 2024. Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren of opmerkingen overgemaakt aan het bevoegde bestuur.

5. Adviezen

Op 28 februari 2024 werden de adviezen ingewonnen van Pidpa - distributie leidingen, van Pidpa - riolering, van Wyre, van Fluvius, van Brandweer zone Kempen, van Proximus en van de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen. Deze adviesinstanties brachten de volgende adviezen uit:

- Op 28 februari 2024 werd door Pidpa - distributie leidingen een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met referentie 202099. Dit advies luidt als volgt:
"Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.
Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:
 - o Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
 - o Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
 - o Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>.
 - o In Westerlo heeft u een attest van de technische dienst van de gemeente nodig vooraleer Pidpa een nieuwe aansluiting mag maken.

Wij raden aan om na de ontvangst van de bouwvergunning reeds een aansluitingsdossier op te starten via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>. Hier kunt u ook de technische fiches terugvinden en nakijken of de meterruimte voldoet aan onze voorschriften.

Voor uw project gelden volgende bijkomende voorwaarden:

Er dient één meterlokaal te worden voorzien waarin alle watermeters voor het gehele project geplaatst worden. Deze moet zich bevinden binnen 75,00m haaks op de rooilijn met Heultjedorp.

De diameter van de aansluiting hangt af van het aantal watermeters, de vereiste debieten, de brandweervoorschriften, enz. Zodra u over deze gegevens beschikt kan u deze aan ons

bezorgen en zal Pidpa nagaan welke netwerkaanpassingen eventueel nodig zijn om hieraan te voldoen. Verzwaring van leidingen heeft steeds impact op de opgemaakte offerteprijzen. Voor overleg of eventuele afwijkingen neemt u best contact op via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van uw ontwikkeling, het archiefnummer en het OMV-nummer te vermelden.

Beoordeling:

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

- Op 28 februari 2024 werd door Pidpa - riolering een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met referentie L-26-962 / 202099. Het advies is voorwaardelijk gunstig. Er dient voldaan te worden aan de in het advies opgenomen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving. Er dient aangesloten te worden op de drie bestaande aansluitpunten op de openbare riolering. Langs de kant van de Industrieweg en Heultjedorp zijn er geen beschikbaar. Indien een aansluiting gemaakt dient te worden op een andere locatie zal dit gebeuren tegen kostprijs d.m.v. een offerte.
- Op 29 februari 2024 werd door Wyre een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht over de aanvraag. Dit advies luidt als volgt:
“Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4, 2800 Mechelen (015 33 20 90 - cbs@wyre.be).
Gelieve deze aanvraag minstens vier maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens acht weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.”
- Op 5 maart 2024 werd door Fluvius een ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. Dit advies luidt als volgt:
“Door de omvang van het project is het voor ons heden onmogelijk een gedetailleerde studie te maken. Er zijn geen vermogens van elektriciteit en/of aardgas gekend. Deze gegevens zijn noodzakelijk om tot een realistische studie te komen.
Graag hadden wij met de bouwheer en mogelijk andere betrokkenen (andere nutsmaatschappijen) rond de tafel gezeten om alle waarden concreet in te vullen.
In afwachting van de bespreking van uw project dient er van uit gegaan te worden dat een grond of lokaal op het gelijkvloers voor een distributiecabine noodzakelijk zal zijn en wordt voorlopig een ongunstig advies verleend.
Het lokaal op het gelijkvloers of grond ter onzer beschikking dient in de basisakte te worden opgenomen evenals de erfdienstbaarheden voor aanleg van de nutsleidingen. De aangepaste plannen dienen te worden opgeladen in het Omgevingsloket. U kunt contact opnemen met de dienst Patrimonium Turnhout, bereikbaar via het mailadres fluvius-KEMP-Patrimonium@fluvius.be.
De afmetingen van het tellerlokaal en meterbatterij dienen voor aanvang van de bouwwerken met de technisch agent afgestemd te worden.”
- Op 11 maart 2024 werd door Brandweer zone Kempen een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met betrekking tot voorliggende aanvraag. Het betreft hier een advies in de vorm een brandpreventieverslag met referentie BWDP/2024-0078/001/01/ZOLSL dat werd opgemaakt op 4 maart 2024. De eindconclusie van dit brandpreventieverslag luidt als volgt:
“Gunstig brandpreventieverslag mits naleving van volgende voorwaarden:
 - o *De deuren tussen de boven-en ondergrondse trappenhal moeten zelfsluitend of bij brand zelfsluitend zijn.*

- BLOK C: de deur tussen het liftsas en de trap moet zelfsluitend of bij brand zelfsluitend zijn.
- De liften moeten voorzien worden van verluchting.
- In de ondergrondse parkeergarage moeten ook handmelders voorzien worden.
- De controle- en bedieningspost van de automatische branddetectie-installatie moet verplaatst worden naar de trappenhal.

Het uitgebrachte advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de meegeedeelde inlichtingen met betrekking op de bestaande toestand.

Er kan geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie gegeven worden, gezien deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk zal blijven van het stipt naleven van de verplichtingen en het opvolgen van de ordemaatregelen, de voorzichtigheid en de waakzaamheid van de aanwezigen/gebruikers.

Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dient de brandweer telkens opnieuw geraadpleegd te worden.”

- Op 28 maart 2024 werd door Proximus een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht over de aanvraag. 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 zes maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
- 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 17 april 2024 werd door de Dienst Integraal Waterbeleid een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met referentie WAAD-2024-0695. De toetsing en conclusie van dit advies luiden als volgt:

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

Er moet hergebruik worden voorzien voor de spoeling van alle toiletten, de wasmachine (indien aanwezig) en voor minstens één buitenkraan.”

Omwille van het ongunstig advies van Fluvius werd een wijzigingsverzoek met bijhorende projectinhoud V4 ingediend op 16 mei 2024 en aanvaard op 27 mei 2024. Op 28 mei 2024 werd, naar aanleiding van dit wijzigingsverzoek, opnieuw het advies ingewonnen van Fluvius. Op datum van 31 mei 2024 werd echter nog geen nieuw advies van Fluvius ontvangen. Omdat er op vraag van Fluvius in pandig in woonblok C ter hoogte van het gelijkvloers ruimte werd voorzien voor een distributiecabine kan er van uitgegaan worden dat het ontwerp hierdoor in overeenstemming is met de voorwaarden van Fluvius. Wel wordt geadviseerd dat de vergunning maar kan verleend worden van zodra een (voorwaardelijk) gunstig advies ontvangen wordt van Fluvius op basis van projectinhoud V4.

6. Juridische gronden

- Het gewestplan Herentals-Mol (K.B. 28 juli 1978).
- 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 materiaalkringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet).
- Besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaamse reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen (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 5 juli 2013 betreffende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en 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.

7. Inhoudelijke beoordeling door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 31 mei 2024 het volgende advies uit:

a) Legaliteitstoets

Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

Wegenis

Het eigendom heeft een min of meer driehoekige vorm. Aan de oostelijke zijde is het eigendom gelegen langsheen de weg Heultjedorp, aan de zuidelijke zijde langsheen de weg Industrierweg en

aan de noordwestelijke langsheen een aftakking van de weg Industrierweg, in het verlengde van de weg Oude Zoerlebaan.

Zowel Heultjedorp als Industrierweg zijn voldoende uitgeruste gemeentewegen, voorzien van een verharding in respectievelijk asfalt en betonklinkers. Langsheen de wegen Heultjedorp en Industrierweg bevinden zich reeds nutsvoorzieningen, dewelke zoals blijkt uit de adviezen van de nutsmaatschappijen, in het kader van voorliggende aanvraag gedeeltelijk moeten uitgebreid worden. Deze uitbreiding dient te gebeuren ten laste van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Voor de weg Heultjedorp is het gemeentelijk rooilijnplan 'August Cannuartsstraat, Heultjedorp, Gravin de Merodestraat, Hoog Heultje', dat werd goedgekeurd op 24 september 1959, van toepassing. Volgens dit rooilijnplan wordt bevindt de rooilijn zich op 8,50m uit de as van de weg Heultjedorp. Volgens de bij de aanvraag gevoegde plannen is dit rooilijnplan al gerealiseerd ter hoogte van het eigendom waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft.

Voor de weg Industrierweg aan de zuidelijke zijde van het eigendom en ook voor de aftakking van de weg Industrierweg aan de noordwestelijke zijde, in het verlengde van de weg Oude Zoerlebaan, is het rooilijnplan 'Industrierweg', dat werd goedgekeurd op 4 juli 1963, van toepassing. Volgens dit rooilijnplan wordt voor de weg Industrierweg aan de zuidelijke zijde van het eigendom voorzien in een rooilijnbreedte van 10,00m en aan de noordwestelijke zijde, in het verlengde van de weg Oude Zoerlebaan, in een rooilijnbreedte van 12,00m. Dit rooilijnplan is nog niet gerealiseerd ter hoogte van het eigendom. In functie van het realiseren van dit rooilijnplan dient bijgevolg nog een kosteloze grondafstand te gebeuren van de op het metingsplan dat werd opgemaakt op 13 oktober 2023 door landmeter Van den Vonder BV weergegeven stroken grond met een oppervlakte van 90m² (lot 2) en met een oppervlakte van 77m² (lot 3), dewelke zullen ingelijfd worden bij het openbaar domein.

De stroken grond (lot 2 en lot 2) dienen vrij en onbelast te worden afgestaan binnen de twaalf maanden nadat gestart wordt met de werken waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft. Dit wil tevens zeggen dat alle constructies, verhardingen en beplantingen dienen verwijderd te worden alvorens de stroken grond kunnen afgestaan worden. Na het beëindigen van de werken waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, kan de berm dan vervolgens worden ingezaaid met bermgras.

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

Het ontwerp lijkt voldoende rekening te houden met de bestaande inrichting van het openbaar domein. Voorwaarden worden opgenomen.

Verordening toegankelijkheid

Woonblok A betreft een meergezinswoning met toegangsdeuren over meer dan twee niveaus, maar met minder dan zes wooneenheden. Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009, is bijgevolg niet van toepassing voor wat betreft woonblok A. De meergezinswoning is echter op die manier ontworpen dat de gemeenschappelijke delen, inclusief de lift, in grote mate toegankelijk zijn voor personen met een beperking.

Woonblok B en woonblok C, dewelke bovenop een gemeenschappelijke parkeerkelder gebouwd zullen worden en die dus een fysiek aansluitend geheel zullen vormen, omvatten samen meer dan zes wooneenheden met toegangsdeuren tot deze op meer dan twee niveaus. Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 is bijgevolg van toepassing op deze woonblokken. Voor wat betreft meergezinswoningen is de toegankelijkheidsverordening van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, inclusief de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

Bij het aftoetsen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan de toegankelijkheidsverordening kwam naar boven dat het gevraagde grotendeels in overeenstemming is met de toegankelijkheidsverordening, maar dat er nog sprake is van een aantal knelpunten voor wat betreft de volgende aspecten:

- De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt volgens de toegankelijkheidsverordening minstens 175cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150cm gegarandeerd wordt.
In een aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150cm gegarandeerd wordt (artikel 15). Om aan te tonen dat hieraan voldaan is, werden aan de aanvraag detailtekeningen toegevoegd die de vloer- en wandopbouw verduidelijken. Hieruit blijkt dat, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, een vrije doorgangsbreedte van minstens 150cm gegarandeerd kan worden. Deze afwijking kan bijgevolg als aanvaardbaar beoordeeld worden.
- Bij handelingen waarbij brandhaspels, brandblusapparaten of andere uit de wand stekende constructies geïnstalleerd worden, mogen die constructies het ongestoord gebruik van het looppad niet in het gedrang brengen. Hiertoe kunnen die apparaten in een nis ingewerkt worden zodat ze niet buiten het afgewerkte muurvlak uitsteken (artikel 17). Op sommige plaatsen lijken snelblussers het ongestoord gebruik van de looppaden in het gedrang brengen met het oog op blinde en slechtziende personen, die de wanden gebruiken als geleidelijn. Om hieraan tegemoet te komen, kunnen deze ingewerkt worden in de nis of kan er een afkasting van de brandblusapparaten en haspels tot op vloerniveau voorzien worden zodat deze detecteerbaar zijn, ze geen obstakel vormen en men er bijgevolg niet tegenaan loopt. Eventuele versmallingen in functie hiervan zijn aanvaardbaar mits deze conform de normen zijn.

Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat het gevraagde in overeenstemming is met de toegankelijkheidsverordening als na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150cm gegarandeerd wordt. Voor wat betreft de brandblusapparaten en haspels kan er best een afkasting tot op vloerniveau voorzien worden zodat deze detecteerbaar zijn en ze geen obstakel vormen voor blinde en slechtziende personen.

Omwille van de hierboven vermelde knelpunten zal als voorwaarde opgenomen worden dat alle gemeenschappelijke delen, inclusief de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid en de voordeuren, van de woonblokken B en C volledig in overeenstemming dienen te zijn met de normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 (toegankelijkheidsverordening).

Verordening woonkwaliteit

De aanvraag betreft het bouwen van drie woonblokken met daarin in totaal vijftien wooneenheden. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, goedgekeurd op 23 april 2018, is bijgevolg van toepassing.

In elk van de woonblokken worden vijf wooneenheden voorzien. Elke wooneenheid beschikt over een leefruimte en kookruimte, een slaapruiimte, een bergruimte (minimaal 5m²), een badkamer, een toilet en een voldoende grote buitenruimte.

De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle wooneenheden bedraagt circa 92,80m². De kleinste wooneenheden hebben een oppervlakte van 80,50m². De plafondhoogte bedraagt minimaal 2,50m. Er is voldoende daglichttoetreding in alle ruimtes en de leefruimtes hebben voldoende zicht naar de woonomgeving.

Er worden vierentwintig autoparkeerplaatsen voorzien met een breedte van minimaal 2,50m en met een lengte van minimaal 5,00m. Er wordt dus minimaal anderhalve parkeerplaats per wooneenheid voorzien. Bovengronds bevinden zich drie parkeerplaatsen, ondergronds éénentwintig parkeerplaatsen. De ondergrondse parkeerplaatsen beschikken over voldoende uitrijruimte om comfortabel te kunnen manoeuvreren.

Op maaiveldniveau worden er in pandig drieëndertig overdekte fietsstalplaatsen voorzien met een breedte van 0,70m en een lengte van 1,75m, waarvan zes stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Per wooneenheid worden er dus minimaal twee fietsstalplaatsen voorzien.

De voorliggende aanvraag voldoet bijgevolg aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit.

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 de Zaartbemptloop, een waterloop van tweede categorie die wordt beheerd door de provincie Antwerpen. De gemeente Westerlo kent geen overstromingsgevoeligheid vanuit de zee. De locatie van de aanvraag is volgens de watertoetskaarten niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig. Volgens de watertoets dient er, omwille van de toename van de verharde en bebouwde oppervlakte, advies gevraagd te worden aan de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen.

Op 17 april 2024 bracht de Dienst Integraal Waterbeleid over de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies uit met referentie WAAD-2024-0695.

Er werd geoordeeld dat mogelijke schadelijke effecten voor de waterhuishouding zouden kunnen ontstaan door wijziging van infiltratie naar het grondwater aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben. Dit kan leiden tot onvoldoende aanvulling van het grondwater, met (meer) verdroging tot gevolg.

Als gevolg van het project worden er door de Dienst Integraal Waterbeleid geen significant negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Wel wordt meegegeven dat er te weinig wordt ingezet op hergebruik of dat het hergebruik niet wordt gespecificeerd, hoewel er binnen het project voldoende toepassingen voor hemelwater mogelijk zijn. Er moet hergebruik worden voorzien voor de spoeling van alle toiletten, de wasmachine (indien aanwezig) en voor minstens één buitenkraan. Verder dient rekening gehouden te worden met de in het advies vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van 17 april 2024 en met referentie WAAD-2024-0695 dienen nageleefd te worden. Om schadelijke effecten te vermijden dient verder voldaan te worden aan de verordening hemelwater en dienen verhardingen zoveel mogelijk beperkt en waterdoorlatend voorzien te worden. Voorwaarden worden opgenomen. Indien hieraan voldaan, worden er geen significant negatieve effecten op het watersysteem verwacht.

Hemelwaterverordening

Voorliggende aanvraag heeft zowel betrekking op het bouwen van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m² als op het aanleggen van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m². De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013 is bijgevolg van toepassing op de aanvraag.

De drie woonblokken hebben samen een horizontale dakoppervlakte 860,40m² (woonblok A: 278,50m²; woonblok B: 278,50m²; woonblok C: 303,40m²). Een oppervlakte van 176,50m² (woonblok A: 51,60m²; woonblok B: 51,60m²; woonblok C: 73,30m²) hiervan zal worden uitgevoerd

als groendak. De buffercapaciteit van het groendak bedraagt volgens de bij de aanvraag gevoegde informatie 35 liter/m².

Elk van de woonblokken heeft een horizontale dakoppervlakte van meer dan 100m², dus in functie van het project dient volgens de hemelwaterverordening een hemelwaterput voorzien te worden met een inhoud van 10.000 liter. Hieraan is voldaan. In functie van de drie woonblokken samen worden twee hemelwaterputten voorzien met een inhoud van resp. 10.000 liter en 5.000 liter. Zoals dit ook gevraagd wordt in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid en Pidpa - riolering dient meer te worden ingezet op hergebruik en dienen minimaal alle toiletten en de wasmachines in de drie woonblokken aangesloten te worden op een hemelwaterput in functie van hergebruik en er moet hergebruik voorzien worden voor minstens één buitenkraan. Gelet op het te verwachten hergebruik zal daarom als voorwaarde opgenomen worden dat bij elk van de woonblokken een hemelwaterput of hemelwaterputten dient/dienen voorzien te worden met een inhoud van minimaal 20.000 liter per woonblok

Het eigendom is niet kleiner van 250m² en het plaatsen van een infiltratievoorziening is bijgevolg verplicht. In functie van het berekenen van de inhoud van de infiltratievoorziening voor het project dat zal gerealiseerd worden op het eigendom wordt uitgegaan van een afwaterende oppervlakte van 1.012,85m². De groendaken werden bij het berekenen hiervan, zoals dat ook hoort, voor de helft in rekening gebracht. De verhardingen waarvan het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt niet kan infiltreren (drie terrassen met een oppervlakte van 48m² in totaal) en de daktuin boven de parkeerkelder werden hierbij ook mee in rekening gebracht, evenals de inrit richting de parkeerkelder en de constructie die voorzien wordt in functie van de ventilatie van de kelder. Met betrekking tot de overige verhardingen wordt aangegeven dat het hemelwater dat hierop terecht komt op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op het eigen terrein in de bodem kan infiltreren, wat aannemelijk lijkt te zijn. In functie van de afwaterende oppervlakte en na het in mindering brengen van de hemelwaterputten dient volgens de hemelwaterverordening een infiltratievoorziening geplaatst te worden met een inhoud van minimaal 22.321,25 liter en met een netto infiltrerende oppervlakte van minimaal 35,71m². Op de plannen wordt aangegeven dat de infiltratievoorziening een inhoud heeft van 28.120 liter en een oppervlakte van 104,85m².

De afvoeren van de groendaken dienen in principe rechtstreeks op de infiltratievoorziening aangesloten te worden, en dienen niet afgeleid te worden naar de hemelwaterputten.

Er zijn geen resultaten van peilmetingen en infiltratiemetingen gekend. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op het eigendom 0,50m. Hieraan is voldaan.

Op basis van de bovenstaande argumentatie kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.

Zoneringsplan en riolering

De aanvraag voorziet voor elk van de drie woonblokken in het plaatsen van een septische put met een inhoud van 3.000 liter (10 I.E., zwart/fecaal afvalwater) en is daarmee niet in overeenstemming met de richtlijnen van de VMM en de gemeente voor eigendommen gelegen in centraal gebied, gelet op het aantal slaapkamers dat in de woongelegenheden voorzien wordt. Per woonblok dient een septische put met een inhoud van minimaal 4.125 liter (15 I.E., zwart/fecaal afvalwater) voorzien te worden. De richtlijnen van de rioolbeheerder Pidpa dienen gevolgd te worden. Voorwaarden worden opgenomen.

Sloopopvolgingsplan

De te slopen gebouwen zijn in hoofdzaak residentieel en het totale volume is kleiner dan 5.000m³. Het betreft geen afbraak of sloop gekoppeld aan de aanleg of het onderhoud van infrastructuur met

een volume van de werken dat groter is dan 250m³. Er diende bijgevolg geen sloopopvolgingsplan te worden opgesteld.

Aan de sloop is geen milieuvergunningsplicht verbonden. Voorwaarden met betrekking tot de sloopwerken worden opgenomen.

MER-plicht

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een project dat valt onder rubriek 10b 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 werd volgens de 'Biologische waarderingskaart - versie 2' gekarteerd als biologisch minder waardevol en bevindt zich op voldoende afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, VEN-gebied, Habitatrichtlijngebied en Vogelrichtlijngebied. Het betreft geen Historisch Permanent Grasland (HPG). De aanvraag is niet van die aard dat natuurwaarden geschaad worden.

De aanvrager voorziet in de aanplant van vijftientig hoogstammige, inheemse bomen (plantmaat 10-12), geflankeerd door groen in waaiervorm met een hoogte variërend van 0,80m tot 1,20m. Voorwaarden worden opgenomen om de aanplant en het behoud van de aan te planten bomen te garanderen.

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 beschermde archeologische site of binnen archeologische zones, zoals opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones. De voorliggende aanvraag schaadt bijgevolg geen erfgoedwaarden.

De totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, bedraagt minder dan 3.000m². De voorliggende aanvraag is volgens artikel 5.4.1. van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed bijgevolg niet van die aard dat deze dient aangevuld te worden met een archeologienota.

b) Milieuaspecten

Voor het bouwen van de parkeerkelder is een verlaging van de watertafel nodig. In de bemalingsnota wordt nagegaan wat de invloed is van de verlaging van de grondwatertafel tot onder het uitgravingspeil. Het bemalingsdebiet is slechts een raming en is afhankelijk van de specifieke kenmerken van de uitvoerder naar filtertype, pompcapaciteit, zorg bij de uitvoering, ... en van mogelijk lokale variaties in de grondgesteldheid welke tijdens de plaatsing van de installatie kunnen worden vastgesteld. Omdat de bemalingsfirma momenteel niet gekend is dient de beoordeling te gebeuren met geraamde debiet en invloedstraal, beiden wordt case.

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.

De ingedeelde inrichting omvat rubriek 53.2.2°2.b (een tijdelijke bemaling) en rubriek 16.3.2°a (15 warmtepompunits).

De 15 warmtepompen zijn verdeeld over 3 woonblokken met elk een vermogen van 3,3 KW, en een totaal van 49,5 KW. Qua geluidseffecten: de buitenunits van de warmtepompen zijn aan de buitenzijde opgesteld, hierbij werden zij oordeelkundig ingeplant om eventuele hinder naar omwonenden tot een minimum te beperken. Er bevinden zich verder geen toestellen aan de buitenzijde van de gebouwen die geluid of trillingen voortbrengen.

De warmtepompen worden periodiek onderhouden conform Vlare II (periodieke lektesten uitgevoerd in functie van hun vermogen en hoeveelheid koelmiddel; logboek bijhouden met de gegevens betreffende het onderhoud en de controles van de koelinstallaties door het erkend koeltechnisch bedrijf).

De bemaling is omwille van de bemalingsdiepte van 4,5m en het geraamde bemalingsdebiet van 70.000m³/jaar, ingedeeld in de 2de klasse.

Volgens Vlare II dient het opgepompte grondwater bij voorkeur te worden geïnfilterd in de bodem of geloosd te worden in oppervlaktewater. Enkel indien beide oplossingen onmogelijk zijn, mag het geloosd worden in de riolering. Voor lozings van meer dan 10m³/uur in de gemengde riolering of de afvalwaterriolering is de toelating van Aquafin vereist. Bij gebrek aan de nabijheid van grachten en/of wegens de aanwezigheid van infiltratiebuizen voor de regenweerafvoer (gescheiden stelsel) dient het bemalingswater, conform de richtlijnen van de gemeentelijke technische dienst, geloosd te worden in de afvalwaterriool (DWA- leiding).

Volgens de aanvraag zal de bemaling maximaal 6 maanden (180 dagen) actief zijn. Geraamde debieten:

- Worst case debiet bij opstart installatie: $600\text{m}^3/\text{dag}$ (=24 x 25 m³/h)
Dit debiet dient enkel ter ontwerp van de pompinstallatie qua minimale capaciteit.
- Realistische debiet aanvangsfase 1e week uitgemiddeld voor lozingsdebieten: $600\text{m}^3/\text{dag}$
Dit debiet geldt voor de aanvraag van de vergunning.
- 6 maanden bemalingsduur met een "gemiddeld" debiet: raming 16m³/h x 180 dagen 70.000m^3. Dit debiet geldt voor de aanvraag van de vergunning.

Alle 3 deze waarden zijn vermoedelijk een overschatting.

Het bemalingswater wordt volgens de aanvraag, wegens afwezigheid van grachten of oppervlaktewater in de nabije omgeving, geloosd in RWA ten oosten van de aangevraagde locatie. Bij nader onderzoek door de gemeente i.s.m. rioolbeheerder Pidpa blijkt echter dat dichterbij ook een geschikte RWA ligt, ten westen van deze locatie, in de Kathovestraat (aan de overzijde van huisnummer 2). Het bemalingswater komt via Kathovestraat, Duivengracht, Gevaertlaan, Waterstraat en Molenstraat terecht in de Zaaftbemptloop.

Voor de lozing in de RWA van de Kathovestraat moet de straat Heultjedorp gekruist worden, en dus een signalatievergunning aangevraagd worden.

Het is aangewezen een peilgestuurde bemalingsinstallatie te voorzien, met ingesteld aan- en afslagpeil, die bovendien wordt afgesteld in functie van de vordering van de werken. Bovendien dient de bemaling zo beperkt mogelijk in tijd te worden gehouden. Dit kan als bijzondere voorwaarde worden opgelegd.

De invloedstraal van de bemaling is 400m. Er bevinden zich geen Ovam - dossiers met saneringshistoriek of restvervuiling binnen de invloedstraal, enkel een OBO in Heultjedorp zonder gevolg, dus onvervuild. De BBO 's ten zuiden van het project liggen op de rand van de theoretische invloedstraal. De bemaling lijkt niet te interfereren met mogelijke bodemvervuiling.

Bij de akteneming worden de algemene en sectorale milieuvergunningvoorwaarden van Vlare II opgelegd. Door het opleggen en naleven van de algemene en sectorale 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.

c) 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 aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op het vlak van functionele inpasbaarheid. De aanvraag betreft het oprichten van drie woonblokken met daarin in totaal vijftien wooneenheden op een eigendom aansluitend op de dorpskern van Heultje, alwaar nog andere meergezinswoningen voorkomen en waar er sprake is van een basisaanbod aan voorzieningen.

- *Mobiliteitsimpact*

Gezien het hier een project betreft dat voorziet in het realiseren van vijftien wooneenheden ten opzichte van de twee eengezinswoningen in de bestaande toestand, kan een toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht worden. Door de centrale ligging aansluitend op de dorpskern van Heultje, waar een basisaanbod aan voorzieningen is terug te vinden, kan worden verwacht dat een deel van deze verkeersbewegingen te voet of met de fiets zal gebeuren. De verwachting is echter dat het meeste woon-werkverkeer met de auto zal geschieden. De bestaande weginfrastructuur lijkt hiertoe voldoende uitgerust.

In functie van de vijftien wooneenheden worden er vierentwintig parkeerplaatsen voorzien, waarvan drie aangepaste parkeerplaatsen. Er wordt dus meer dan anderhalve parkeerplaats per wooneenheid voorzien. In functie van de vijftien wooneenheden worden er in pandig tevens drieëndertig overdekte fietsstalplaatsen voorzien, waarvan zes stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen, dus twee fietsstalplaatsen per wooneenheid, wat als voldoende beschouwd wordt. De fietsstalplaatsen worden op maaiveldniveau voorzien en zijn makkelijk bereikbaar via het openbaar domein. Er wordt slechts één parkeerplaats voor bezoekers voorzien, waardoor deze in principe op het openbaar domein zullen moeten parkeren. Dit is hier ook mogelijk gezien de aanwezigheid van circa tien parkeerplaatsen ter hoogte van het openbaar domein, aan de overzijde van de weg Industrieweg ten zuiden van het project.

Zowel de oprit richting de ondergrondse parkeerkelder als de oprit richting de drie bovengrondse parkeerplaatsen bevinden zich aansluitend op een deel van de weg Industrieweg waarvoor eenrichtingsverkeer geldt, waardoor de impact van de bijkomende verkeersbewegingen op de verkeersveiligheid minimaal zal zijn.

De aanvraag heeft een zekere impact op de mobiliteit, maar deze kan gelet op de ligging aansluitend op de dorpskern van Heultje als aanvaardbaar beschouwd worden.

- *Schaal van het project*

Alle drie de bouwblokken bestaan uit twee bouwlagen met een gangbare kroonlijsthoogte van 6,40m, met daarboven een derde, quasi volledig teruggetrokken bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 9,45m. De derde bouwlaag bevindt zich voor wat betreft de drie woonblokken bijna overal op 3,00m achter de kroonlijst, met uitzondering van de traphal en een beperkte dakoversteek. Een dergelijk bouwprofiel is gangbaar binnen de gemeente Westerlo voor wat betreft vrijstaande meergezinswoningen die aansluitend op de dorpskern en voldoende ver uit de rooilijn worden voorzien.

Er kan dan ook redelijkerwijze gesteld worden dat het gevraagde wat schaal- en korrelgrootte betreft niet storend is in de ruimtelijke context.

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De voorgestelde verdichting is op deze plaats aanvaardbaar, omwille van de ligging aansluitend op de dorpskern, met voldoende basisvoorzieningen in de directe nabijheid, en omwille van de atypische kenmerken van het eigendom, dat langs alle zijden grenst aan het openbaar domein. De bebouwing wordt voldoende ver achter de rooilijn voorzien zodoende dat rondom de bebouwing een groene voortuin gerealiseerd kan worden alwaar bomen en groen in waaivorm worden aangeplant.

De voorgestelde verdichting is wel enkel maar verdedigbaar indien deze groenaanplantingen ook effectief worden gerealiseerd en ook behouden blijven. In de voorwaarden zal daarom opgenomen worden dat de tuinzones en ook de daktuin groen moeten aangelegd worden, met inbegrip van de aanplant van de vijftientig hoogstammige en inheemse bomen die geflankeerd worden door groen in waaiervorm, en zo behouden moeten blijven. Behalve de op de plannen voorziene bebouwing en verharding mogen geen bijkomende gebouwen opgericht en verhardingen aangelegd worden. Erfscheidingen kunnen enkel maar worden toegestaan indien deze worden voorzien door middel van groenaanplantingen in combinatie met een open draadafsluiting. Gesloten afsluitingen worden niet toegestaan.

Indien voldaan aan deze voorwaarden, verhoudt de bebouwde en verharde zone zich op een aanvaardbare manier tot de niet verharde zone en is het ruimtegebruik niet storend naar de onmiddellijke omgeving toe.

- **Visueel-vormelijke elementen**

Het volume van het gevraagde en de vormgeving kunnen als aanvaardbaar beschouwd worden binnen het bebouwde weefsel van de gemeente Westerlo. Het gevraagde sluit voldoende aan bij de bebouwing in de nabije omgeving. De voorgestelde gevelmaterialen kunnen beschouwd worden als esthetisch verantwoord en duurzaam en passen zich in de nabije omgeving in. Rondom de op te richten bebouwing zal een groene voortuin worden aangelegd waardoor het straatbeeld een min of meer groen karakter zal behouden, ondanks de relatief hoge bebouwingsgraad. Het voorgestelde is bijgevolg visueel-vormelijk aanvaardbaar.

- **Cultuurhistorische aspecten**

De voorliggende aanvraag is niet van die aard dat erfgoedwaarden geschaad worden.

- **Bodemreliëf**

Hoewel de parkeerkelder die voorzien wordt een aanzienlijke uitgraving van het terrein met zich mee zal brengen, zal het terreinniveau na de werken min of meer hetzelfde zijn dan het huidige terreinniveau, met uitzondering van de wadi die voorzien wordt. In functie van het toegankelijk maken van de woonblokken zullen wel beperkte nivelleringswerken worden uitgevoerd.

Voorwaarden dienen te worden opgenomen om ongewenste reliëfwijzigingen te voorkomen.

- **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

Indien voldaan aan de verordening hemelwater en aan de voorwaarden opgenomen in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen van 17 april 2024, kan er geoordeeld worden dat er geen negatieve impact is op de waterhuishouding.

De aanvraag schaadt geen natuurwaarden.

Mits voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de sloopwerken, kan geoordeeld worden dat eventuele hinderaspecten ten gevolge van de aanvraag zich beperken tot een aanvaardbaar niveau in de omgeving.

De aanvraag heeft geen negatieve effecten op de gezondheid van de omwonenden, op het gebruiksgenot van dezen en op de veiligheid in het algemeen.

CONCLUSIE

Advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar voor wat betreft de milieutechnische aspecten: **voorwaardelijk 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.**

8. Motivatie standpunt college

Het college neemt kennis van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar van 31 mei 2024 en sluit zich aan bij dit advies.

Aanvullend op het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt het college ook kennis van het advies van Fluvius op basis van projectinhoud V4 met referentie 5000069596, dat op 3 juni 2024 ontvangen werd via het Omgevingsloket. Gezien door Fluvius een voorwaardelijk gunstig advies verleend werd, kan de omgevingsvergunning verleend worden onder voorwaarden. In artikel 2 van het besluit bij deze beslissing zal een verwijzing naar het advies van Fluvius worden opgenomen.

Besluit in zitting van 3 juni 2024

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen verleent een omgevingsvergunning aan Centrum Invest BV, gevestigd Werftsesteenweg 108E te 2220 Heist-op-den-Berg, voor het bouwen van drie woonblokken met daarin in totaal vijftien wooneenheden en een ondergrondse parkeerkelder, voor het aanleggen van een wadi en het aanleggen van de bijhorende verhardingen na het slopen van twee bestaande woningen met bijgebouwen, voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting klasse 3, in casu vijftien warmtepompunits, en voor een bronbemaling klasse 2 op het eigendom met als adres Industrieweg 1A, 1B en 1C te 2260 Westerlo en met als kadastrale omschrijving afdeling I, sectie E, nrs. 268R5, 268S5, 268E6, 268D6 en 268F6.

Artikel 2

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden dienen te worden nageleefd:

1. De adviezen van de nutsmaatschappijen (zie advies Pidpa - distributie leidingen met referentie 202099 van 28 februari 2024, advies Pidpa - riolering met referentie L-26-962 / 202099 van 28 februari 2024, advies Wyre van 29 februari 2024, advies Proximus van 28 maart 2024 en advies Fluvius met referentie 5000069596 van 3 juni 2024) en alle daarin opgenomen richtlijnen, voorwaarden, en regelgeving dienen nageleefd te worden.
2. Het advies van Brandweer zone Kempen van 11 maart 2024 in de vorm van het brandpreventieverslag met referentie BWDP/2024-0078/001/01/ZOLSL dat werd opgemaakt op 4 maart 2024 en alle daarin opgenomen voorwaarden dient nageleefd te worden.
3. Het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen van 17 april 2024 met referentie WAAD-2024-0695 en alle daarin in opgenomen aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden dient nageleefd te worden. In het bijzonder moet er hergebruik worden voorzien voor de spoeling van alle toiletten, de wasmachine (indien aanwezig) en voor minstens één buitenkraan.
4. De eventueel op het openbaar domein aanwezige constructies of kasten van nutsvoorzieningen, die op vraag van de aanvrager dienen verplaatst te worden, vallen financieel ten laste van de aanvrager.

5. 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 gemeenschappelijke delen, inclusief de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid en de voordeuren, van de woonblokken B en C.
6. De op te richten woonblokken A, B en C dienen in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, dewelke werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 april 2018.
7. Met uitzondering van de voorziene terrasverhardingen bovenop de parkeerelder en met een oppervlakte van 48m² in totaal, dienen alle verhardingen (incl. funderingslagen) waterdoorlatend te worden aangelegd. Het hemelwater dient op natuurlijke wijze door en/of naast de verhardingen op eigen terrein in de bodem te infiltreren. Die delen van de eigendommen waar geen verhardingen of constructies werden vergund, dienen aangelegd te worden met natuurlijk groen en als dusdanig behouden te blijven.
8. Gelet op het te verwachten hergebruik dient/dienen bij elk van de woonblokken een hemelwaterput/hemelwaterputten voorzien te worden met een inhoud van minimaal 20.000 liter per woonblok. Zoals dit ook gevraagd wordt door de Dienst Integraal Waterbeleid en door Pidpa - riolering dienen minimaal alle toiletten en de wasmachines in de drie woonblokken aangesloten te worden op een hemelwaterput in functie van hergebruik en er moet hergebruik voorzien worden voor minstens één buitenkraan.
9. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 dient er in functie van het project als geheel een infiltratievoorziening (inhoud min. 22.321,25 liter, netto infiltrerende oppervlakte min. 35,71m²) geplaatst te worden. De overstortleiding van de infiltratievoorziening mag aangesloten worden op de riolering, met een overloofrequentie van maximaal éénmaal per jaar.
10. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op het eigendom 0,50m. Zoals dit werd weergegeven op de plannen dient de infiltratievoorziening een open karakter te hebben.
11. Die delen van de daken die als groendak worden uitgevoerd, dienen een infiltratiecapaciteit te hebben van minimaal 35 liter/m². De afvoeren van de groendaken dienen in principe rechtstreeks op de infiltratievoorziening te worden aangesloten, en dienen niet afgeleid te worden naar de hemelwaterputten.
12. Overeenkomstig de richtlijnen van gemeente en VMM dienen de woonblokken via een septische put (per woonblok: minimaal 4.125 liter, 15 I.E., uitsluitend zwart/fecaal afvalwater) aangesloten te worden op het rioleringsnet. Er moeten telkens twee aansluitingen voorzien worden waarvan één aansluiting voor de overstortleiding van de infiltratievoorziening van het hemelwater en één aansluiting voor het huishoudelijk afvalwater, die zal uitmonden in het rioolwaterzuiveringsstation. De richtlijnen van de rioolbeheerder Pidpa dienen gevolgd te worden.
13. Met betrekking tot de sloopwerken dient er rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het Bodemdecreet, het Materialendecreet en het VLAREMA. Voor zover deze nog aanwezig zouden zijn in de te slopen gebouwen, dienen alle aansluitingen van de nutsleidingen door de respectievelijke maatschappijen weggenomen te worden. Het attest van wegname dient bezorgd te worden aan de gemeente vóór de aanvang van de werken. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden.
14. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Speciale aandacht dient te gaan naar mogelijk asbesthoudende materialen.

Materialen van hechtgebonden asbest, waarbij de vezels vastzitten in de materiaalstructuur (bijv. golfplaten of leien), mogen met behulp van zogenoemde eenvoudige handelingen zelf of door een aannemer worden verwijderd zonder ze te breken of te beschadigen. Hierbij dient altijd aangepaste, beschermende kledij (wegwerpooverall, FFP3 stofmasker, handschoenen, veiligheidsbril) gedragen te worden. Bij losgebonden of niet-hechtgebonden asbest komen er altijd vezels vrij wanneer je het materiaal verwijdert (bijv. gespoten isolatie rond leidingen). In dit geval dient altijd een beroep gedaan te worden op een erkend asbestverwijderaar. Meer info kan teruggevonden worden op de website www.alertvoorasbest.be of via de milieudienst van de gemeente.

15. De aanplant van de vijftiengroen bomen, geflankeerd door groen in waaivorm, die volgens de bijgevoegde inplantingsplannen worden voorzien, dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de werken. Het plantseizoen loopt van november tot februari. Bomen moeten steeds standplaatsgeschikt zijn. De aanplant gebeurt, zoals dit ook voorzien is volgens de plannen, met inheemse hoogstammige loofbomen (plantformaat I0/I2) en met autochtoon plantmateriaal. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Er moet gezorgd worden voor voldoende doorwortelbaar volume zodat de bomen de kans krijgen om volwaardig uit te groeien. Bij uitval dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opgevallende plaatsen opnieuw te worden ingevuld.
16. De tuinzones en ook de daktuin moeten groen aangelegd worden, met inbegrip van de aanplant van de vijftiengroen hoogstammige en inheemse bomen die geflankeerd worden door groen in waaivorm, en zo behouden blijven. Behalve de op de plannen voorziene bebouwing en verharding mogen geen bijkomende gebouwen opgericht en verhardingen aangelegd worden. Erijscheidingen kunnen enkel maar worden toegestaan indien deze worden voorzien door middel van groenaanplantingen in combinatie met een open draadafsluiting met een hoogte van maximaal 1,50m. Gesloten afsluitingen worden niet toegestaan.
17. Het bestaande, natuurlijke maaiveld van het eigendom dient bewaard te blijven en ophogingen zijn verboden. Het afvloeien van hemelwater naar het openbaar domein is niet toegelaten. Enkel in functie van het toegankelijk maken van de woonblokken kunnen beperkte nivelleringswerken uitgevoerd worden.
18. De constructies dienen opgericht te worden en de werken dienen uitgevoerd te worden zoals voorzien op de plannen van projectinhoudversie V4 (officieel op 28 mei 2024), voor zover in overeenstemming met de bovenstaande voorwaarden.

De volgende last wordt opgelegd:

In functie van het realiseren van het gemeentelijk rooilijnplan 'Industrieweg', dat werd goedgekeurd op 7 februari 194 juli 1963, dient een kosteloze grondafstand te gebeuren van de op het metingsplan dat werd opgemaakt op 13 oktober 2023 door landmeter Van den Vonder BV weergegeven stroken grond met een oppervlakte van 90m² (lot 2) en met een oppervlakte van 77m² (lot 3). Dit dient te gebeuren vooraleer gestart kan worden met de werken waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3

De exploitatie omvat volgende rubriek(en):

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	15 warmtepompen over 3 woonblokken (Nieuw)	49,5 kW	3
53.2.2°b)2°	een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder (Nieuw)	70000 m ³ /jaar	2

Artikel 4

Volgende algemene en sectorale milieuvorwaarden van Vlarem II alsook de bijzondere voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd:

§1 *Algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen, in het bijzonder:*

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 milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen:*

Hoofdstuk 5.53: Winning van grondwater

Hoofdstuk 5.16, Fysisch behandelen van gassen (warmtepompen)

De opgesomde algemene en sectorale milieuvorwaarden kunnen teruggevonden worden in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijzigingen van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de website <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=263>

§3 *Bijzondere milieuvorwaarden:*

- Er dient een peilgestuurde bemalingsinstallatie gebruikt te worden, met ingesteld aan- en afslagpeil, die wordt afgesteld op de vordering van de werken. De bemaling dient in tijd zo beperkt mogelijk te worden gehouden.
- Het bemalingswater dient via een zandfilter geloosd te worden om dichtslibbing door bezinkbare stoffen in het bemalingswater te voorkomen.
- Het bemalingswater mag geloosd worden in de openbare hemelwaterriolering van de Kathovestraat die afvoert naar de Zaertbemptloop. De lozing gebeurt op ongeveer 20 m afstand van het begin van de straat, in de RWA-put ter hoogte van Kathovestraat nr 2. Het kruisen van de openbare weg gebeurt in overleg met de TD: maarten.voordeckers@westerlo.be en mits een signalisatievergunning.
- De bronbemaling dient te gebeuren binnen de door de exploitant voorgestelde periode, namelijk 180 dagen. De exploitant meldt de debietmeterstand bij begin en einde van de bemaling via e-mail aan milieu@westerlo.be met vermelding van het OMV-nummer. De melding gebeurt op de dag van de opstart en de dag van de beëindiging van de bemaling.
- De exploitant stelt Pidpa, als beheerder van de grachten en riolen, vooraf in kennis van de opstartdatum van de bemaling inclusief vermelding waar het bemalingswater geloosd zal worden en tot wanneer er geloosd zal worden. Hij stelt Pidpa bovendien in kennis van de beëindiging van de bemaling. Beide meldingen gebeuren via bemalingen@pidpa.be of 0800/90 300.

Artikel 5

De volgende nummering, zoals weergegeven op de bijgevoegde plannen, wordt toegekend voor woonblok A:

- Industrieweg IA bus 1 (app. 0.2)
- Industrieweg IA bus 2 (app. 0.1)
- Industrieweg IA bus 3 (app. 1.2)
- Industrieweg IA bus 4 (app. 1.1)
- Industrieweg IA bus 5 (app. 2.1)

De volgende nummering, zoals weergegeven op de bijgevoegde plannen, wordt toegekend voor woonblok B:

- Industrieweg IB bus 1 (app. 0.4)
- Industrieweg IB bus 2 (app. 0.3)
- Industrieweg IB bus 3 (app. 1.4)
- Industrieweg IB bus 4 (app. 1.3)
- Industrieweg IB bus 5 (app. 2.2)

De volgende nummering, zoals weergegeven op de bijgevoegde plannen, wordt toegekend voor woonblok C:

- Industrieweg IC bus 1 (app. 0.6)
- Industrieweg IC bus 2 (app. 0.5)
- Industrieweg IC bus 3 (app. 1.6)
- Industrieweg IC bus 4 (app. 1.5)
- Industrieweg IC bus 5 (app. 2.3)

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)