

Vragen naar: dienst vergunningen
 Tel.: 016-26 75 46
 E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
 Ons kenmerk:
 Dossierkenmerk: VGN-2025-0713-AGPP-DEP-01
 Projectnummer OMV: OMV_2025091688



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 12 MAART 2026

BETREFT: Kapelle-op-den-Bos-Aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen en voor ingedeelde inrichtingen en activiteiten ingediend door ETERNIT voor het slopen van twee labogebouwen, het bouwen van een nieuw R&D gebouw 'ITC', het aanleggen van infiltratiezone en wadi's, het aanbrengen van bedrijfslogo, het toevoegen van een perceel en het veranderen van de inrichting voor de productie van brandwerende bouwplaten en bouwmaterialen van vezelcement, Kuermansstraat 1-11.

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

Artikel 1

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Eternit, Kuermansstraat 1, 1880 Kapelle-op-den-Bos, inzake het slopen van twee labogebouwen, het bouwen van een nieuw R&D gebouw 'ITC', het aanleggen van infiltratiezone en wadi's, het aanbrengen van bedrijfslogo, het toevoegen van een perceel en het veranderen van de inrichting voor de productie van brandwerende bouwplaten en bouwmaterialen van vezelcement, gelegen Kuermansstraat 1-11, 1880 Kapelle-op-den-Bos, kadastraal bekend: Kapelle-Op-Den-Bos: afdeling 1, sectie A, nummers 252k2, 294f, 471a (capakey: 23039A0252/00K002, 23039A0294/00F000, 23039A0471/00A000), met uitzondering van de aanleg van de oostelijke parking, deels te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de aanbevelingen opgenomen in de sloopopvolgingsplannen dienen strikt nageleefd te worden;
- vóór het opbreken van de verhardingen, die momenteel zorgen voor een veilige afdekking van asbesthoudende bodem, dient de werkwijze voor akkoord voorgelegd te worden aan OVAM. De gemeente en de burelen dienen in kennis gesteld te worden van de genomen voorzorgsmaatregelen;
- met uitzondering van de oostelijke parking, waar een minimale groenbuffer van 10 m vereist is, wordt langs alle perceelsgrenzen een groenbuffer met een minimale breedte van 5 m aangelegd. De buffer dient voldoende hoog, dichtbegroeid, inheems en wintergroen te worden aangelegd en dit in het eerste plantseizoen volgend op de vergunningverlening. Uitval wordt tijdens het eerstvolgende plantseizoen vervangen;
- de bestaande overstorten van de infiltratievoorzieningen naar de riolering moeten afgedicht worden;
- om mogelijke wateroverlast ter hoogte van de perceelsgrenzen te voorkomen, dient een drainagevoorziening te worden aangelegd, zodat hemelwater gecontroleerd en op een duurzame wijze kan worden afgevoerd en niet afgewenteld wordt naar de buurpercelen;
- bij het slopen van het labogebouw Spoor moeten de nodige maaiveldpeilen behouden blijven. De afbraak mag geen aanleiding zijn tot een verhoging van het bestaande maaiveld teneinde de huidige en toekomstige komberging maximaal te behouden;

- voor de aansluiting op de riolering dient er contact opgenomen te worden met de gemeentelijke technische dienst voorafgaandelijk aan de aanleg van de private leidingen ten behoeve van de hoogteligging van de openbare riolering. De aansluiting zelf dient aangevraagd te worden via de gemeentelijke website. <https://www.kapelle-op-den-bos.be/producten/detail/204/belasting-op-het-aansluiten-op-de-openbare-riolering>;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer ontvangen op 12 januari 2026 worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van Infrabel ontvangen op 30 december 2025 worden stipt nageleefd.

Artikel 2

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Eternit, Kuiermansstraat 1, 1880 Kapelle-op-den-Bos, inzake de aanleg van de oostelijke parking, gelegen Kuiermansstraat 1-11, 1880 Kapelle-op-den-Bos, kadastraal bekend: Kapelle-Op-Den-Bos: afdeling 1, sectie A, nummers 252k2, 294f, 471a (capakey: 23039A0252/00K002, 23039A0294/00F000, 23039A0471/00A000), te weigeren;

Artikel 3

De aanvraag voor ingedeelde inrichtingen en activiteiten ingediend door Eternit nv, Kuiermansstraat 1, 1880 Kapelle-op-den-Bos, inzake het toevoegen van een perceel en het veranderen van de inrichting voor de productie van brandwerende bouwplaten en bouwmaterialen van vezelcement, gelegen Kuiermansstraat 1-11, 1880 Kapelle-op-den-Bos, kadastraal bekend: Kapelle-Op-Den-Bos: afdeling 1, sectie A, nummers 251/03a, 252k2, 269f, 270e, 270f, 270g, 291b, 291s, 294f, 303h, 422c, 471a (capakey: 23039A0251/03A000, 23039A0252/00K002, 23039A0269/00F000, 23039A0270/00E000, 23039A0270/00F000, 23039A0270/00G000, 23039A0291/00B002, 23039A0291/00S000, 23039A0294/00F000, 23039A0303/00H000, 23039A0422/00C000, 23039A0471/00A000), met als inrichtingsnummer 20181008-0052, te vergunnen tot 1 maart 2027 (einddatum basisvergunning) met volgende voorwaarden:

- volgende aanvullende akoestische afscherming van het bestaande kantoorgebouw moet aangebracht worden (OMV_2025091688):
 - een geluidscherm rond de koelmachine op het dak van het bestaande kantoorgebouw, minimum 1 m boven de bovenzijde van de ventilatoren;
 - het geluidscherm dient te voldoen aan de eisen voor de geluidsisolatie en geluidsabsorptie omschreven in de geluidstudie van 26 september 2025;
 - de uitvoering van het geluidscherm dient verticaal kiervrij te zijn en openingen onderaan mogen niet meer dan 5 cm bedragen;
 - het maximum geluidsniveau voor de nieuw te plaatsen warmtepompen bedraagt 82 dB(A) bronvermogen per pomp of 86 dB(A) bronvermogen per pomp mits voor de avond- en nachtperiode kan verlaagd worden naar 82 dB(A) bronvermogen. Dit kan ofwel door het werkingsregime voor de avond-/ nachtperiode (na 19 u) te verlagen of via het plaatsen van een geluidscherm of omkasting rond beide warmtepompen.

De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting geldig tot 1 maart 2027 omvat:

rubriek	omschrijving	aanvraag	klasse
3.2.2°a)	de lozing van huishoudelijk afvalwater in de riolering met een maximaal debiet van 4.900 m³/jaar	4.900 m³/jaar	3
3.4.1°a)	de lozing van kuis- en spoelwater afkomstig van test- en laboratorium infrastructuur voor fysieke en chemische proeven	0,20 m³/uur	3
3.6.3.2°	2 afvalwaterzuiveringsinstallaties voor het zuiveren van bedrijfsafvalwater en huishoudelijk afvalwater met een lozing van het effluent in oppervlaktewater, verplaatsing van het lozingspunt naar het Zeekanaal Brussel - Schelde met een maximum debiet van 250.000 m³/jaar, 1.000 m³/dag en 40 m³/uur	40 m³/uur	2
4.1.2°	mengers en verfaanmaak	15 kW	2
4.3.a)3°	sputlijn, decolijn 2 en glasal	237,68 kW	2

rubriek	omschrijving	aanvraag	klasse
4.5	poederopslag	180 ton	2
6.4.2°	de opslag van brandbare vloeistoffen (oliën) voor een totaal van 142.800 liter.	142.800 liter	2
6.5.1°	1 slang voor de bevoorrading van motorvoertuigen	1 verdeelslang	3
12.1.1.1°a)	alternator van noodstroomgroep (400 kVA, 1000 kWth)	200 kVA	3
12.2.2°	15 transformatoren met individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA (13 x 1.600 kVA en 2 x 1.250 kVA) totaal 23.300 kVA	1.600 kVA	2
15.1.2°	het stallen van 94 bedrijfsvoertuigen en het aanwezig zijn van 41 stalplaatsen voor trailers/vrachtwagens	135 voertuigen	2
15.2.	een garage voor het onderhoud van eigen voertuigen, uitgerust met 2 bruggen	1 garage	3
15.4.1°	een afschuurplaats voor het extern reinigen van eigen bedrijfsvoertuigen	1 Wasplaats	3
16.3.1°	koelinstallaties, warmtepompen en airconditioningsinstallaties, met een gezamenlijke hoeveelheid van meer dan 2000 ton CO2-equivalent	2.965,90 ton CO2-equivalent	1
16.3.2°b)	luchtcompressoren, warmtepomp en airco's met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 2.326,5 kW	2.326,50 kW	2
16.4.1°	een brandstofverdeelslanginstallatie voor de verdeling van LPG	1 verdeelslang	1
17.1.1.1°	een opslag van aerosolen voor een totaal volume van 1.500 liter	1.500 liter	3
17.1.2.1.3°	een opslag van gasen op daartoe aangewezen opslagplaatsen, in verplaatsbare recipiënten, met een totale opslag van 23.050 liter.	23.050 liter	1
17.1.2.2.3°	de opslag van LPG en stikstof in vaste, bovengrondse houders met respectievelijk een inhoud van 17.800 liter en 1.346 liter	19.146 liter	1
17.3.2.1.1.1°b)	de opslag van diesel met verdeelslanginstallatie, in 1 bovengrondse houder van 4.200 liter	3,57 ton	3
17.3.2.1.2.1°	de opslag van brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen (GHS02), categorie 3 voor een totaal volume van 7,34 ton	7,34 ton	3
17.3.2.2.2°b)	de opslag van brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen (GHS02) categorie 1 en 2 voor een totaal volume van 3,27 ton	3,27 ton	2
17.3.4.3°	de opslag van bijtende vloeistoffen en vaste stoffen (corrosieve stoffen) (GHS 05) voor een totaal volume van 1.215,34 ton	1.215,34 ton	1
17.3.5.2°a)	de opslag van giftige vloeistoffen en vaste stoffen (GHS 06) voor een totaal volume van 4,8 ton	4,80 ton	2
17.3.6.3°	de opslag van schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen (GHS07) met een totaal volume van 1.366,23 ton	1.366,23 ton	1
17.3.7.3°	de opslag van vloeistoffen en vaste stoffen op lange termijn gevaarlijk voor de gezondheid (GHS 08) met een totaal volume van 571 ton	571 ton	1
17.3.8.2°	de opslag van vloeistoffen en vaste stoffen gevaarlijk voor het aquatisch milieu (GHS 09) met een totaal volume van 5,19 ton	5,19 ton	2
17.4.	de opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verplaatsbare recipiënten in veiligheidskasten of lokaal.	2.085 liter	3
19.3.1°a)	schrijnwerkerij	39,65 kW	3
19.6.1°d)	de opslag van hout in open lucht	10.700 m³	2

rubriek	omschrijving	aanvraag	klasse
23.3.1°a)	de opslag van kunststof verpakkingsmateriaal in een lokaal	180 ton	3
24.2.	3 bestaande laboratoria, zijnde een bestaand QC - laboratorium en ITC laboratorium (samen wordt dit Labo Spoor genoemd) en Labo Valcke en een nieuw ITC gebouw	4 laboratoria	3
29.5.2.2°a)	metaalbewerkingswerkplaatsen, uitgerust met machines aangedreven door elektromotoren met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 435 kW	435 kW	2
30.2.1°c)	installaties voor het produceren van vezelcementproducten (productie-, afwerkings-, sorteer-, schuur- en ponceerlijnen, breek-, zaag-, eindsorteer-, doseer-, meng- en verpakkingsinstallaties) uitgerust met elektromotoren met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 16.584,05 kW	16.584,05 kW	1
31.1.1°a)	de noodgroep, dieselmotor zelf met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 1.000 kWth. Dit mag gehalveerd worden omdat deze minder dan 500 uren in werking is	500 kW	3
33.4.1°d)	de opslag van cellulosevezels in balen, onder een afdak in open lucht	7.800 ton	2
39.1.1°	een stoomgenerator, SG 6 Labo Spoorweg, Zirbus elektrische generator	65 liter	3
39.1.3°	4 stoomgeneratoren met een individuele inhoud van meer dan 5.000 liter (2 x 20.800 liter, 2 x 7.330 liter) totaal 56.260 liter.	20.800 liter	2
39.2.1°	1 stoomvat bij autoclaaf labo Spoorweg	750 liter	3
39.2.2°	16 autoclaven en een ontgasser verspreid over de site met een individuele inhoud variërend van 38.200 liter tot 115.650 liter (4 x 115.650 liter, 10 x 162.100 liter, 1 108.450 liter, 1 x 38.200 liter en 3 x 148.000 liter	2.674.250 liter	2
43.1.3°	het stoken in stookinstallaties met een individueel vermogen variërend van 30 kW tot 13.400 kW met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 50.420,7 kW	50.420,70 kW	1
43.3.2°	het stoken in installaties met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 51,4207 MW	51,421 MW	1
43.4.	stookinstallaties met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 26,817 MW (stoomketel 1 van 12.973 kWth, stoomketel 2 van 8500 kWth en stookinstallatie voor droogoven H5 van 5344 kWth	26,817 MW	1
53.8.3°	een grondwaterwinning via 4 putten (diepte: 3 x 40 m en 1 X 25 m - aquifer HCOV 0610) met een maximum oppompdebiet van 600 m³/dag	150.000 m³/jaar	1

De geactualiseerde bijzondere milieuvorwaarden omvatten:

- binnen een termijn van 5 jaar na vergunningverlening (vóór 7 september 2024) voert de exploitant een vervolgonderzoek uit naar de bronnen van overschrijding van de norm voor kobalt. Mogelijkheden tot het gebruik van eventuele alternatieve grondstoffen of technieken worden hierbij onderzocht. Het rapport van deze studie wordt bezorgd aan de afdeling GOP-milieu van het departement Omgeving, de Vlaamse Milieumaatschappij, de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
- de exploitant zorgt ervoor dat de communicatie tussen de betrokken actoren ter plaatse goed georganiseerd en bewaakt wordt;
- om geuremissies te voorkomen of te verminderen dient een geurbeheersplan uitgevoerd en regelmatig geëvalueerd te worden, als onderdeel van het milieubeheersysteem, dat de volgende elementen omvat:
 - een protocol met passende acties en tijdschema's;

- een protocol voor de monitoring van geur;
- een protocol voor de reactie op geconstateerde geurincidenten;
- een programma voor geurpreventie en -vermindering om de bron(nen) op te sporen, de blootstelling aan geur te meten/ramen, de bijdragen van de bronnen te karakteriseren en preventieve en/of beperkende maatregelen te nemen;
- om geluidsemissies te voorkomen of te verminderen dient een geluidsbeheerplan uitgevoerd te worden als onderdeel van het milieubeheersysteem, dat de volgende elementen omvat:
 - een protocol met passende acties en tijdschema's;
 - een protocol voor de monitoring van geluid;
 - een protocol voor de reactie op geconstateerde geluidsincenten;
 - een programma voor geluidsp preventie en -reductie om de bron(nen) op te sporen, de blootstelling aan geluid te meten/ramen, bijdragen van de bronnen te karakteriseren en preventieve en/of beperkende maatregelen te nemen;
- jaarlijks in juni organiseert de exploitant een overleg met de vertegenwoordigers van de gemeente, een vertegenwoordiger van het departement Omgeving afdeling Handhaving (milieu) en de leden van de POVC (samengesteld conform artikel 39 van het omgevingsvergunningenbesluit). Voorafgaand aan dit overleg en ten laatste op 1 juni, bezorgt de exploitant aan alle genodigden een rapport van de ondernomen acties inzake de uitvoering van de verplicht uitgevoerde studies (onder meer inzake afkoppeling bedrijfsafvalwater en vervolgonderzoek kobalt) en programma's (onder meer ter reductie van geur- en geluidsemissies). Dit rapport wordt op voornoemd overleg door de exploitant toegelicht. Een verslag van dit jaarlijks overleg wordt aan de aanwezigen en aan de vergunningverlenende overheid bezorgd;
- het aantal transporten dat door vrachtwagens in functie van de bedrijfsactiviteiten uitgevoerd wordt tussen 19 uur en 7 uur en in het weekend wordt tot de noodzaak beperkt en mag niet oplopen tot meer dan 80 per jaar. Het aantal transporten in het tijdsvenster van 19 uur tot 7 uur en in het weekend wordt geregistreerd in een logboek dat op de inrichting ter inzage gehouden wordt;
- vrachtwagens van en naar de site van Eternit nv moeten tijdens de weekends en na de daguren (7 uur tot 19 uur) onmiddellijk toegang krijgen tot het bedrijfsterrein en kunnen in geen geval in de omliggende straten worden gestationeerd of staan wachten;
- het lossen van vrachtwagens en schepen met grondstoffen die in het weekend en na de daguren (7 uur tot 19 uur) op de site van Eternit nv aankomen, kunnen in de week enkel vóór 21 uur 's avonds en terug vanaf 7 uur 's morgens worden gelost. De lostijden van grondstoffen in het weekend zijn beperkt van 9 uur tot 21 uur;
- op de wachtparking worden geen activiteiten toegelaten die voor mogelijke geluidsoverlast kunnen zorgen;
- voor de aanleg van het nieuw lozingspunt LP BA 1 op Infrabelterrein (naast de spoorbrug) dient een contract met Infrabel te worden afgesloten (aan te vragen via nutsleidingen.no@infrabel.be);
- de lozing van het gezuiverde bedrijfsafvalwater in oppervlaktewater (kanaal Brussel-Schelde) voldoet naast de algemene lozingsnormen voor lozing op oppervlaktewater, aan volgende bijzondere vergunningsvoorwaarden:
 - BZV: 10 mg/l;
 - CZV: 100 mg/l;
 - ZS: 20 mg/l;
 - totaal stikstof (N-totaal): 15 mg/l;
 - totaal fosfor (P-totaal): 1 mg/l;
 - chroom: 0,50 mg/l;
 - molybdeen: 2,00 mg/l;
 - barium: 700 µg/l;
 - selenium: 0,02 mg/l;
 - chloride: 1.500 mg/l;
 - sulfaten: 1.500 mg/l;
 - kobalt: 6,00 µg/l.
- naar hervergunning toe dient de exploitant een onderzoek te verrichten naar de technische en financiële haalbaarheid van BBT+ maatregelen om de geloosde concentraties aan N-tot, P-tot en chloriden te reduceren. Een verslag van dit onderzoek moet opgenomen worden in de hervergunningsaanvraag. Na afronding van het onderzoek moeten de technisch en financieel haalbare technieken binnen de 3 jaar operationeel zijn;

- naar hervergunning toe dient de exploitant de voorkeurafoerwijzen voor hemelwater zoals opgenomen onder artikel 4.2.1.3 van Vlarem II, grondig te onderzoeken en concrete acties te ondernemen om meer hemelwaterhergebruik te integreren in de bedrijfsactiviteiten;
- LP SA6 mag als noodlozingspunt gebruikt worden na het afsluiten van een overeenkomst met Aquafin. De hierin opgenomen voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden;
- voorafgaand aan de vraag tot hernieuwing van de omgevingsvergunning van de exploitatie laat het bedrijf een studie uitvoeren door een erkend MER-deskundige lucht naar de technische en economische haalbaarheid van mogelijke milderende maatregelen ter reductie van de NOx-emissies. De kosten-effectiviteitsberekening wordt toegevoegd aan de studie. Wanneer haalbare maatregelen worden geïdentificeerd, wordt in de studie een planning opgenomen voor de implementatie hiervan. Er kan gebruikt gemaakt worden van de 'Leidraad voor het bepalen van de Beste Beschikbare Technieken op bedrijfsniveau' gepubliceerd door VITO (Leidraad BBT bedrijfsniveau) om te kijken of kosteneffectieve reductiemaatregelen mogelijk zijn. De studie wordt opgenomen in het omgevingsvergunningsdossier voor de hernieuwing van de exploitatie;
- volgende aanvullende akoestische afscherming van het bestaande kantoorgebouw moet aangebracht worden (OMV_2025091688):
 - een geluidscherm rond de koelmachine op het dak van het bestaande kantoorgebouw, minimum 1 m boven de bovenzijde van de ventilatoren;
 - het geluidscherm dient te voldoen aan de eisen voor de geluidsisolatie en geluidsabsorptie omschreven in de geluidstudie van 26 september 2025;
 - de uitvoering van het geluidscherm dient verticaal kiervrij te zijn en openingen onderaan mogen niet meer dan 5 cm bedragen;
 - het maximum geluidsniveau voor de nieuw te plaatsen warmtepompen bedraagt 82 dB(A) bronvermogen per pomp of 86 dB(A) bronvermogen per pomp mits voor de avond- en nachtperiode kan verlaagd worden naar 82 dB(A) bronvermogen. Dit kan ofwel door het werkingsregime voor de avond-/ nachtperiode (na 19 u) te verlagen of via het plaatsen van een geluidscherm of omkasting rond beide warmtepompen.

Steunend op:

1. Bevoegdheid

Conform artikel 15 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor deze aanvraag.

2. Juridische context

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid

De aanvraag werd ingediend op 30 september 2025 en, na aanvulling, op 24 november 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

3.2 Aanvraag

Beschrijving van de plaats en inrichting of activiteit

Eternit nv bevindt zich nagenoeg in het centrum van Kapelle-op-den-bos. Het terrein waarop de inrichting geëxploiteerd wordt, grenst in het oosten aan het kanaal Brussel-Rupel, in het noorden aan de spoorlijn Mechelen-Dendermonde-Gent en in het zuiden aan de Huttekensstraat. In de onmiddellijke nabijheid van Eternit nv bevinden zich verschillende woonzones.

De site heeft momenteel een oppervlakte van ongeveer 24 ha met het grootste gedeelte (ongeveer 20 ha), inclusief productiegebouwen, ten oosten van de Kuiermansstraat. Dit terreingedeelte omvat verschillende grote productiehallen en magazijnen. Verspreid over het terrein komen een aantal losstaande kleinere gebouwen voor, waarvan enkele dienst doen als labogebouw. In het noordelijk deel, tegen de spoorlijn, is de bedrijfseigen waterzuiveringsinstallatie ingeplant. In het noordelijk gedeelte van de site strekt het bedrijfsterrein zich ook uit ten westen van de Kuiermansstraat. Hier bevindt zich het administratief hoofdgebouw met aan de oostzijde een groenzone met infiltratievoorzieningen en aan de westzijde een parking voor werknemers en bezoekers.

Eternit nv maakt deel uit van de Etex Group. Vanuit de vestiging in Kapelle-op-den-bos produceert en verkoopt Eternit nv brandwerende materialen, leien, onderdakplaten, glasal (een gevelbekledingsmateriaal), sidings (een gevelproduct met het uitzicht van een houtstructuur), vlakke platen en extrusiepanelen. Naast dak- en gevelmaterialen voor binnenlandse residentiële, utilitaire, industriële en agrarische bouwprojecten, is het merendeel van de geproduceerde materialen bestemd voor export.

Het productieproces bestaat in grote lijnen uit volgende stappen:

- de aanvoer van grondstoffen per schip of citernewagens;
- het doseren en mengen met water;
- het produceren van platen volgens filtratiemethodes;
- het persen van het mengsel in de gepaste vormen;
- het verharden in ovens;
- eventueel het autoclaveren;
- het schuren, frezen en het in vorm snijden en/of kappen;
- het aanbrengen van de afwerkingslagen;
- het verpakken van de afgewerkte producten.

De energie, stoom en warmte voor het aanmaken, drogen en afwerken van de producten wordt geleverd door verschillende kleine en middelgrote stookinstallaties (stoomketels, ovens en verwarmingsinstallaties). Voor het aanbrengen van een coatinglaag beschikt het bedrijf over coatinglijnen met watergebaseerde bedekkingsmiddelen.

Voor de ingedeelde inrichtingen en activiteiten is het bedrijf voorwaardelijk vergund tot 1 maart 2027.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het slopen van twee labogebouwen, het bouwen van een nieuw R&D gebouw 'ITC', het aanleggen van infiltratiezones, het wijzigen van verhardingen (het rechtzetten van een bestaande situatie ten opzichte van de vergunde situatie, het deels verwijderen van bestaande verharding en het uitbreiden van verhardingen), het aanbrengen van een bedrijfslogo, het toevoegen van een perceel en het veranderen van de vergunning voor het uitbaten van de inrichting. De aanvraag omvat zowel stedenbouwkundige handelingen als ingedeelde inrichtingen en activiteiten.

Twee labogebouwen op het oostelijk deel van de site zijn einde levensduur en worden afgebroken. Het gaat om het labo 'Spoor', gelegen in het uiterste noorden, en het labo 'Valcke' dat meer centraal gelegen is. Hun respectievelijke labofuncties zullen ondergebracht worden in een nieuw te bouwen labogebouw aan de westelijke zijde van de Kuiermansstraat: het 'ITC'-gebouw ('Innovation and Technology Centre'). Dit gebouw, met een grondoppervlakte van 1.928 m², is balkvormig opgevat (83,80 m op 23,00 m). De lange zijden zijn op het noorden en het zuiden gericht, waardoor het dwars wordt ingeplant ten opzichte van het bestaande kantoorgebouw vooraan op de site. Beide gebouwen houden een afstand van 15,70 m ten opzichte van elkaar. Het gebouw bestaat aan de oostzijde uit een hoger gedeelte met drie bouwlagen en aan de westzijde uit een lager gedeelte met één bouwlaag. Het hoger gedeelte heeft een nokhoogte van 12,03 m. Het gebouwdeel aan de westzijde is ongeveer de helft lager (6,24 m) en wordt van daglicht voorzien via daklichten waardoor het, in tegenstelling tot het hogere gedeelte, geen ramen heeft.

Voor de gevelmaterialisatie wordt telkens gebruik gemaakt van een combinatie van beglaasde gevels en gevelafwerkingen in vezelcement. Dezelfde gevelbeplating wordt gebruikt als verticale en horizontale passieve zonnewering, in functie van de oriëntatie. Rechtsboven op de zuidgevel wordt een publiciteitsbord aangevraagd van 3,20 m lang en 1,20 m hoog met hierop het logo van het bedrijf. De gebruikte kleuren voor dit logo zijn oranje, zwart en wit.

In functie van de realisatie van het nieuwe ITC gebouw wordt ook de indeling van de bestaande parking aangepast. Het totaal aantal vergunde parkeerplaatsen (420) blijft hierbij behouden maar er worden wel wijzigingen aan de indeling en de verhardingen aangebracht. Hierbij kunnen drie 'parkeerzones' onderscheiden worden:

- de noordelijke parking: dit betreft de parkeerzone ten noorden van het nieuwe ITC-gebouw. Het gaat hier voornamelijk over een wijziging van de indeling van de parking ten opzichte van de vergunde toestand. Daarnaast worden er ook twee stroken bestaande verharding geperforeerd voor de aanleg van bijkomend groen;
- de westelijke parking: dit betreft de parking die gelegen is langs de woningen in de Acacialaan nummer 20 tot 24 en de woningen langs de Jan Hemmeneckerstraat. Het gaat om een bestaande verharding (deels vergund als parking) die volledig wordt ingericht als parking en waarbij op verschillende plaatsen bijkomende groenaanleg wordt voorzien door het perforeren van de bestaande verharding (afdeklaag) en het voorzien van een laag teelaarde erbovenop;
- de oostelijke parking: dit betreft de parking tussen het ITC-gebouw en het kantoorgebouw in het noorden en de tuinen van de woningen in de Acacialaan 6 tot en met 18a in het zuiden. Ten opzichte van de vergunde toestand werd de indeling anders uitgevoerd en werd een bijkomende circulatiestrook aangelegd.

Ten noorden van het nieuwe ITC-gebouw wordt een groenzone ingericht met een nieuwe wadi 5. Deze wadi wordt aangelegd op perceel 294f, het perceel dat toegevoegd wordt aan de vergunning. De bestaande wadi 4, in de zuidoostelijke hoek van het terrein, wordt uitgebreid met een nieuwe wadi 6.

In het noordelijk deel van de parking wordt een fietsenstalling aangevraagd van 4,20 m op 10 m, met een nokhoogte van 2,40 m. Deze stalling biedt plaats aan 24 fietsen en 3 buitenmaatse fietsen. De constructie bestaat uit een houten schutting bevestigd aan een staalstructuur en met een dakrand in grijze vezelplaat.

Volgende veranderingen van de IIOA worden aangevraagd aan de bestaande omgevingsvergunning die laatst geactualiseerd werd op 8 mei 2025:

- de lozing van huishoudelijk afvalwater wordt beperkt opgetrokken ter hoogte van het Etex Centre door de komst van 30 personeelsleden;
- de lozing van een beperkte hoeveelheid bedrijfsafvalwater afkomstig van reiniging en werking van de laboratoriumfaciliteit in het nieuwe ITC gebouw, waarin voornamelijk fysische proeven worden uitgevoerd;
- het actualiseren en uitbreiden van airco's, warmtepompen en koelinstallaties ten gevolge van de activiteiten in het ITC gebouw;
- het actualiseren en uitbreiden van de opslag van gevaarlijke stoffen met laboratoriumchemicaliën en een beperkte opslag aan gasflessen. De opslag van 1.346 liter N₂ die nu nabij de WZI staat opgesteld, verhuist naar de achterzijde van het ITC gebouw;
- het uitbreiden van de laboratorium infrastructuur met een nieuw ITC gebouw.

De aanvraag omvat geen verhoging van de productiecapaciteit of bijkomende fysische uitbreiding van de productie-infrastructuur en/of de opslag van grondstoffen.

De medewerkers zijn momenteel nog actief in de laboratoria met de naam 'labo Spoor' (labo QC en ITC Laboratorium) en 'labo Valcke' op de productiesite aan de overzijde van de straat. Zij zullen verhuizen naar het nieuwe gebouw aan de overzijde. De activiteiten in deze twee gebouwen, waartoe een sloopvergunning wordt aangevraagd, zullen daar blijven plaatsvinden tot het nieuwe ITC gebouw operationeel is. Een deel van de labo-infrastructuur blijft dus ook voorlopig in gebruik op de huidige locaties.

De aanvraag omvat volgens de indelingslijst volgende rubrieken en bijhorende hoeveelheden:

nieuw:

- de lozing van kuis- en spoelwater afkomstig van test- en laboratorium infrastructuur voor fysische en chemische proeven (LP BA02) (rubriek 3.4.1°a) – klasse 3).

uitbreiding:

- de bijkomende lozing van huishoudelijk afvalwater in de riolering met een maximaal debiet van 900 m³/jaar via het bestaande lozingspunt (HA Etex Center) (totaal: 4.900 m³/j) (rubriek 3.2.2°a) – klasse 3);
- twee bijkomende warmtepompen (249,50 ton CO₂-equivalent) voor de verwarming en koeling van het ITC gebouw en koelinstallaties verbonden aan de activiteiten in dit gebouw (totaal: 2.965,90 ton CO₂-equivalent) (rubriek 16.3.1° - klasse 1);
- toename van de totaal geïnstalleerde drijfkracht met 158,80 kW door de plaatsing van twee warmtepompen voor de koeling en verwarming van het ITC gebouw en de uitrusting van de laboratoria met koelinstallaties. Verhuis van twee compressoren (totaal: 2.326,50 kW) (rubriek 16.3.2°b) – klasse 2);
- uitbreiding met 1.400 liter van de opslagplaats met laboratoriumgassen in flessen van 20 - 80 liter (CO₂, N₂, Argon, zuurstof, propaan) ter hoogte van het ITC gebouw (totaal: 23.050 liter) (rubriek 17.1.2.1.3° - klasse 1);
- een bijkomend opslaglokaal met 500 liter gevaarlijke stoffen in kleine verplaatsbare recipiënten, met name klassieke laboratorium chemicaliën en reinigingsmiddelen (totaal: 2.085 liter) (rubriek 17.4 – klasse 3);
- een bijkomende laboratorium faciliteit onder de vorm van het ITC gebouw (totaal: 4 laboratoria) (rubriek 24.2 – klasse 3).

verplaatsing:

- de opslag van LPG en stikstof in vaste, bovengrondse houders met respectievelijk een inhoud van 17.800 liter en 1.346 liter. Deze laatste houder, met stikstof, wordt verplaatst naar een locatie achter het ITC gebouw (totaal: 19.146 liter) (rubriek 17.1.2.2.3° - klasse 1).

Projectversie PIV05

Een nieuwe projectinhoudversie (PIV 05) werd ingediend op 12 februari 2026. Deze projectversie komt tegemoet aan het ongunstig advies van de dienst waterlopen door naast wadi 2 een bijkomende wadi 7 te voorzien (als nieuwe stedenbouwkundige handeling) en een compensatie te voorzien voor de (beperkte) inname van komberging ter hoogte van het nieuwe ITC-gebouw.

Daarnaast wordt in een toelichtingsnota bijkomende informatie gegeven omtrent de verhardingen, de groenbuffers, de parkeernood en het niveauverschil met de aanpalende percelen (hiertoe werd ook een bijkomend terreinprofiel aan de aanvraag toegevoegd). Dit als antwoord op de opmerkingen die werden geformuleerd door de POVC van 3 februari 2026. Er zijn geen relevante wijzigingen met betrekking tot de IIOA's.

3.3 Historiek

Volgende milieuvergunningen zijn relevant:

overheid referentie startdatum einddatum	omschrijving
deputatie D/PMVC/06H23/07229 1 maart 2007 1 maart 2027	vergunning voor het verder uitbaten en veranderen van de inrichting voor de productie van vezelcement materialen
deputatie D/A45/09C11/12931 2 juli 2009 1 maart 2027	wijziging bijzondere lozingsnorm molybdeen van 0,4 mg/l naar 2 mg/l
deputatie D/mld/08I14/11810 9 juli 2009 1 maart 2027	aktename mededeling kleine verandering
deputatie D/mld/11F27/16883 8 maart 2012 1 maart 2027	aktename mededeling kleine verandering
deputatie D/A45/12C23/18234 30 juli 2012 1 maart 2027	het inwilligen van het verzoek tot wijziging van de bijzondere lozingsnormen door toevoeging van 700 µg/l barium totaal en 20 µg/l selenium totaal

Volgende stedenbouwkundige vergunning is relevant:

overheid referentie	omschrijving
gemeente Kapelle-od-Bos 23 januari 2017 SC/17/23.01/RS.10/DVD	vergunning voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw, het herinrichten en uitbreiden van de bestaande parking en het slopen van verschillende gebouwen en constructies

Volgende omgevingsvergunningen zijn relevant:

overheid referentie startdatum einddatum	omschrijving
deputatie OMV_2018121720 22 januari 2019 1 maart 2027 minister OMV_2018121720 7 september 2019	het voorwaardelijk inwilligen van het verzoek tot het aanvullen van de bijzondere lozingsnormen met 6 µg/l kobalt het in beroep bevestigen van het besluit van de deputatie van 22 januari 2019 tot het voorwaardelijk inwilligen van het verzoek tot het aanvullen van de bijzondere lozingsnormen met 6 µg/l kobalt

overheid referentie startdatum einddatum	omschrijving
1 maart 2027	
deputatie OMV_2019073348 22 augustus 2019	aktenaam van de melding inzake het plaatsen van een silo voor de opslag van wollastoniet
deputatie OMV_2019042345 24 oktober 2019 1 maart 2027	het vergunnen van de verandering van gevraagde wijzigingen aan de iioa's met uitzondering van de gevraagde wijzigingen in de opslag van gevaarlijke stoffen (rubriek 17)
deputatie OMV_2019160360 17 juni 2021 1 maart 2027	het vergunnen van de gevraagde wijzigingen en regularisatie van de vergunning voor het uitbaten van de IIOA
deputatie OMV_2020171792 14 oktober 2021	het vergunnen van het slopen van een hal en het plaatsen van een tijdelijke constructie
deputatie OMV_2021111038 28 oktober 2021 1 maart 2027	het inwilligen van het verzoek tot bijstelling van de milieuvoorwaarden inzake transport
deputatie OMV_2022020111 20 oktober 2022 1 maart 2027	het verlenen van de vergunning voor de wachtparking, sloop en project TE1808 en de actualisering en beperkte uitbreiding van de IIOA
minister OMV_2022020111 7 juni 2023 1 maart 2027	het in beroep verlenen van de vergunning
deputatie OMV_2021097786 8 mei 2025 1 maart 2027	het verlenen van de vergunning voor het veranderen van de inrichting voor de productie van brandwerende bouwplaten en bouwmaterialen van vezelcement

3.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er zeven bezwaarschriften ontvangen. De bezwaarschriften worden als volgt samengevat:

1. de vergunning uit 2017 zou niet correct zijn uitgevoerd. Niet alleen is er hierdoor minder groen en meer verharding, de aanvraag start hierdoor ook niet vanaf de wettelijke basis;
2. er zijn opmerkingen in verband met de eigendomsgrenzen en schade aan privéterrein;
3. er worden vragen gesteld bij de gekozen inplanting van het nieuwe gebouw (waarom niet op de oostelijke site of waarom niet meer naar het noorden);
4. het terreinprofiel op de plannen komt niet overeen met de werkelijke situatie. Er is een ophoging gebeurd waardoor er bij regenval waterlast is richting de burens;
5. de voorziene parkingaanleg en bijhorende circulatie zal voor hinder zorgen ten opzichte van de omwonenden in de Acacialaan (inkijk, licht- en geluidshinder). Er wordt gevraagd om de tien meest zuidelijke parkeerplaatsen te schrappen;
6. de visuele impact van het gebouw wordt aangekaart;
7. de omwonenden zijn bezorgd dat het groen er nooit zal komen;
8. het project ligt op het traject van buurtweg nummer 39;
9. er worden vragen gesteld bij de werking van de wadi's;
10. de gezamenlijke geluidsimpact zou onvoldoende bekeken zijn;
11. bezwaarindieners zijn bezorgd op de impact op de veiligheid en gezondheid (uitvoering saneringswerken, aanwezige verontreinigingen, researchactiviteiten).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en deels in aanmerking genomen door het formuleren van vergunningsvoorwaarden. De inhoudelijke bespreking van deze bezwaarschriften wordt verder behandeld bij de beoordeling hieronder.

Een nieuwe projectinhoudversie (PIV 05) werd ingediend op 12 februari 2026 als antwoord op de adviezen, opmerkingen en bezwaren die zijn uitgebracht tijdens de procedure. Conform artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet kunnen dergelijke wijzigingen tijdens de procedure aangebracht worden en is in dat geval geen openbaar onderzoek vereist wanneer de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, ze tegemoet komen aan eerder geuite bezwaren en geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich meebrengen. De doorgevoerde wijzigingen voldoen aan die vereisten, zodat zonder een nieuw openbaar onderzoek de nieuwe projectversie beoordeeld kan worden.

3.5 Adviezen

Volgende instanties werden om advies verzocht en verleenden volgende adviezen:

adviesinstantie	datum ontvangst	advies
CBS Kapelle-op-den-Bos	13 januari 2026	gunstig met voorwaarden
afdeling GOP-milieu	15 januari 2026	gunstig met voorwaarden
afdeling GOP-ruimte	15 januari 2026	geen advies
provinciale dienst waterlopen	13 januari 2026	ongunstig
Infrabel	30 december 2025	gunstig met voorwaarden
Hulpverleningszone West (Vlaams-Brabant)	21 januari 2026	gunstig

Naar aanleiding van de gewijzigde PIV05 werd de provinciale dienst waterlopen opnieuw om advies gevraagd en verleende het volgende advies:

adviesinstantie	datum ontvangst	advies
provinciale dienst waterlopen	20 februari 2026	gunstig met voorwaarden

3.6 Horen

Volgende personen werden gehoord tijdens de POVC-vergadering van 3 februari 2026:

naam	hoedanigheid
Sibert Dobbelaere	milieu-expert aanvrager
Kris Merckx	milieuadviesbureau
Lennart Luchtens	architect

De voorzitter overloopt de uitgebrachte adviezen. Aan de opmerkingen uit het ongunstig advies van de dienst waterlopen werd intussen verholpen. Tijdens de POVC bevestigt de dienst waterlopen een gunstig advies te kunnen verlenen.

Er blijft wel nog een probleem in verband met de grootte van de bufferzone ten opzichte van de tuinen van de zuidelijk gelegen woningen. Hier wordt een bufferstrook van 5 m voorzien, daar waar in het verleden 10 m werd aangehouden en vergund. Het is een vaste werkwijze om voor percelen in tweede orde van tuinen minstens 10 m te voorzien, en de commissie is niet geneigd hier een afwijking op toe te staan. Een strook van 10 m met puur groen is echt wel noodzakelijk.

De commissie beseft wel dat er een bodemsaneringsproject op de site zit en dat er mogelijks een verplichte afdekking dient te gebeuren van de verontreiniging. De aanvraag omvat echter geen informatie of technische tekeningen in verband met verplichte saneringsmaatregelen die mogelijks tot een vrijstelling van vergunningsplicht voor de betrokken verharding kunnen leiden. Er ontbreken ook plannen in verband met de reliëfbreuken. De aanvrager verduidelijkt dat deze reliëfbreuk slechts van toepassing is voor enkele burens. In 2025 werd er tot een afstand van 3 m van de draad met de burens proper gemaakt en verder niet. De parking is er al tientallen jaren en aan de randen werd een circulatieverharding bijgelegd. De parkeerbehoefte werd gestaafd in de nota. Er is overleg geweest met de burens en die waren akkoord met het ontwerp zoals het voorligt.

Op basis van de gewijzigde projectversie PIV05 werd een tweede POVC georganiseerd op 24 februari 2026. Hierbij werd geen hoorzitting georganiseerd.

4 Advies

De POVC bracht op 24 februari 2026 unaniem volgend advies uit:

De aanvraag, met uitzondering van de aanleg van de oostelijke parking, deels gunstig te adviseren, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen van het industriegebied en het woongebied en met de goede ruimtelijke ordening;
- met de aanleg van drie nieuwe wadi's is de aanvraag in overeenstemming met de hemelwaterverordeningen;
- er worden maatregelen voorzien of als voorwaarde opgenomen om de overstromingsproblematiek op de plaats niet te verzwaren waardoor de aanvraag de watertoets doorstaat;
- rekening houdend met het vergund (geacht) karakter van de noordelijke en westelijke parking en de verharding die als beschermende afdeklaag aanwezig dient te blijven, kan met een groenzone van minstens 5 m rondom deze parkings akkoord worden gegaan;
- de huidige aanvraag heeft geen betrekking op de GPBV-installaties (stookinstallaties), noch op de daarmee rechtstreeks samenhangende activiteiten die technisch in verband staan met de GPBV-installaties;
- de bouw- en sloopwerken zullen gebeuren volgens de actueel geldende codes van goede werkpraktijk, onder toezicht van de aannemer én eigen Etex – specialisten alsook bodemdeskundigen;
- er zijn geen wijzigingen aan de productiecapaciteit of processen. De aanpassingen voor het lozen van afvalwater en de in gebruik name van het nieuwe labo (ITC gebouw) zal geen impact hebben op de natuurwaarden in de omgeving;
- het nieuw innovatie en technologiegebouw wordt verwarmd en gekoeld met warmtepompen. Er worden géén nieuwe geleide emissiebronnen gecreëerd en geen bijkomende fossiele brandstoffen gebruikt. Rekening houdend met de aard en omvang van de laboratorium gerelateerde activiteiten, worden géén geuremissies verwacht;
- door het plaatsen van een geluidsscherm rond de koelmachine op het dak van het Etex Center en de beperking van het geluidsvermogen van de nieuwe warmtepompen op het ITC-gebouw wordt er voldaan aan de grenswaarden zowel tijdens de dag-, avond- als nachtperiode volgens Vlare II;
- globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie, ook na de beoogde wijziging, tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

De aanvraag voor het heraanleggen van de oostelijke parking, ongunstig te adviseren, om volgende redenen:

- het terrein bevindt zich in een binnengebied, in tweede orde achter woningen waardoor een voldoende grote groenbuffer vereist is ten opzichte van de omliggende woningen;
- eerder werd op deze plaats een vergunning verleend voor een parking waar een afstand van 10 m werd behouden tot de perceelsgrens. Door de aanleg van een onvergunde circulatiestrook in deze groenzone, bedraagt de groenzone hier slechts nog 4,50 m wat onaanvaardbaar is met betrekking tot de hinderaspecten;
- het betreft een regularisatieaanvraag waarbij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te vertrekken vanuit wat thans wenselijk is, zonder rekening te houden met het voldongen feit van wat onvergund werd aangelegd;
- er zijn geen aanwijzingen dat de te regulariseren verharde strook vereist is omwille van bodemhygiëne redenen;
- aangezien er geen vergunning kan worden verleend voor het regulariseren van de verharde circulatiestrook in de zone die als groenzone is vergund, wordt de heraanleg van de volledige oostelijke parking uit de vergunning gesloten aangezien deze zonder deze circulatiestrook niet functioneel is. Een functionele parking, rekening houdend met een groenzone van 10 m, komt wel voor vergunning in aanmerking maar wordt in voorliggende aanvraag niet aangevraagd.

5 Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsvergunningscommissie van 24 februari 2026 met kenmerk: 2025-0713-AGPP-POVCD-01-Advies POVC.

a) MER-screening

Bij de nv Eternit is er geen vervaardiging van cement maar enkel gebruik ervan. Op het bedrijf is ook geen installatie aanwezig voor het smelten van minerale vezels of voor het vervaardigen van kunstmatige minerale vezels. Op basis van deze informatie, de volledige inhoud van het gevraagde project (geen significante wijziging in productieproces, wel gebruik maar geen vervaardiging van cement, geen installaties voor het smelten van minerale stoffen, met inbegrip van installaties voor de fabricage van mineraalvezels, geen installaties voor de vervaardiging van kunstmatige minerale vezels) en het grondig onderzoek van de aanvraag wordt gesteld dat het aangevraagde project geen betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I, II of III van het project-MER-besluit. Hierbij dient opgemerkt dat het MER-besluit van 10 december 2004 (en wijzigingen) nog van toepassing is aangezien de aanvraag werd ingediend vóór 1 december 2025, datum waarop het MER-besluit van 24 oktober 2025 ingang vond.

b) GPBV

De ingedeelde inrichting of activiteit omvat overeenkomstig de RIE (Richtlijn 2010/75/EU van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 inzake industriële emissies (geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging) een GPBV-installatie waarvoor in toepassing van artikel 2.1.1 van titel III van het VLAREM uitdrukkelijk is gesteld dat alle passende preventieve maatregelen tegen verontreiniging moeten getroffen worden door toepassing van de beste beschikbare technieken zodat geen belangrijke verontreiniging veroorzaakt kan worden.

De X-rubriek 43.3.2° voor stookinstallaties is van toepassing en omvat dus een nevenactiviteit van de inrichting waar bouwmaterialen worden geproduceerd. De BREF Large Combustion Plants (LCP) en de hieraan gekoppelde BBT-conclusies voor stookinstallaties dienen te allen tijde te worden nageleefd.

De GPBV-installatie betreft verschillende kleine en middelgrote stookinstallaties (stoomketels, ovens en verwarmingsinstallaties) die de energie (stoom en warmte) leveren voor het aanmaken, drogen en afwerken van de producten. Daarnaast beschikt het bedrijf nog over diverse procesinstallaties voor het mengen en afwerken van de producten. Deze installaties zijn voorzien van ontstoffingsinstallaties (mouwenfilters en absoluutfilters). Er wordt opgemerkt dat Eternit nv geen individuele stookinstallaties uitbaat met een nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 15 MW.

Rubriek 43.3.2°, specifiek voorzien voor GPBV-installaties, is in de vergunning opgenomen. De GPBV-evaluatie voor de BREF LCP werd uitgevoerd op 19 februari 2019. Er werd besloten dat er geen aanpassing diende te gebeuren van de in de lopende vergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit opgelegde voorwaarden.

De huidige aanvraag heeft geen betrekking op de GPBV-installaties, noch op de daarmee rechtstreeks samenhangende activiteiten die technisch in verband staan met de GPBV-installaties.

c) Energie-intensieve inrichting

Het jaarlijks primair energiegebruik betreft ten minste 0,1 PetaJoule, in casu 0,3 PJ/jaar, zodat het een energie-intensieve inrichting betreft.

Het nieuwe ITC - gebouw zal verwarmd en gekoeld worden met warmtepompen. De verandering ten gevolge van het project bedraagt ongeveer 3 Tj_{finaal}. Namelijk een verandering in elektriciteitsverbruik van 300 MWh en aardgas (die zal wegvallen) van 540 MWh. Een aantal toestellen uit de actuele laboratoria worden verhuisd, de activiteiten blijven gelijkaardig. Het aardgasverbruik zal door het nieuwe gebouw, wegvallen in de af te breken gebouwen, na de verhuis en sloop.

De aangevraagde veranderingen hebben een jaarlijks finaal energiegebruik kleiner dan 10 TJ en worden als niet relevant voor het energiegebruik beschouwd. Er diende bijgevolg geen energiestudie aan de aanvraag te worden toegevoegd. Gelet op het energieverbruik dient het bedrijf wel over een energieplan te beschikken. Aangezien het bedrijf voor de betrokken vestiging toegetreden is tot de energiebeleidsovereenkomst voor Vlaamse energie-intensieve ondernemingen (VER-bedrijven), wordt aan de verplichting van een energieplan voldaan. Het specifieke energieverbruik wordt dankzij de EBO maatregelen verder geoptimaliseerd. Er wordt géén meerverbruik verwacht als gevolg van de actualisering, enkel een verplaatsing.

d) Sloopopvolging

In voorliggende aanvraag worden twee labogebouwen ten oosten van de Kuiermansstraat gesloopt. Labo 'spoor' (gelegen in het noordelijke deel van de site, ter hoogte van de spoorlijn) heeft een grondoppervlakte van 1.150 m² en een volume van 9.500 m³. Het labo Valcke, dat meer centraal gelegen is langs de Kuiermansstraat, heeft een grondoppervlakte van 785 m² en een volume van 4.790 m³. Voor de afbraak van beide gebouwen werd een sloopopvolgingsplan opgemaakt. Hieruit blijkt dat er in de bestaande gebouwen verschillende asbesthoudende onderdelen worden teruggevonden. Materiaalscheiding met het oog op maximaal hergebruik en valorisatie van de oude materialen in nieuwe toepassingen of, indien hergebruik niet kan, recyclage, moeten maximaal vooropgesteld worden. Het storten van afvalstoffen moet maximaal vermeden worden. Daarom verdient het de aanbeveling om bij de ontmantelings- en sloopwerkzaamheden zoveel mogelijk selectief te werk te gaan en de verschillende fracties aan de bron zelf maximaal te scheiden. Gevaarlijke afvalstoffen zoals asbesthoudende materialen moeten altijd gescheiden en onder de correcte omstandigheden verwijderd en ingezameld worden. De aanbevelingen uit de sloopopvolgingsplannen worden mee als voorwaarde verbonden aan deze vergunning.

Ook voor de herinrichting van de bestaande parking werd een sloopopvolgingsplan opgemaakt. Op basis van eerder en recent onderzoek wordt uitgegaan van de aanwezigheid van een asbesthoudende puinlaag onder de asfaltverharding waar afbraakwerken gepland zijn. Met betrekking tot het opbreken of verwijderen van verharding, is voorzien om de werken uit te voeren onder toezicht van een bodemdeskundige. Omdat in de bezwaarschriften vrees wordt geuit voor de gezondheid van de omwonenden vanwege de aanwezige verontreiniging, wordt de voorwaarde van de gemeente hierrond als vergunningsvoorwaarde overgenomen. Concreet dient vóór de start van de opbrekwerken van de verhardingen, de concrete aanpak voor de werken voor akkoord voorgelegd te worden aan OVAM, en de gemeente en de buurt hiervan in kennis te stellen. Het perceel is bovendien ook gelegen in een zone waarvoor no regret-maatregelen inzake PFAS gelden, die uiteraard ook gevolg dienen te worden. Voor het voorwerp van de aanvraag gaat het hierbij echter louter om maatregelen met betrekking tot het grondwater. Aangezien er geen bemaling is voorzien, zijn hierrond bijgevolg geen bijkomende voorwaarden nodig.

e) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De betrokken locatie stroomt af naar de Birrebeek (B6003), een onbevaarbare waterloop van de tweede categorie die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Volgens de pluviale overstromingskaart is er op dit perceel een middelgrote tot grote kans op overstromingen. Rekening houdend met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) onder toekomstig klimaatscenario kan het perceel in kwestie tot ongeveer 0,35 m onder water komen te staan. Dit komt overeen met een overstromingspeil van 10,50 mTAW.

Gezien de overstromingsgevoeligheid van een deel van het perceel, moeten maatregelen genomen worden om het gebouw te beschermen tegen instromend water. Het gebouw moet tot minimum 30 cm boven het hierboven genoemde overstromingspeil worden beschermd zodat het gebouw niet zou overstromen. Dit betekent dat een waterveilig bouwpeil van 10,80 mTAW wordt opgelegd. Aangezien het vloerpeil van het nieuwe gebouw zich op 11,10 mTAW bevindt, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ter hoogte van de locatie van het nieuwe ITC-gebouw mogen verder geen ophogingen worden aangebracht ter hoogte van zones waar het maaiveld lager ligt dan 10,50 mTAW aangezien deze zones beschouwd worden als overstromingsgevoelig gebied. Het volume aan komberging onder het overstromingspeil van 10,50 mTAW dat door de handelingen wordt ingenomen, bedraagt 3,60 m³.

Dit volume wordt in de gewijzigde PIV05 gecompenseerd door de groenzones naast de oost-toegang van het nieuwe ITC-gebouw, met een gezamenlijke oppervlakte van 76 m², 5 cm lager uit te voeren. Dit resulteert in een compensatie van 3,80 m³ waardoor aan de betrokken voorwaarde wordt voldaan.

De sloopwerken van het labogebouw Spoor bevinden zich eveneens in overstromingsgevoelig gebied. Binnen dit overstromingsgevoelig gebied moet maximaal worden ingezet op ruimte voor water. Na afloop van de sloopwerken mogen er dan ook geen ophogingen achterblijven. De nodige maaiveldpeilen moeten behouden blijven en de afbraak mag geen aanleiding geven tot een verhoging van het bestaande maaiveld om op die manier de huidige en toekomstige komberging maximaal te behouden. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

In verschillende bezwaarschriften wordt opgeworpen dat de terreinprofielen zoals opgenomen in de aanvraag, niet correct zijn. De bestaande niveauverschillen tussen het hoger gelegen terrein van Eternit en de aanpalende percelen zouden hierop niet zichtbaar zijn en geven bovendien aanleiding tot wateroverlast in de omringende tuinen. Op vraag van de POVC werd in de gewijzigde PIV05 een bijkomend terreinprofiel C in de aanvraag opgenomen dat het niveauverschil tussen de site van Eternit en de aangrenzende percelen gedetailleerd weergeeft. Volgens de toelichtingsnota bestaat dit hoogteverschil reeds sinds minstens 1971 en werd het doorheen de jaren nooit gewijzigd. Om mogelijke wateroverlast ter hoogte van de perceelsgrenzen te voorkomen, stelt Eternit voor om te onderzoeken of een bijkomende drainagevoorziening kan worden aangelegd. Deze zou worden aangesloten op het bestaande waterinfiltratiesysteem, zodat hemelwater gecontroleerd en op een duurzame wijze kan worden afgevoerd. Deze maatregel wordt als vergunningsvoorwaarde opgenomen zodat de overstromingsproblematiek op deze plaats niet wordt verzwaard.

f) Hemelwaterverordeningen

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt, zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen.

In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 17.330 m² voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwatervoorziening met een totale inhoud van 20.000 l (waarop het dak van het ITC-gebouw wordt aangesloten), naast de twee bestaande hemelwaterputten van elk 15.000 l (dak bestaande kantoorgebouw). Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is een hemelwaterput van 192.800 l vereist. Rekening houdend met de beperkte mogelijkheden voor hergebruik (enkel sanitair en groenonderhoud), wordt een volume van 8.642 l berekend als nuttig volume. De voorziene put, met een inhoud van 20.000 l, zal de vraag voor meer dan 99 % dekken. Bijgevolg kan met deze afwijking akkoord worden gegaan.

De overlopen van de hemelwaterputten worden naar verschillende wadi's afgeleid. In totaal zijn er vier bestaande wadi's op het terrein aanwezig en worden er drie nieuwe wadi's aangelegd: een nieuwe wadi 5 ten noorden van het ITC-gebouw en twee nieuwe wadi's in de groenzone langs de Kuermansstraat: wadi 6 die aansluit op de bestaande wadi 4 en wadi 7 die aansluit op wadi 2 en 3. Er worden twee verschillende hydraulische systemen gedefinieerd:

- hydraulisch systeem B: in wadi 5 komt enkel het hemelwater terecht van het nieuwe ITC-gebouw. Het gaat zowel om het hemelwater dat via het dak wordt opgevangen (afwaterende oppervlakte van 1.928 m²) als van de nieuwe asfaltverharding errond (afwaterende oppervlakte van 530,60 m²). Deze wadi is met een oppervlakte van 400 m² en een volume van 200.000 l voldoende ruim gedimensioneerd (vereist volgens de GSVH: 196,68 m² en 86.051 l);
- hydraulisch systeem A: het hemelwater afkomstig van de bestaande gebouwen en verhardingen komt in één van de overige wadi's terecht die allen met elkaar in verbinding staan. Hierdoor mogen wadi's 1, 2, 3, 4, 6 en 7 als één hydraulisch geheel worden

beschouwd. Uit het rioleringsplan blijkt dat op dit geheel in totaal 14.552 m² afwaterende oppervlakte is aangesloten. Volgens de GSVH moet de som van deze wadi's minimaal een infiltratieoppervlakte hebben van 1.164 m² en een volume van 480.242 l. Hydraulisch systeem A, met een totale inhoud van 481.870 l aan infiltratievoorzieningen en een totale infiltratieoppervlakte van 1.164 m², beantwoordt hieraan.

In één van de bezwaarschriften worden vragen gesteld bij de werking van de wadi's. De wadi's zijn, met de bijkomende wadi 7 uit PIV05, voldoende groot gedimensioneerd. Zowel de infiltratieoppervlakte als het infiltratievolume voldoet voor beide hydraulische systemen aan de hemelwaterverordeningen. Dit bezwaar wordt dan ook niet bijgetreden.

Verder blijkt uit het rioleringsplan dat alle bestaande overstorten naar de openbare riolering afgedicht worden wat in overeenstemming is met de provinciale hemelwaterverordening en ter garantie ook als voorwaarde wordt opgenomen. Een eventuele mogelijke overstort zal plaatsvinden in de omliggende groenzone waarmee akkoord kan worden gegaan gelet op de ruimte die hiervoor ter beschikking is op het eigen terrein.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten bestaat het grootste deel van de parking uit waterondoorlatende materialen. Hiermee kan akkoord worden gegaan omdat het in hoofdzaak gaat om een afdekkende verharde laag die nodig is als saneringsmaatregel voor de onderliggende asbestverontreinigde grond. Wel worden, waar mogelijk, kleine ingrepen voorzien om het aandeel onverharde zones en groen te verhogen. Rond het nieuwe ITC-gebouw wordt verharding opengebroken voor de aanleg van groenzones en rondom de grenzen van het terrein wordt de bestaande verharding geperforeerd en wordt erboven teelaarde voorzien.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er voldoende maatregelen worden genomen opdat geen negatieve effecten zouden ontstaan op de plaatselijke waterhuishouding, waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2 en 1.2.3 van het decreet op het integraal waterbeleid.

g) Groenbuffer

Met voorliggende aanvraag wordt een bedrijfsgebouw opgetrokken in het binnengebied dat gelegen is achter de woningen in de Acacialaan, Jan Hammeneckerstraat, Spoorwegstraat en Kuiermansstraat. Hierbij wordt ook parking (her)aangelegd in tweede orde achter de woningen. Bij dergelijke inplantingen wordt een gangbare afstand van 10 m aangenomen als bufferzone. Dergelijke breedte is nodig om de hinderaspecten vanwege de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de woningen, op voldoende en aanvaardbare wijze te kunnen bufferen. Het gaat hierbij zowel om geluid, visuele hinder, licht als privacy.

Ten zuiden van het bestaande kantoorgebouw werd in 2025, palend aan de tuinen van de woningen in de Acacialaan 6 tot en met 18a, een parking aangelegd (in de verdere beoordeling 'oostelijke parking' genoemd). Zoals terecht ook opgemerkt in verschillende bezwaarschriften, werd deze parking niet uitgevoerd zoals vergund op 23 januari 2017. In deze vergunning werd volgens het bijhorend plan (opgenomen in voorliggende aanvraag onder BA_infra_P_V_1_grondplan), een groenzone van 10 m gerespecteerd tussen de parking en de perceelsgrens met de woningen. In voorliggende aanvraag omvat deze zone echter een verharde circulatiestrook die ter regularisatie wordt voorgelegd. Van de initiële 10 m groenzone die hier oorspronkelijk was voorzien, rest enkel nog een groenzone van circa 4,50 m breed. Een verdere verbreding van deze bufferstrook is volgens de toelichtingsnota fysiek niet haalbaar *'omwille van aanwezige infrastructuur en verhardingen die essentieel zijn voor de interne organisatie en veilige ontsluiting van de site. Een verschuiving of ingrijpende herinrichting van deze infrastructuur zou disproportionele ingrepen vergen terwijl het verschil in effectieve bufferwerking tussen 4,5 en 5 meter op die plaats eerder beperkt is'*. Als bijkomende maatregel ten opzichte van de bestaande toestand, wordt wel een bijkomende haag voorzien langs de perceelsgrens.

Zoals gezegd gaat het hier om een regularisatieaanvraag. Zoals terecht geformuleerd door de gemeente in haar advies, moeten dergelijke aanvragen op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de niet-vergunde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde

wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke ordening van de plaats zoals die thans wenselijk is. In die zin wordt de eerder vergunde groenzone van 10 m als absoluut minimum aangehouden. Gezien de samenhang tussen de inrichtingselementen van deze parking, zal dit nopen tot een gewijzigde planopvatting van de rijwegen, parkeervakken en groenvoorzieningen. Deze functionele samenhang maakt dat de strook extra beton ten opzichte van de voorheen vergunde parking niet als een apart te vergunnen entiteit kan worden gezien.

Uit de aangeleverde informatie in de toelichtingsnota blijkt verder ook niet dat deze verharding deel zou uitmaken van een bodemsaneringsproject waardoor deze verharding vrijgesteld zou zijn van vergunning. Evenmin blijkt een noodzaak tot behoud van deze verharding omwille van bodemhygiënische redenen. Er wordt verwezen naar een oriënterend bodemonderzoek (OBO) uit 1998 dat werd uitgevoerd op het toenmalige perceel 288p. Onder de volledige verharding werd toen asbestcement aangetroffen waarop OVAM adviseerde om de aanwezige asfaltverharding niet op te breken. Een standpunt dat volgens de aanvrager in 2013 opnieuw door OVAM werd bevestigd. Ten tijde van dit OBO was er echter geen verharding aanwezig ter hoogte van de strook die ter regularisatie voorligt. Er is evenmin sprake van een vastgestelde bodemverontreiniging waarvoor een afdekking als saneringsmaatregel vereist is. Dit blijkt ook uit de aangevraagde vergunning van 2017, waar op deze plaats een groenzone was voorzien. Er kan dan ook geen vergunning worden verleend voor de heraanleg (regularisatie) van dit deel van de parking. Slechts een navolgende aanvraag voor de inrichting van de oostelijke parking, waarbij rekening wordt gehouden met een groenbuffer van 10 m, zoals initieel vergund en ingevuld met voldoende hoog, dicht, winterhard en inheems groen, kan worden in overweging genomen.

Ter hoogte van de westelijke parking (het deel tussen de woningen langs de Acacialaan nummer 20 tot 24 en de woningen langs de Jan Hemmeneckerstraat) wordt langs de randen met de omliggende tuinen, de bestaande groenzone uitgebreid tot een breedte van minstens 5 m. Het betreft hier een vergund geachte verharding gelet op de aanwezigheid van deze verharding sinds 1971 of eerder. Een verbreding van de aanwezige groenzone wordt hier voorzien via het perforeren van de bestaande verharding. Een volledige ontharding is hier niet wenselijk omwille van de aanwezigheid van asbestvervuilde grond onder de verharding en disproportioneel aangezien het om een vergund geachte verharding gaat. De voorgestelde groenbuffer betreft een verbetering van de vergunde situatie waarbij tevens rekening gehouden wordt met het verontreinigings- en bijhorend gezondheidsaspect. In tegenstelling tot wat betreft de oostelijke parking, kan hier wel met de voorgestelde breedte van minstens 5 m voor de groenbuffer, akkoord worden gegaan. Deze buffer dient voldoende hoog, dichtbegroeid, inheems en wintergroen te worden aangelegd. Om te waarborgen dat de groenvoorzieningen ook effectief worden zullen worden aangelegd (waar bezwaarindieners immers voor vrezen), wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat deze groenzones worden aangelegd in het eerste plantseizoen volgend op de vergunningverlening. Eventuele uitval dient tijdens het eerstvolgende plantseizoen vervangen te worden zodat steeds een voldoende dichte buffer gegarandeerd kan worden.

h) Planologisch

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed voor het grootste gedeelte gelegen in industriegebied. Artikel 7 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing: *Deze gebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.*

In het zuiden van het betrokken goed is een strook van de parking gelegen in woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische

voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De voorliggende aanvraag staat in functie van de vergunde inrichting voor de productie van brandwerende bouwplaten en bouwmaterialen van vezelcement. Het betreft een 'Innovation and Technology Centre' waar aan onderzoek en ontwikkeling zal worden gedaan. Dit is een eerder zachte industriële functie, in tegenstelling tot de hardere functies zoals productie en logistiek die op de oostelijke zijde van de site blijven. Op voorwaarde dat er een voldoende grote bufferzone wordt voorzien, wat blijkt uit de eerdere bespreking, is de aanvraag in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het industriegebied en woongebied.

i) Goede ruimtelijke ordening

In het nieuwe gebouw worden laboactiviteiten ondergebracht die nu verspreid op de oostelijke site gebeuren. Het gaat bijgevolg om het verplaatsen van reeds bestaande activiteiten, die inherent zijn met het functioneren van het bedrijf op de betrokken locatie. Ook de wadi's, parking en fietsenstalling staan in functie van de vergunde activiteiten en zijn functioneel inpasbaar.

Het ITC-gebouw is opgebouwd uit een combinatie van beglaasde gevels en gevelafwerkingen in vezelcement. Dezelfde gevelbeplating wordt eveneens gebruikt als verticale en horizontale passieve zonwering. Het gaat om industriële en duurzame materialen die visueel-vormelijk aansluiten met het bestaande kantoorgebouw waarin eenzelfde materiaalgebruik voorkomt. De fietsenstalling wordt opgetrokken in hout en zal gelet op de kleine afmetingen, niet als storend ervaren worden.

Qua schaal en hoogte heeft het ITC-gebouw gelijkaardige afmetingen als het bestaande kantoorgebouw waar het in oostelijke richting op korte afstand aansluit. In de richting van het binnengebied wordt daarentegen een afbouw in hoogte voorzien. Op die manier integreert het gebouw zich in de woongebieden die rondom de site gelegen zijn. Er wordt ook steeds een minimale afstand, die hoger is dan de hoogte van het gebouw, ten opzichte van de omliggende perceelsgrenzen gerespecteerd waardoor de hoogte van het gebouw (inclusief de technische installaties) en visueel aanvaardbaar is. Het gedeelte dat het verste gebouw doordringt in het binnengebied heeft bovendien geen ramen in de zijgevels, waardoor ook het privacy-aspect gunstig kan beoordeeld worden.

Waar de bouwdichtheid op de oostelijke bedrijfssite daalt door de sloop van de twee labogebouwen, neemt de bouwdichtheid op de westelijke bedrijfssite toe. Deze verhoging blijft evenwel ruim binnen de perken van wat op een industrieterrein aanvaardbaar is. Door het bundelen van de activiteiten in één nieuw gebouw en het deels voorzien van meerdere bouwlagen, is er sprake van een efficiënt ruimtegebruik en een hoger ruimtelijk rendement. Mits het opleggen van voorwaarden rond een degelijke groenbuffer rondom de parking en het uitsluiten van de oostelijke parking (zoals hoger besproken), blijft er voldoende ruimte voor groen en water over op het perceel.

Met betrekking tot het bodemreliëf worden ter hoogte van de perceelsgrens beperkte ophogingen voorzien om de aanleg van een groenzone mogelijk te maken. Ontharden is omwille van de verontreinigde bodem op die plaatsen niet wenselijk waardoor er gekozen wordt voor het voorzien van teelaarde bovenop een geperforeerde verharding. Het gaat om beperkte verhogingen waarbij er weliswaar dient over gewaakt te worden dat dit niet leidt tot wateroverlast bij de burelen. Hierrond wordt een voorwaarde in de vergunning opgenomen (zoals besproken onder de waterparagraaf).

In toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan opgemerkt worden dat er geen cultuurhistorische aspecten zijn die wegen op de beoordeling. Het voorwerp van de aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de vragen die in de bezwaarschriften gesteld worden bij de gekozen inplanting van het nieuwe gebouw (waarom niet op de oostelijke site of waarom niet meer naar het noorden), dient te worden opgemerkt dat omgevingsvergunningsaanvragen geen alternatievenonderzoek vereisen. De beoordeling dient te gebeuren op basis van het ontwerp zoals opgenomen in het aanvraagdossier, zoals hierboven werd toegepast.

j) Mobiliteit

Voorliggende aanvraag wijzigt niets aan de ontsluitingsstructuur van de site. Er is ook geen sprake van een bijkomende verkeersgeneratie. Het aantal werknemers stijgt met deze aanvraag niet en er worden ook geen bijkomende bezoekers verwacht. In de gewenste toestand worden bijgevolg 420 parkeerplaatsen aangevraagd, wat overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat in 2017 werd vergund.

De aanvraag omvat een mobiliteitstoets. Er zijn in totaal 811 werknemers tewerkgesteld op de site, waarvan 525 bedienden/arbeiders in dagdienst en 286 arbeiders in een ploegensysteem. Uit de mobiliteitsenquête van 2024 volgt dat 69 % en 76 % van de werknemers van Eternit respectievelijk Etex met de wagen naar het werk komt en 27 % respectievelijk 18 % met de fiets. Slechts een beperkt aantal werknemers komt met het openbaar vervoer (4 %), te voet (1 %) of met de bromfiets (1 %). Het aanwezigheidspercentage van de arbeiders wordt geraamd op 90 % en 50 % bij de bedienden. Voor de werknemers die in een drieploegensysteem werken, wordt een gelijktijdigheid van 66 % in rekening gebracht, die zich voordoet tijdens de shiftwissel. Daarnaast wordt ook gerekend met 26 bezoekers per dag waarvan 83 % met de wagen komt. Op basis van deze cijfers wordt een parkeerbehoefte berekend van 380 plaatsen (waarvan 371 voor eigen werknemers en 9 voor bezoekers). Rekening houdend met een comfortmarge van 10 %, wordt een totale parkeerbehoefte van 420 plaatsen bekomen, wat overeenkomt met het gevraagd aantal plaatsen. Bijgevolg kan de parkeernood volledig op het eigen terrein worden opgevangen.

Hierbij kan evenwel worden opgemerkt dat de parkeernood eerder ruim lijkt te zijn berekend. De mobiliteitsnota brengt voor de parkeerbehoefte het totaal aantal werknemers in rekening die allemaal op het terrein dienen te parkeren, maar op de luchtfoto's is ook een parking te zien ter hoogte van de Kuermansstraat 25 waar ook plaats is voor ruim 50 wagens. Deze 50 plaatsen worden in de mobiliteitstoets niet in rekening gebracht. In de nota 'Eternit – ITC gebouw toelichtingsnota PIV2' wordt bovendien geschreven dat in de 811 werknemers ook rekening is gehouden met de bezoekers aan het Etex gebouw, terwijl deze in de mobiliteitsnota nog eens extra worden bijgeteld (811 werknemers en 26 bezoekers per dag). Ook een totaal van 40 comfortplaatsen is eerder ruim gerekend. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat een verbreding van de groenzone van 4,50 m tot 10 m op de oostelijke parking, ertoe zal leiden dat de parkeernood niet meer op het eigen terrein zou kunnen worden opgevangen.

Voor de fietsers wordt een stallingsbehoefte berekend van 134 plaatsen (132 voor de eigen werknemers en 2 voor bezoekers). Rekening houdend met een comfortmarge van 10 %, wordt dit aantal op 150 plaatsen gebracht. Op de bedrijfssite ten oosten van de Kuermansstraat is er reeds een bestaande, overdekte fietsenstalling aanwezig met 150 plaatsen. Met voorliggende aanvraag wordt op de westelijke bedrijfssite een tweede, kleinere fietsenstalling aangevraagd die overdekt plaats biedt aan 24 fietsen en 3 buitenmaatse fietsen. Deze fietsenstalling draagt bij tot het stimuleren van het fietsgebruik door de werknemers van het kantoorgebouw en het nieuwe ITC-gebouw, die op die manier hun fiets dichtbij de werkplek kunnen stallen, wat bijgevolg gunstig kan beoordeeld worden.

k) Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen. In één van de bezwaarschriften wordt aangekaart dat de geplande nieuwbouw voorzien is op het traject van buurtweg nummer 39. Uit nazicht van de Atlas der Buurtwegen blijkt dat deze buurtweg op 3 januari 1980 door de deputatie werd afgeschaft, waardoor er zich hierrond geen probleem stelt en de aanvraag bijgevolg geen gemeenteraadsbeslissing vereist.

l) Publiciteit

De aanvraag beoogt het plaatsen van een gevelpaneel op de zuidelijke gevel van het nieuwe bedrijfsgebouw. Het gaat om een paneel in kunststof van 3,20 m lang en 1,20 m hoog met hierop het bedrijfslogo van Etex in oranje en zwarte kleuren op een witte achtergrond. Algemeen heeft de aanwezigheid van publiciteit een negatieve weerslag op de beeldwaarde van de straat en zorgt reclame voor een zekere visuele vervuiling van het straatbeeld. Het geeft op zich geen esthetische meerwaarde aan de onmiddellijke omgeving en draagt niet bij tot ruimtelijke kwaliteit. Toch is het redelijk dat een bedrijf zich kenbaar wil maken en duidelijk zichtbaar wil zijn vanaf de openbare weg. Hier gaat het om een uithangbord dat enkel de naam en het logo van het bedrijf weergeeft, wat niet aanzien wordt als reclame.

Aangezien het uithangbord met bedrijfslogo geen disproportionele grootte aanneemt, kan met de plaatsing ervan akkoord worden gegaan.

m) Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de openbare riolering. Dit gebeurt via het beschikbare rioleringsnetwerk, een septische put van 3.000 liter en zo verder naar een lozingspunt in de openbare riolering van de Kuiermansstraat (LP SA 02).

Het bedrijf meldt een verhoging van het te lozen sanitair afvalwater, met een maximale hoeveelheid van 900 m³/jaar ten gevolge van het verhuizen van 30 personeelsleden naar het ITC gebouw.

Er zal bedrijfsafvalwater geproduceerd worden door de activiteiten in de laboratoria en door het reinigen van de installaties. Het afvalwater zal geloosd worden in de openbare riolering van de Kuiermansstraat (LP BA 02). Het kan via een controleput apart worden bemonsterd. Het betreft maximaal 600 m³ op jaarbasis. Er worden géén concentraties aan gevaarlijke stoffen verwacht hoger dan de indelingscriteria of kwaliteitsnormen. Deze stroom aan bedrijfsafvalwater wordt na de controleput gemengd met het sanitair afvalwater dat vanuit het nieuwe gebouw wordt geloosd en aantakt op het bestaande rioleringsstelsel van het Etex Center, dus via LP SA 02.

Er wordt geen bijstelling aangevraagd van de eerder opgelegde lozingsnormen. Deze blijven onverminderd van toepassing.

n) Bodem en grondwaterverontreiniging

De aanvrager geeft aan dat het nieuwe ITC gebouw voorziet in state-of-the-art laboratorium infrastructuur. Dit betekent dat er een beperkte hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen in kleine recipiënten zal opgeslagen worden. Daarnaast wordt voorzien in de opslag van kleine hoeveelheden afvalstoffen.

De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen een impact hebben op de actuele bodemsituatie, waarbij door passende maatregelen én de uitgevoerde werkzaamheden zelf, de kwaliteit zal verbeteren.

De opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verplaatsbare recipiënten zal gebeuren in een chemicaliënkast en/of in een ruimte voorzien van inkuiping en voorzieningen om in geval van lekken, passend en onmiddellijk op te treden.

Er wordt op toegezien dat de afvalstoffen afkomstig van de laboratoriumactiviteiten in ordelijke en nette omstandigheden ter plekke worden aangehouden, in afwachting van een periodieke afvoer in nauwe samenwerking met een geregistreerd inzamelaar. Als tijdelijke opslagplaats kan bovendien gebruik gemaakt worden van het containerpark van het bedrijf aan de overzijde. Het betreft verpakkingsmaterialen, lege recipiënten van chemicaliën, restanten van fysische proeven en huishoudelijke afvalstoffen afkomstig van de 30 personeelsleden.

De wettelijke verplichtingen naar bodemonderzoeken worden nageleefd. Het laatste OBO dateert van 2017 en werd uitgevoerd in het kader van de periodieke verplichting en betreft de percelen 252k2, 270g, 270e, 270f, 422c en 269f.

In dit onderzoek werden enkele historische verontreinigingen vastgesteld in zowel het vaste deel van de aarde als in het grondwater. Verder onderzoek werd echter niet noodzakelijk geacht. Er diende geen beschrijvend bodemonderzoek te volgen.

De verontreiniging met minerale olie ter hoogte van de fabricatie hal wordt jaarlijks opgevolgd en gemonitord in het kader van een bodemsanering. Jaarlijks wordt na de staalname een verslag opgemaakt en naar OVAM verstuurd.

Een vastgestelde PFAS-verontreiniging geeft actueel aanleiding tot 'no regret'-maatregelen. De verontreiniging zal volgens de toepasselijke regels en in samenspraak en onder supervisie van de OVAM verder worden aangepakt.

Het is gekend dat het terrein in het verleden rondom werd opgehoogd/gestabiliseerd met asbesthoudende materialen. Het volledige terrein werd afdoend en blijvend afgedekt. Jaarlijks vindt er een visuele inspectie plaats ter controle van deze afdekking.

De bouw- en sloopwerken zullen gebeuren volgens de actueel geldende codes van goede werkpraktijk, onder toezicht van de aannemer én eigen Etex – specialisten alsook bodemdeskundigen, om zo de omgeving en omwonenden te beschermen. Stofvorming zal worden voorkomen door het toepassen van passende maatregelen. Er zal passend gecommuniceerd worden, voortbouwend op de informatievergadering die omtrent het project plaats vond op 27 augustus 2025. De aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan worden mee als voorwaarde verbonden aan deze vergunning (zie sloopopvolging).

Het bedrijf beschikt over een ISO 14001 gecertificeerd milieumanagementsysteem waarin een proces is opgenomen onder de paragraaf 'monitoring en metingen', waaronder ook de wettelijk verplichte zelfcontrolemaatregelen ressorteren. De milieucoördinator voert periodiek rondgangen uit. Het bedrijf organiseert het beheer van gevaarlijke stoffen en afvalstoffen in dit verband ook op een gestructureerde wijze.

Deze maatregelen en opvolging ervan zorgen er voor dat de effecten van de activiteiten op de verontreiniging van bodem en het grondwater maximaal beperkt worden.

o) Afvalstoffen

Eternit nv zet maximaal in op het voorkomen en selectief inzamelen van afvalstromen. Dit wordt mee aangestuurd vanuit het ISO 14001 gecertificeerde milieumanagement systeem. De verschillende stromen aan afvalstoffen worden intern beheerd via een afvalstoffenregister en de gegevens worden jaarlijks mee opgenomen in het IMJV. Dit geldt voor zowel de gevaarlijke als de niet gevaarlijke afvalstromen.

Het merendeel van het productieafval wordt (intern of extern) gerecycleerd. Zo wordt bijvoorbeeld samengewerkt met de cementleverancier om het grootste deel van het harde afval afkomstig van medium en hoge dichtheid materialen zoals leien en gevelmaterialen, na vermalen, terug te recyclen en er opnieuw cement van te maken. Ook aan het beheersen van de andere afvalstromen wordt de nodige aandacht gegeven om een gescheiden inzameling en dus ook recyclage te bevorderen.

De aanvraag betreft geen activiteiten die significante effecten zullen hebben op de productie van afvalstoffen. De bestaande stromen zullen behouden blijven, zowel wat betreft de verscheidenheid als het volume. De activiteiten vinden immers vandaag al plaats, maar zullen in de toekomst van de bestaande laboratoria Valcke en Spoor verhuizen naar het ITC gebouw.

p) Natuurtoets

Iets minder dan 1 km ten zuidoosten van Eternit nv bevindt zich een deel van de SBZ-H 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek', grotendeels overlappend met het VEN-gebied 'Het Bos van Aa'.

De huidige aanvraag omvat voor de IIOA in hoofdzaak het verplaatsen van de activiteiten van de labo's op de productiesite naar de site van het Etex Center, aan de overkant van de Kuermansstraat. Het uitbaten van de stookinstallaties en de grondwaterwinning blijven ongewijzigd.

De werffase zal onvermijdelijk gepaard gaan met een beperkte toename van de verkeersbewegingen van en naar de site. Deze toename is slechts tijdelijk. Om de impact van de actuele verkeersgeneratie te toetsen aan het stikstofdecreet werd beroep gedaan op de VITO-studie 'voertuigemissies en de minimis-nomen: een analytische benadering voor wegverkeer'. Het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de volledige site van Eternit maken slechts een kleine fractie uit van het maximum aantal verkeersbewegingen die zouden leiden tot een de minimisdrempel van 1% van de KDWwaarde. De impactscore berekend voor de geleide emissies ligt eveneens ruim onder deze 1%. Voor de NOx-emissies is er geen verdere passende beoordeling nodig. Er zijn geen betekenisvolle effecten te verwachten in Speciale Beschermingszones.

Door de afnemende deposities zal voorliggend project ook geen aanleiding geven tot een achteruitgang van de actueel aanwezige natuurwaarden in VEN-gebied. Stikstofemissies zullen geen onvermijdbare en onherstelbare schade in het VEN veroorzaken.

Na het in gebruik nemen van het ITC gebouw zal het afvalwater afkomstig van deze faciliteit geloosd worden naar de openbare riolering van de Kuiermansstraat. Er worden géén concentraties aan gevaarlijke stoffen verwacht hoger dan de indelingscriteria of kwaliteitsnormen. De samenstelling en de hoeveelheid van de gewijzigde afvalstromen zijn niet van die aard dat er een negatieve impact kan zijn op de natuurwaarden in de omgeving.

q) Lucht

Het nieuw innovatie en technologiegebouw wordt verwarmd en gekoeld middels warmtepompen. Er worden bijgevolg géén nieuwe geleide emissiebronnen gecreëerd. Er worden geen bijkomende fossiele brandstoffen gebruikt.

Er wordt aangenomen dat het totaal aardgasverbruik op de site door het project, na de ingebruikname van het gebouw, zal afnemen door de verhuis en latere afbraak van de gebouwen Labo Spoor en Labo Valcke. De emissiepunten in Labo Spoor en Labo Valcke worden echter in deze aanvraag nog niet geschrapt.

Rekening houdend met de aard en omvang van de laboratorium gerelateerde activiteiten, worden géén geuremissies verwacht ten gevolge van de realisatie van het gewenste project.

r) Geluid en trillingen

Bij het voorliggende project zijn de geluidsemissies voornamelijk terug te voeren naar de emissies tijdens de sloopwerken en de aanlegfase van het ITC gebouw. De geluidsemissies na de realisatie van het ITC gebouw zullen uitsluitend worden toegewezen aan het gebruik van het gebouw, de verwarming en koeling.

De aanvraag bevat een geluidstudie (26 september 2026) die werd uitgevoerd door een erkende geluidskundige.

Tijdens de sloop- en aanlegfase zullen geluidsarme machines en technieken gebruikt worden (minstens conform het KB) en zal er enkel gewerkt worden op weekdays tussen 7 uur en 19 uur. In het weekend wordt niet gewerkt aan de aanleg van het nieuwe gebouw. Tijdens de werken zullen maatregelen genomen worden zoals wettelijk vereist in bijlage 6.12 van Vlare II om stofhinder te voorkomen. Snelheidsbeperkingen gelden nu al op het terrein omwille van veiligheidsredenen, maar komen ook de akoestische impact ten goede.

Aangezien het huidig geluidsklimaat hoofdzakelijk door het nabije spoor- en wegverkeer bepaald wordt, zal de impact van de vrachtwagens tijdens de sloop- en aanlegfase, miniem zijn. Bovendien is deze fase slechts tijdelijk.

Uit de uitgevoerde geluidstudie blijkt dat de som van de technische installaties van het nieuwe Etex ITC-gebouw en het bestaande Etex Center in de huidige configuratie de Vlare II-grenswaarden niet zouden respecteren. Tijdens de dagperiode werden er overschrijdingen vastgesteld en tijdens de avond- en nachtperiode worden de grenswaarden op meerdere beoordelingspunten aanzienlijk overschreden, voornamelijk door de koelmachine op het dak van het Etex Center.

Door het plaatsen van een geluidscherm rond de koelmachine op het dak van het Etex Center en de beperking van het geluidsvermogen van de nieuwe warmtepompen op het ITC-gebouw wordt er voldaan aan de grenswaarden zowel tijdens de dag-, avond- als nachtperiode volgens VLAREM II. In het advies van het college worden voor de akoestische afscherming en het geluidsvermogen van de nieuw te plaatsen warmtepompen specifieke bijzondere vergunningsvoorwaarden opgelegd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezorgdheden van bezwaarindieners. De voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen inzake met betrekking tot de reductie van de geluidsemissies dienen strikt gerespecteerd te worden.

s) Burgerrechtelijke zaken

In de bezwaarschriften worden opmerkingen gemaakt in verband met de eigendomsgrenzen. Echter dient de omgevingsvergunningsaanvraag beoordeeld te worden op de criteria van de goede ruimtelijke ordening en milieuhygiënische verenigbaarheid, zoals in de hogere bespreking is opgenomen. Discussies over eigendomsgrenzen maken daar geen onderdeel van uit. Dit bezwaar werd bijgevolg niet meegenomen in bovenstaande beoordeling.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag, met uitzondering van de aanleg van de oostelijke parking, deels in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen van het industriegebied en het woongebied en met de goede ruimtelijke ordening;
- met de aanleg van drie nieuwe wadi's is de aanvraag in overeenstemming met de hemelwaterverordeningen;
- er worden maatregelen voorzien of als voorwaarde opgenomen om de overstromingsproblematiek op de plaats niet te verzwaren waardoor de aanvraag de watertoets doorstaat;
- rekening houdend met het vergund (geacht) karakter van de noordelijke en westelijke parking en de verharding die als beschermende afdeklaag aanwezig dient te blijven, kan met een groenzone van minstens 5 m rondom deze parkings akkoord worden gegaan;
- de huidige aanvraag heeft geen betrekking op de GPBV-installaties (stookinstallaties), noch op de daarmee rechtstreeks samenhangende activiteiten die technisch in verband staan met de GPBV-installaties;
- de bouw- en sloopwerken zullen gebeuren volgens de actueel geldende codes van goede werkpraktijk, onder toezicht van de aannemer én eigen Etex – specialisten alsook bodemdeskundigen;
- er zijn geen wijzigingen aan de productiecapaciteit of processen. De aanpassingen voor het lozen van afvalwater en de in gebruik name van het nieuwe labo (ITC gebouw) zal geen impact hebben op de natuurwaarden in de omgeving;
- het nieuw innovatie en technologiegebouw wordt verwarmd en gekoeld met warmtepompen. Er worden géén nieuwe geleide emissiebronnen gecreëerd en geen bijkomende fossiele brandstoffen gebruikt. Rekening houdend met de aard en omvang van de laboratorium gerelateerde activiteiten, worden géén geuremissies verwacht;
- door het plaatsen van een geluidsscherm rond de koelmachine op het dak van het Etex Center en de beperking van het geluidsvermogen van de nieuwe warmtepompen op het ITC-gebouw wordt er voldaan aan de grenswaarden zowel tijdens de dag-, avond- als nachtperiode volgens Vlare II;
- globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie, ook na de beoogde wijziging, tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag voor het heraanleggen van de oostelijke parking, niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het terrein bevindt zich in een binnengebied, in tweede orde achter woningen waardoor een voldoende grote groenbuffer vereist is ten opzichte van de omliggende woningen;
- eerder werd op deze plaats een vergunning verleend voor een parking waar een afstand van 10 m werd behouden tot de perceelsgrens. Door de aanleg van een onvergunde circulatiestrook in deze groenzone, bedraagt de groenzone hier slechts nog 4,50 m wat onaanvaardbaar is met betrekking tot de hinderaspecten;
- het betreft een regularisatieaanvraag waarbij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te vertrekken vanuit wat thans wenselijk is, zonder rekening te houden met het voldongen feit van wat onvergund werd aangelegd;
- er zijn geen aanwijzingen dat de te regulariseren verharde strook vereist is omwille van bodemhygiëne redenen;
- aangezien er geen vergunning kan worden verleend voor het regulariseren van de verharde circulatiestrook in de zone die als groenzone is vergund, wordt de heraanleg van de volledige oostelijke parking uit de vergunning gesloten aangezien deze zonder deze circulatiestrook niet functioneel is. Een functionele parking, rekening houdend met een groenzone van 10 m, komt wel voor vergunning in aanmerking maar wordt in voorliggende aanvraag niet aangevraagd.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

--