

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

**Datum beslissing:** 26 oktober 2020

**Intern dossiernummer:** 2020/08709

**Omgevingsloketnummer:** OMV\_2020102125

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door Meha BV gevestigd in Goorakker 23/D te 2260 Westerlo ontvangen op 6 augustus 2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 augustus 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen Herentalsesteenweg 6C te 2230 Herselt en kadastraal gekend als (afd. 2) sectie M 462 G2.

Het betreft een aanvraag tot **slopen van bestaande woning met bijgebouw bouwen van meergezinswoning met 8 entiteiten inclusief 2 zorgwoningen en ondergrondse garage.**

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, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

### Advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

#### **Beknopte beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 8 entiteiten (inclusief 2 zorgwoningen) en een ondergrondse garage na het slopen van de bestaande woning en bijgebouw.

Het dossier werd ingediend op 6 augustus 2020 per beveiligde zending. Op dezelfde dag werd de aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

Conform artikel 13 van het Omgevingsvergunningsbesluit is de gewone vergunningsprocedure van toepassing.

#### **Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

##### **A. Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften**

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan met bestemming **woongebied**.

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 (artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

#### B. Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is gelegen binnen de verkaveling met referentie nr. 046/338 van 19 augustus 1985, aangeduid als lot 1. De **stedenbouwkundige voorschriften** zijn opgeheven binnen de bepalingen van RUP Woonkernen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2018.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van RUP Woonkernen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2018, deelplan Herselt Centrum, Artikel 4 Dorpsrandlint.

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

#### C. Overeenstemming met dit plan

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning en is bijgevolg **principeel in overeenstemming** met het van kracht zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag kan de legaliteitstoets doorstaan.

### Verordeningen en regelgevingen

#### Reglement openbare werken

'Reglement voor het aanleggen en/of wijzigen van een oprit, voetpad of boordstenen op openbaar domein' goedgekeurd door de gemeenteraad tijdens de zitting van 21 maart 2016.

#### Verordening Hemelwater

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse regering dd. 1 oktober 2004, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering dd. 23 juni 2006 en 10 september 2010.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte van het hoofdgebouw watert af naar een hemelwaterput waarvan het volume is bepaald conform de normen. De overloop van de regenwaterput wordt geïnfiltreerd. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt herbruikt voor de toiletten en de buitenkranen. Door de grote oppervlakte groendak in het project kunnen 2 appartementen van herbruik worden voorzien. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

#### Verordening Toegankelijkheid

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse regering dd. 5 juni 2009, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering dd. 4 december 2009, 18 februari 2011 en 10 juni 2011.

#### Verordening Wegen voor voetgangersverkeer

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd door de Vlaamse regering dd. 29 april 1997.

#### Verordening woonkwaliteit

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van Herselt op 29 april 2013. Goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op 12 juli 2013.

De aanvraag voldoet aan de criteria van de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit.

### **Het openbaar onderzoek**

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 12 augustus 2020 tot 10 september 2020.

Resultaat: er werden geen bezwaren ontvangen.

### **Externe adviezen**

#### **Brandweer zone Kempen**

Het advies van Brandweer zone Kempen, afgeleverd op 13 oktober 2020, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en wordt in bijlage toegevoegd. Het besluit van het advies is als volgt gemotiveerd:

##### *3.1 Eindconclusie van het brandpreventieverslag*

*Gunstig brandpreventieverslag.*

##### *3.2 Motivering:*

*De uitgebrachte adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn.*

*Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de meegedeelde inlichtingen met betrekking op de bestaande toestand.*

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

#### **Fluvius**

Het advies van Fluvius, afgeleverd op 22 oktober 2020, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en wordt in bijlage toegevoegd. Het advies is (samengevat) als volgt gemotiveerd:

*Op basis van het standaardvermogen van 9,2 kVA per wooneenheid en 22,2 kVA voor de algemene delen en eventuele commerciële panden is uw project aansluitbaar op het bestaande elektriciteitsnet.*

*Op basis van het standaardvermogen van 6 m<sup>3</sup>/h per wooneenheid is uw project aansluitbaar op het bestaande gasnet. Raadpleeg zeker de minimale technische vereisten voor het gasmeterlokaal op [www.fluvius.be/nl/media/3021](http://www.fluvius.be/nl/media/3021) of [www.fluvius.be/nl/media/3016](http://www.fluvius.be/nl/media/3016).*

*Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.*

*Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van alle gegevens – 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er nog een termijn van minimaal 30 werkdagen tussen de ontvangst van uw akkoord op onze offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Mocht later bijvoorbeeld blijken dat de definitieve vermogens toch buiten de standaardnormen vallen, dan kan ons advies nog wijzigen.*

*Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 46977153. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.*

## **HidroRio – Pidpa**

Het advies van HidroRio – Pidpa, afgeleverd op 7 september 2020, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en wordt in bijlage toegevoegd. De voorwaarden, zoals opgenomen in het advies, zijn als volgt gemotiveerd:

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

#### 2.a. Specifieke voorwaarden

- *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Herentalsesteenweg.*
- *De regenwaterputten met een totale inhoud van 10.000 liter voldoet aan de bijgevoegde aanstiplijst hemelwater voor de nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen, waarvan minstens een gebouw groter is dan 100m<sup>2</sup>.*
- *De regenwaterput dient voorzien te zijn van effectief herbruik van regenwater, dit is voorzien door de aansluiting van toiletten en/of wasmachines en 2 buitenkraantjes gelijkvloerse appartementen. Gezien de mogelijkheid tot herbruik (8 wooneenheden) dienen alle toiletten en eventueel wasmachines mee aan aangesloten te worden voor herbruik. Mogelijk dient de inhoud van de regenwaterput(ten) nog vergroot te worden.*
- *De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op een infiltratievoorziening (combiput) met min. 9.713 liter (effectief 9.995 liter) infiltratievolume en min. 15,5m<sup>2</sup> (effectief 20,2m<sup>2</sup>) infiltratie oppervlakte. De overloop hiervan mag worden aangesloten op het openbaar domein t.h.v. de rooilijn. Men moet er wel aandacht aan besteden dat de infiltratievoorziening geplaatst wordt boven het grondwaterniveau.*
- *Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Deze werd voorzien en staat vermeld op het plan.*
- *Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke (toekomstige) overgang van privéwaterafvoer naar het (toekomstig) openbaar saneringsnetwerk is verplicht.*
- *De bestaande huisaansluiting van het te slopen gebouw dient herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe huisaansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de aanvrager. Deze dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering ([www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)).*
- *Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke toekomstige overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam is verplicht.*
- *De aansluitende diameters dienen beperkt te worden tot 160mm (zoals vermeld op het plan).*
- *Standaard huisaansluiting: een huisaansluiting met een diameter van 160mm waarbij de bovenkant van de buis 50cm onder het maaiveld ligt ter hoogte van de rooilijn.*
- *De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.*
- *De huisaansluitputjes mogen maximaal 1m uit elkaar geplaatst worden en minimaal 0,5m.*
- *De aansluiting dient aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering ([www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)).*
- *Dossierkost: Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van **1.000,00 euro** (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het*

ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

### 2.b. Algemene voorwaarden

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het hemelwater.

### 3. Beoordeling:

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

### **Proximus**

Het advies van Proximus, afgeleverd op 12 augustus 2020, is een **gunstig** advies en luidt als volgt:

*Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

### **Telenet**

Het advies van Telenet, afgeleverd op 23 augustus 2020, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en is als volgt gemotiveerd:

*Geacht college, Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*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:*

*Telenet BVBA Coax Build Support*

*Liersesteenweg 4*

*2800 Mechelen*

*015/33.20.90*

*[CBS@telenetgroup.be](mailto:CBS@telenetgroup.be)*

*Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 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 met de latere abonnee verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. Met vriendelijke groeten.*

### **Agentschap Wegen en Verkeer**

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer, afgeleverd op 14 september 2020, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en wordt in bijlage toegevoegd. Het besluit van het advies is als volgt gemotiveerd:

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

*1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N1520001 van 13.0 +57 tot 13.0 +92): Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N1520001 van 13.1 +84 tot 13.2 +19):*

- *de rooilijn ligt op 11 meter volgens plan C/9831(1) - KB van 06/05/1987 (zie bijlage).*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.*
- *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 19 meter.*

#### **Besluit**

*Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer GUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden.*

### **Toegankelijkheidsbureau**

Het advies van Toegankelijkheidsbureau, afgeleverd op 19 augustus 2020 en ontvangen op 20 augustus 2020, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en wordt in bijlage toegevoegd. Het advies is (samengevat) als volgt gemotiveerd:

- *Er wordt aangegeven in het dossier dat de zorgwoningen voldoen aan de normen. De binnendeuren voldoen niet aan de voorschriften toegankelijkheid! Het sanitair voldoet niet aan de voorschriften toegankelijkheid! Afwerking van de keuken, slaapkamer, badkamer is niet op het plan opgenomen waardoor niet kan nagegaan worden of deze voldoen aan de voorschriften toegankelijkheid!*
- *Algemene bepalingen (art. 11-13):*
  - *In alle delen van de constructie waarop dit besluit van toepassing is, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.*
  - *Het traject naar publiek toegankelijke delen moet aangeduid worden door middel van natuurlijke gidslijnen of geleidelijnen.*
  - *De obstakelvrije hoogte moet minstens 230 cm bedragen.*
- *Evacuatie bij brand:*

*De evacuatie van personen met een beperking bij brand dient door de ontwerper besproken met de plaatselijke brandweer en worden voorzien overeenkomstig het wijzigingsbesluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen. Alsook de specifieke voorzieningen bepaald in het BVR van 09 december 2011 inzake brandveiligheidsnormen waaraan ouderenvoorzieningen en centra voor herstelverblijf moeten voldoen.*

#### **Interne adviezen**

## Dienst Openbare Werken

Het advies van Dienst Openbare Werken, afgeleverd op 14 oktober 2020, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en is als volgt gemotiveerd:

### **Aansluiting van het perceel op het openbaar domein**

*Het aanbrengen van verharding op openbaar domein (de berm) wordt uitgevoerd volgens de voorwaarden zoals beschreven in het 'Reglement voor het aanleggen en/of wijzigen van een oprit, voetpad of boordstenen op openbaar domein' door de gemeenteraad goedgekeurd tijdens de zitting van 21-03-2016.*

*De bestaande aansluitingen op openbaar domein dienen te worden verwijderd. Enkel de nieuwe oprit mag op openbaar domein worden aangelegd volgens het geldende reglement.*

*Deze vergunningsaanvraag maakt deel uit van een afzonderlijk dossier. Het bekomen van de omgevingsvergunning staat los van het bekomen van een vergunning voor het verharderen van het openbaar domein*

*Voor de aanleg van de oprit aansluitend op de **Herentalsesteenweg** dient het advies van AWW te worden gevolgd.*

*Voor het fiets- en voetgangerspad kan geen toelating worden gegeven om een verharding in het plantvak, aansluitend op de rijweg, te voorzien.*

*De aansluiting op de **Maria Gorettistraat** mag enkel toegankelijk zijn voor traag verkeer. Er dienen paaltjes of dergelijke te worden voorzien om het gemotoriseerd verkeer te weren.*

### **Trage verbinding - Erfdienstbaarheid van publieke doorgang**

*Voor de trage verbinding dient een erfdienstbaarheid van publieke doorgang te worden afgesloten. Deze erfdienstbaarheid dient te worden gevestigd bij notariële akte. De kosten zijn volledig ten laste van de aanvrager(s).*

*Volgende voorwaarden dienen te worden opgenomen in de overeenkomst:*

- *De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal eeuwigdurend zijn*
- *De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal geduld moeten worden door alle verkrijgers/mede-eigenaars van het lijdende erf*
- *De erfdienstbaarheid van publieke doorgang is kosteloos*
- *De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal uitgeoefend worden zoals aangeduid op het inplantingsplan*
- *De erfdienstbaarheid van publieke doorgang wordt beperkt tot het gebruik door zwakke weggebruikers, voetganger en fietsers.*
- *Indien nodig plaatst de gemeente de nodige signalisatie*
- *Het politierecht (o.a. de van toepassing zijnde gemeentelijke politiereglementen, verkeerswetgeving, e.d.) met betrekking tot openbare wegen is van toepassing op deze zone van publieke doorgang.*
- *De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal op kosten van de eigenaar worden aangelegd onder de voorwaarden zoals bepaald in de omgevingsvergunning ( )*
- *De eigenaar staat in voor het onderhoud van de zone met publieke doorgang en waakt over de veiligheid ervan, dit op eigen kosten. Indien de eigenaar hierbij in gebreken blijft, kan de gemeente overgaan tot het stellen van ambtshalve onderhoudsdaden, zonder ingebrekestelling. De kosten van deze onderhoudsdaden worden verhaald op de eigenaar.*
- *De eigenaar verleent de gemeente te allen tijde de toelating voor nazicht en eventueel onderhoud met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.*

### **Nutsvoorzieningen**

Voor de verwerking van DWA en RWA dient het advies van Pidpa te worden gevolgd.

Voor aanleg en aansluiting van nutsvoorzieningen dienen de regels voorgeschreven door de verschillende maatschappijen strikt te worden gevolgd.

### **Milieudienst**

Het advies van Milieudienst, afgeleverd op 1 september 2020, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en is als volgt gemotiveerd:

#### ***Elementen uit de vergunningsaanvraag***

*Het betreft géén nieuwe hinderlijke inrichting. Het voorwerp is niet milieutechnisch van aard, en handelt over het bouwen van een meergezinswoning met 8 entiteiten.*

#### ***Water***

*De aanvraag omvat een ondergrondse constructie (kelder). Indien bij de start van de bouwtechnische werken blijkt dat een tijdelijke droogzuiging of bemaling noodzakelijk is, dan moet de bouwheer vóór de werken van start gaan en de bronbemaling wordt geplaatst een omgevingsmelding doen of een omgevingsvergunning aanvragen via het omgevingsloket.*

#### ***Natuur***

*In de aanvraag wordt het rooien gevraagd van 3 inheemse bomen. Ter compensatie wordt voorgesteld om deze vervangen door 29 nieuwe bomen cfr. het bijgevoegde inplantingsplan.*

*In de stedenbouwkundige voorschriften wordt volgende aangegeven:*

*Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen en eventueel in combinatie met een draadafsluiting.*

*De milieudienst stelt voor om:*

- de levende hagen tot realisatie van een schermfunctie op de perceelsgrenzen op te bouwen uit exclusief inheemse, en bij voorkeur autochtone plantensoorten.*
- de 3 te rooien inheemse bomen te vervangen door 29 nieuwe inheemse, standplaatsgeschikte bomen volgens het bijgevoegde inplantingsplan. Bij het afsterven van de aanplant dient deze vervangen te worden.*

### **ADVIES**

*De aanvraag wordt geadviseerd als 'voorwaardelijk gunstig'. Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:*

- De levende hagen tot realisatie van een schermfunctie op de perceelsgrenzen dienen te worden opgebouwd uit exclusief inheemse, en bij voorkeur autochtone plantensoorten. De volgende soorten komen (limitatief) in aanmerking:*

#### **Wetenschappelijke naam Nederlandse naam**

<i>Acer campestre</i>	<i>Veldesdoorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Haagbeuk</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Tweestijlige meidoorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eénstijlige meidoorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Beuk</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Wilde liguster</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hondsroos</i>
<i>Populus canescens</i>	<i>Grauwe abeel</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Sleedoorn</i>



<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Spork</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Gladde iep</i>
<i>Ulmus laevis</i>	<i>Fladderiep</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Ruwe iep</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gelderse roos</i>

- *De 3 te rooien inheemse bomen worden vervangen door 29 nieuwe inheemse, standplaatsgeschikte bomen volgens het bijgevoegde inplantingsplan. Bij het afsterven van de aanplant dient deze vervangen te worden.*
- *Indien voor de bouwtechnische werken een tijdelijke droogzuiging of bemaling noodzakelijk is, dan dient de bouwheer vóór de werken van start gaan en de bronbemaling wordt geplaatst een omgevingsmelding te doen of een omgevingsvergunning aan te vragen via het omgevingsloket.*

### **Richtlijnen en omzendbrieven**

Omzendbrief van 8 juli 1997, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002: toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 (B.S. van 10 februari 1973) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 (B.S. van 13 januari 1979) en de decreten van 23 juni 1993 (B.S. van 12 en 14 augustus 1993) en 13 juli 1994 (B.S. van 17 september 1994).

### **Historiek**

Volgende vergunningen en beslissingen werden afgeleverd en waren op de datum van de indiening van omgevingsvergunningsaanvraag van toepassing:

#### Omgevingsvergunningen

- 27 juli 2020: Het bouwen van een meergezinswoning met 8 entiteiten na het slopen van de bestaande woning en bijgebouw (weigering)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- 17 februari 1986: Bouwen van een woning

#### Verkavelingsvergunningen

- 13 januari 1986: Aanvraag voor een nieuwe verkaveling (046/338)

### **Buurtweg**

/

### **Watertoets**

De aanvraag werd op 6 augustus 2020 onderworpen aan de watertoets overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (B.S. 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

### **Algemene beschrijving van het project**

De aanvraag betreft een woonproject met 8 wooneenheden langs de gewestweg Herentalsesteenweg, op een perceel waar zich op dit moment een vrijstaande woning bevindt. De weg is voldoende uitgerust en voorzien van de nodige nutsvoorzieningen. De nabije omgeving bestaat nog grotendeels uit vrijstaande eengezinswoningen.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.624,71 m<sup>2</sup>. De grondoppervlakte van het gebouw bedraagt 477,60 m<sup>2</sup> en het totaal volume bedraagt 2.644,35 m<sup>3</sup>.

Voor de opvang van het hemelwater wordt een regenwaterput voorzien die afhankelijk is van de oppervlakte van het dak. Er wordt een regenwaterput voorzien van 10.000 liter voor een dakoppervlak van 448,50 m<sup>2</sup>. Het water wordt gebruikt voor toiletten en/of wasmachine en een buitenkraantje van 2 gelijkvloerse appartementen.

Het volume van de infiltratievoorziening bedraagt 9.995 liter, met een oppervlakte van 20,24 m<sup>2</sup>. De infiltratievoorziening bevindt zich ongeveer halverwege de linkerperceelsgrens.

### **Beoordelingselementen**

De volgende beoordeling, als uitvoering van art. 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 art. 4.3.1. van de codex.

### ***Functionele inpasbaarheid***

Het project bevindt zich langs de gewestweg Herentalsesteenweg, op wandel- en fietsafstand van de kern van Herselt centrum en de bushaltes. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande gezinswoningen. Het perceel is gelegen in een deelruimte van het RUP Woonkernen waar appartementsbouw en geclusterde woningen toegelaten worden en grenst aan de deelruimte Groen Dorpspark, waar wonen in een parkconcept moet gerealiseerd worden.

De aanvraag wordt als functioneel inpasbaar beschouwd.

### ***Mobiliteitsimpact***

De voorliggende aanvraag voorziet in een meergezinswoning met 8 wooneenheden. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen situeert zich voor woningen doorgaans in de ochtend- en avondspits in de week en verspreid over de dag en in het weekend. Het ontwerp voorziet in een ondergrondse parkeergarage. In de voortuinstrook is voldoende ruimte voor het veilig in- en uitrijden.

Er worden in totaal 14 parkeerplaatsen voorzien (12 in de ondergrondse parkeergarage en 2 op het gelijkvloers) en 28 fietsparkeerplaatsen (22 in de kelder en 6 op het gelijkvloers in een open fietsenstalling). De aanvraag voldoet hiermee aan de parkeernorm.

Hieruit kunnen we besluiten dat de mobiliteitsimpact beperkt zal blijven tot een aanvaardbaar niveau.

### ***Schaal***

De voorgevelbreedte van het gebouw bedraagt 18 meter en het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van 17 meter. De aanvraag betreft een specifieke projectaanvraag. Hierdoor is een grotere bouwdiepte toegelaten. Het gebouwencomplex is ingeplant op 4 meter van de linker perceelsgrens en op 3,25 meter van de rechter perceelsgrens. Het achterste bouwvolume bevindt zich op 4,50 meter van de achter perceelsgrens. De rooilijn ligt op 11 meter van de as van de Herentalsesteenweg en de bouwlijn ligt 8 meter achter de rooilijn.

Het gebouw telt maximaal 3 bouwlagen en respecteert de 45°-regel ten opzichte van de perceelsgrenzen. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 8,84 meter. Langs de rechter en de achterste perceelsgrens wordt 1 bouwlaag voorzien met een hoogte van 3,20 meter. Langs de linkerperceelsgrens worden 2 bouwlagen voorzien met een hoogte van 5,88 meter.

Door middel van de specifieke projectaanvraag kan er afgeweken worden van de bestaande bouwprofielen, op voorwaarde dat aan het voorgeschreven groenpercentage voldaan wordt. In voorliggend project wordt de bouwdiepte van de gewone projectaanvraag (bouwprofielen voorgeschreven in het RUP Woonkernen van 20/13/10 of 15/15/10) overschreden en kan er een grotere bouwdiepte gerealiseerd worden. Er wordt dan ook aan de achterkant van het perceel een bijkomende bouwblok voorzien waarin 2 appartementen ondergebracht worden. De bebouwing wordt over het hele perceel gespreid en het achterste bouwvolume komt tot dicht tegen de achterste perceelsgrens (4,50 m).

Er wordt gewerkt met verschillende volumes waarbij ook telkens gebruik gemaakt wordt van aanvaardbare bouwhoogten. Hierdoor is geheel inpasbaar wat betreft volumewerking in de omgeving.

De afstand tot de achterste perceelsgrens is beperkt tot 4,50 m en wordt ingericht als tuin met terras bij de woningen. Aangezien dit bouwvolume beperkt blijft tot 1 bouwlaag kan deze beperkte diepte aanvaard worden, ook omwille van de aanwezigheid van een collectieve tuin. De woningen oriënteren zich ook naar deze tuin.

Wel dient opgemerkt te worden dat door gebruik te maken van verschillende volumes het geheel zich wel integreert in de omgeving, maar de footprint wel erg groot wordt. Hierdoor zijn de afmetingen van de collectieve tuin ook eerder beperkt.

### ***Ruimtegebruik en de bouwdichtheid***

De aanvraag voorziet in 8 woonegelegenheden of een woningdichtheid van 49 won/ha. Voor een landelijk dorp zoals Herselt en een locatie buiten het dorpscentrum betekent dit een sterke verdichting. Verdichting op zich is aanvaardbaar op deze locatie mits voldoende rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

Er wordt een publiek toegankelijk pad voor voetgangers en fietsers voorzien naar de achterliggende straat (Maria Gorettistraat), waardoor verplaatsingen te voet en met de fiets gestimuleerd worden. Het publiek toegankelijk pad geeft uit op de Vrije Basisschool Ter Veste. Schoolkinderen kunnen hierdoor langs een veilige weg hun school bereiken. Dit betekent een belangrijke meerwaarde voor de omgeving, waardoor voldaan wordt aan een belangrijke eis van een specifieke projectaanvraag volgens het RUP Woonkernen.

Het project wordt gedeeltelijk omringd door een tuinmuur, als buffer naar de straat en het publiek toegankelijke pad.

Volgens het RUP Woonkernen, deelplan Herselt Centrum, artikel 4 Dorpsrandlint dient minstens 55% van de projectzone als groene ruimte aangelegd te worden. Hiervan mag maximum 10% ingericht te worden met waterdoorlatende materialen, op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft. Het huidige project maximaliseert deze voorschriften volledig, waardoor slechts het absoluut minimum aan groen voorzien wordt. Bijkomend wordt een afwijking gevraagd waardoor de verharding van het publiek toegankelijke pad niet meegeteld wordt bij de verharde oppervlakten. Omwille van de duidelijke meerwaarde die het publiek toegankelijke pad biedt voor de omgeving, wordt deze afwijking toegestaan.

Hierbij merken we ook op dat de terrassen van de twee zorgwoningen en van appartement 0.2 (1 slaapkamer), gelegen op het gelijkvloers, beperkt zijn. De 3 terrassen hebben elk een oppervlakte van ongeveer 5 m<sup>2</sup>. Deze afmetingen en oppervlakte lijken onvoldoende om een tuintafel en tuinstoelen te zetten, en daarbij ook nog voldoende loopruimte te hebben. Omwille van het minimaal te behalen groenpercentage, is het niet mogelijk om deze terrassen te vergroten, wat toch een gemiste kans is.

De bezettingsgraad (footprint) van de bebouwing is groot, waardoor de collectieve groene buitenruimte klein is en minder kwalitatief. Wanneer de verhardingen van de paadjes in de collectieve tuin niet meegeteld worden, heeft de collectieve tuin een oppervlakte van minder dan 40 m<sup>2</sup>. Dit is erg klein in verhouding tot het programma van 8 woonegelegenheden. Bovendien worden in de collectieve tuin slechts 3 bomen voorzien, waardoor het doel om een parkachtige woonomgeving te realiseren, zoals ook besproken tijdens de IKRO kwaliteitskamer, hier niet gevolgd wordt. Het voorzien van wonen rond een kwalitatieve publieke tuin in combinatie met de mogelijkheid tot inrichting van private tuinen en terrassen is een mooie doelstelling. De publieke ruimte moet echter in verhouding zijn met het totaal aantal woningen, ook de inrichting ervan moet een meerwaarde betekenen voor het project.

Ook worden vragen gesteld bij de onderdoorgang van 1,5 m breed tussen de voorste gebouwdelen. Is deze voldoende groot om een veilig gevoel te garanderen? Buiten de toegang tot de woningen is hier immers geen rechtstreeks zicht vanuit de woningen op de onderdoorgang.

Hieruit kan besloten worden dat het programma zoals voorgesteld in het ontwerp, erg zwaar is. Het voorzien van 8 woonegelegenheden heeft een negatieve invloed op de collectieve buitenruimte. De footprint van het project is erg groot.

#### ***Visueel-vormelijke elementen***

De materialen van het gebouw zijn de volgende:

- Gevels: grijsbruine gevelsteen en lichtgrijze aluminium gevelbeplating
- Buitenschrijnwerk: lichtgrijs aluminium
- Dorpels: franse natuursteen en aluminium
- Dakrand: franse natuursteen
- Ballustrades: stalen vakwerk
- Regenafvoeren: zink

De gekozen materialen zorgen voor een inpasbaar gebouw in de bestaande omgeving.

Er wordt gewerkt met een grijsbruine gevelsteen, die in 2 verschillende metselwerkverbanden geplaatst wordt. Het gebouw zal daarom qua uitzicht integreren in de bestaande omgeving.

#### ***Cultuurhistorische aspecten***

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een beschermd landschap of in het gezichtsveld van een beschermd monument.

Een archeologienota is niet van toepassing.

#### ***Bodemreliëf***

Het bestaande reliëf blijft behouden. Het terreinprofiel geeft geen noemenswaardige wijzigingen aan ten opzichte van de bestaande toestand van het bodemreliëf.

#### ***Hinderaspecten***

De aanvraag veroorzaakt geen hinder naar de omgeving. Bij de inplanting van de gebouwen wordt de 45° regel gerespecteerd. Ook de terrassen worden deels inpandig en op voldoende afstand van de aanpalende percelen voorzien waardoor geen aanzienlijke privacyhinder wordt veroorzaakt.

#### ***Gezondheid***

De aanvraag omvat geen hinderlijke inrichtingen (milieu) en heeft geen nadelige gevolgen voor de gezondheid van de omwonenden.

### **Gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen. Wel worden vragen gesteld bij het voorzien van een onderdoorgang met een breedte van 1,5 m tussen de 2 voorste gebouwdelen. De toegang tot de woningen wordt voorzien via deze onderdoorgang. Er zijn echt geen zichten voorzien binnen deze zone waardoor de sociale controle beperkt is. Men kan zich afvragen of hier geen betere inrichting kon voorzien worden.

### **Besluit**

Het project voldoet net aan alle minimale vereisten, die beschreven worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat van toepassing is. Omwille van de maximalisatie van de bebouwing, kunnen de terrassen van de zorgwoningen en appartement 0.2, die zeer klein voorzien worden, niet verruimd worden. De collectieve tuin is te beperkt in vergelijking met het programma en de doorgang tussen de twee voorste gebouwdelen lijkt niet ideaal. Echter biedt het project wel een zeer belangrijke meerwaarde aan haar omgeving: het voorzien van een publieke trage doorgang zorgt ervoor dat verplaatsingen te voet en met de fiets gestimuleerd worden en dat schoolkinderen veilig naar school kunnen stappen of fietsen. Het project kan de opportuniteitstoets (net) doorstaan.

### **Waterhuishouding**

Het perceel is volgens het zoneringsplan (publicatie B.S. 2 maart 2016) van Herselt gelegen in een centraal gebied (ORANJE).

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de verplichtingen in het kader van waterhuishouding.

<b>Overzicht zones uit zoneringsplannen</b>			
	<b>Centraal gebied/collectief geoptimaliseerd buitengebied</b>	<b>Collectief te optimaliseren buitengebied<sup>4</sup></b>	<b>Individueel te optimaliseren buitengebied</b>
<b>Betekenis</b>	(Recent) van riolering voorzien gebied. Afvalwater wordt behandeld in een RWZI <sup>1</sup> .	Afvalwater wordt momenteel nog niet gezuiverd in een RWZI <sup>1</sup> . Aansluiting is op termijn wel voorzien.	Geen toekomstige aansluiting op het rioleringsnetwerk voorzien. Individuele zuivering van afvalwater is nodig.
<b>Aansluiting huishoudelijk afvalwater op riool</b>	Verplicht.	Verplicht van zodra riolering aanwezig.	Niet mogelijk <sup>2</sup> .
<b>Septische put</b>	Verplicht door gemeente en rioolbeheerder (minimaal 2000 liter)	Verplicht <sup>3</sup>	Verplicht <sup>3</sup> , Maar niet voldoende als zuivering op zich, eventueel als voorbehandeling
<b>Individuele afvalwaterzuivering (IBA)</b>	Niet toegelaten.	Toegelaten in afwachting van aansluiting op riool, daarna verboden.	Verplicht.

<sup>1</sup> RWZI = RioolWaterZuiveringsInstallatie

<sup>2</sup> Van zodra een riool aanwezig is, moet het afvalwater van de IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) hierop worden aangesloten.

<sup>3</sup> In het collectief te optimaliseren buitengebied waar op termijn riolering wordt voorzien en in het individueel te optimaliseren buitengebied, dient de septische put zowel het grijs afvalwater (bad, douche, wasmachine, keuken) als het zwart afvalwater (toilet) te verwerken (minimaal 3000 liter).

<sup>4</sup> In het collectief te optimaliseren buitengebied en bij afwezigheid van riolering en een baangracht dient de DWA op sterfput of combinatie IBA – infiltratieput aangesloten te worden tot er de mogelijkheid is aan te sluiten op het rioleringsnet. De RWA kan worden geïnfiltreerd op eigen terrein of eventueel geloosd in een perceelsgracht.

De bij de aanvraag gevoegde aanstiplijst voor hemelwater toont aan dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden riolering van afvalwater en hemelwater.

Voor elke aansluiting van een DWA- of een RWA-leiding op het openbaar net dient de vergunninghouder steeds een aanvraag in te dienen bij, en vooraf contact op te nemen met HidroRio op het telefoonnummer 0800 90 300.

### **Project-MER-screening**

Op 29 april 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Die nieuwe regelgeving was nodig nadat het Hof van Justitie in een arrest van 24 maart 2011 geoordeeld heeft dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met de project-MER-richtlijn.

### **Algemene conclusie**

Uit bovenstaande elementen kunnen we besluiten dat het project **gunstig** wordt geadviseerd, **mits naleven van de volgende voorwaarden:**

- Er wordt geen bijkomende bebouwing, constructies of verhardingen meer toegelaten. Dit betekent onder meer dat er door de bewoners geen individuele tuinbergingen of tuinmuurtjes kunnen opgericht worden en dat terrassen niet vergroot mogen worden.
- Erfscheidingen mogen enkel uitgevoerd worden in hagen of beplantingen.
- De voorgestelde groendaken moeten als groendak behouden blijven.
- Bij aanbrengen van zonnewering moet dit uniform gebeuren of gelijk voor al de appartementen, zodat een kwalitatief geheel met het gebouw bekomen wordt.
- De publieke doorsteek voor fietsen mag niet afgesloten worden.
- De levende hagen tot realisatie van een schermfunctie op de perceelsgrenzen dienen te worden opgebouwd uit exclusief inheemse, en bij voorkeur autochtone plantensoorten. De volgende soorten komen (limitatief) in aanmerking:

#### Wetenschappelijke naam

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare  
Rosa canina  
Populus canescens  
Prunus spinosa  
Rhamnus frangula  
Ulmus minor  
Ulmus laevis  
Ulmus glabra

#### Nederlandse naam

Veldesdoorn  
Haagbeuk  
Tweestijlige meidoorn  
Eénstijlige meidoorn  
Beuk  
Wilde liguster  
Hondsroos  
Grauwe abeel  
Sleedoorn  
Spork  
Gladde iep  
Fladderiep  
Ruwe iep

- De 3 te rooien inheemse bomen worden vervangen door 29 nieuwe inheemse, standplaatsgeschikte bomen volgens het bijgevoegde inplantingsplan. De bomen weergegeven op het inplantingsplan moeten tenminste gerealiseerd worden en met een voldoende plantmaat. Bij het afsterven van de aanplant dient deze vervangen te worden. Bij boom-en plantenkeuze moet er aandacht voor biodiversiteit.
- Indien voor de bouwtechnische werken een tijdelijke droogzuiging of bemaling noodzakelijk is, dan dient de bouwheer vóór de werken van start gaan en de bronbemaling wordt geplaatst een omgevingsmelding te doen of een omgevingsvergunning aan te vragen via het omgevingsloket.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Dienst Openbare Werken, uitgebracht op 14 oktober 2020, worden nageleefd:
  - De bestaande aansluitingen op openbaar domein dienen te worden verwijderd. Enkel de nieuwe oprit mag op openbaar domein worden aangelegd volgens het geldende reglement. Deze vergunningsaanvraag maakt deel uit van een afzonderlijk dossier. Het bekomen van de omgevingsvergunning staat los van het bekomen van een vergunning voor het verharden van het openbaar domein
  - Voor de aanleg van de oprit aansluitend op de Herentalsesteenweg dient het advies van AWV te worden gevolgd. Voor het fiets- en voetgangerspad kan geen toelating worden gegeven om een verharding in het plantvak, aansluitend op de rijweg, te voorzien.
  - De aansluiting op de Maria Gorettistraat mag enkel toegankelijk zijn voor traag verkeer. Er dienen paaltjes of dergelijke te worden voorzien om het gemotoriseerd verkeer te weren.
  - Voor de trage verbinding dient een erfdienstbaarheid van publieke doorgang te worden afgesloten. Deze erfdienstbaarheid dient te worden gevestigd bij notariële akte. De kosten zijn volledig ten laste van de aanvrager(s). Volgende voorwaarden dienen te worden opgenomen in de overeenkomst:
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal eeuwigdurend zijn
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal geduld moeten worden door alle verkrijgers/mede-eigenaars van het lijdende erf
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang is kosteloos
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal uitgeoefend worden zoals aangeduid op het inplantingsplan
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang wordt beperkt tot het gebruik door zwakke weggebruikers, voetganger en fietsers.
    - Indien nodig plaatst de gemeente de nodige signalisatie
    - Het politierecht (o.a. de van toepassing zijnde gemeentelijke politiereglementen, verkeerswetgeving, e.d.) met betrekking tot openbare wegen is van toepassing op deze zone van publieke doorgang.
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal op kosten van de eigenaar worden aangelegd onder de voorwaarden zoals bepaald in de omgevingsvergunning ( )
    - De eigenaar staat in voor het onderhoud van de zone met publieke doorgang en waakt over de veiligheid ervan, dit op eigen kosten. Indien de eigenaar hierbij in gebreken blijft, kan de gemeente overgaan tot het stellen van ambtshalve onderhoudsdaden, zonder ingebrekestelling. De kosten van deze onderhoudsdaden worden verhaald op de eigenaar.
    - De eigenaar verleent de gemeente te allen tijde de toelating voor nazicht en eventueel onderhoud met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.

- Nutsvoorzieningen: Voor de verwerking van DWA en RWA dient het advies van Pidpa te worden gevolgd. Voor aanleg en aansluiting van nutsvoorzieningen dienen de regels voorgeschreven door de verschillende maatschappijen strikt te worden gevolgd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Agentschap Wegen en Verkeer, uitgebracht op 14 september 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Brandweer zone Kempen, uitgebracht op 13 oktober 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van HidroRio - Pidpa, uitgebracht op 27 augustus 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Toegankelijkheidsbureau, uitgebracht op 20 augustus 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Telenet, uitgebracht op 23 augustus 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Fluvius, uitgebracht op 22 oktober 2020, worden nageleefd.

### Voorwaardelijk gunstig

### Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het College van Burgemeester en Schepenen

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 22 oktober 2020.

### Besluit:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het College van Burgemeester en Schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

**Het College van Burgemeester en Schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.**

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 OKTOBER 2020 HET VOLGENDE:**

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden:

- Er wordt geen bijkomende bebouwing, constructies of verhardingen meer toegelaten. Dit betekent onder meer dat er door de bewoners geen individuele tuinbergingen of tuinmuurtjes kunnen opgericht worden en dat terrassen niet vergroot mogen worden.
- Erfscheidingen mogen enkel uitgevoerd worden in hagen of beplantingen.
- De voorgestelde groendaken moeten als groendak behouden blijven.
- Bij aanbrengen van zonnewering moet dit uniform gebeuren of gelijk voor al de appartementen, zodat een kwalitatief geheel met het gebouw bekomen wordt.
- De publieke doorsteek voor fietsen mag niet afgesloten worden.
- De levende hagen tot realisatie van een schermfunctie op de perceelsgrenzen dienen te worden opgebouwd uit exclusief inheemse, en bij voorkeur autochtone plantensoorten. De volgende soorten komen (limitatief) in aanmerking:



<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Nederlandse naam</u>
Acer campestre	Veldesdoorn
Carpinus betulus	Haagbeuk
Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn
Fagus sylvatica	Beuk
Ligustrum vulgare	Wilde liguster
Rosa canina	Hondsroos
Populus canescens	Grauwe abeel
Prunus spinosa	Sleedoorn
Rhamnus frangula	Spork
Ulmus minor	Gladde iep
Ulmus laevis	Fladderiep
Ulmus glabra	Ruwe iep
Viburnum opulus	Gelderse roos

- De 3 te rooien inheemse bomen worden vervangen door 29 nieuwe inheemse, standplaatsgeschikte bomen volgens het bijgevoegde inplantingsplan. De bomen weergegeven op het inplantingsplan moeten tenminste gerealiseerd worden en met een voldoende plantmaat. Bij het afsterven van de aanplant dient deze vervangen te worden. Bij boom-en plantenkeuze moet er aandacht voor biodiversiteit.
- Indien voor de bouwtechnische werken een tijdelijke droogzuiging of bemaling noodzakelijk is, dan dient de bouwheer vóór de werken van start gaan en de bronbemaling wordt geplaatst een omgevingsmelding te doen of een omgevingsvergunning aan te vragen via het omgevingsloket.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Dienst Openbare Werken, uitgebracht op 14 oktober 2020, worden nageleefd:
  - De bestaande aansluitingen op openbaar domein dienen te worden verwijderd. Enkel de nieuwe oprit mag op openbaar domein worden aangelegd volgens het geldende reglement. Deze vergunningsaanvraag maakt deel uit van een afzonderlijk dossier. Het bekomen van de omgevingsvergunning staat los van het bekomen van een vergunning voor het verharderen van het openbaar domein
  - Voor de aanleg van de oprit aansluitend op de Herentalsesteenweg dient het advies van AWW te worden gevolgd. Voor het fiets- en voetgangerspad kan geen toelating worden gegeven om een verharding in het plantvak, aansluitend op de rijweg, te voorzien.
  - De aansluiting op de Maria Gorettistraat mag enkel toegankelijk zijn voor traag verkeer. Er dienen paaltjes of dergelijke te worden voorzien om het gemotoriseerd verkeer te weren.
  - Voor de trage verbinding dient een erfdienstbaarheid van publieke doorgang te worden afgesloten. Deze erfdienstbaarheid dient te worden gevestigd bij notariële akte. De kosten zijn volledig ten laste van de aanvrager(s). Volgende voorwaarden dienen te worden opgenomen in de overeenkomst:
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal eeuwigdurend zijn
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal geduld moeten worden door alle verkrijgers/mede-eigenaars van het lijdende erf
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang is kosteloos
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal uitgeoefend worden zoals aangeduid op het inplantingsplan
    - De erfdienstbaarheid van publieke doorgang wordt beperkt tot het gebruik door zwakke weggebruikers, voetganger en fietsers.

- Indien nodig plaatst de gemeente de nodige signalisatie
- Het politierecht (o.a. de van toepassing zijnde gemeentelijke politiereglementen, verkeerswetgeving, e.d.) met betrekking tot openbare wegen is van toepassing op deze zone van publieke doorgang.
- De erfdiensbaarheid van publieke doorgang zal op kosten van de eigenaar worden aangelegd onder de voorwaarden zoals bepaald in de omgevingsvergunning ( )
- De eigenaar staat in voor het onderhoud van de zone met publieke doorgang en waakt over de veiligheid ervan, dit op eigen kosten. Indien de eigenaar hierbij in gebreken blijft, kan de gemeente overgaan tot het stellen van ambtshalve onderhoudsdaden, zonder ingebrekestelling. De kosten van deze onderhoudsdaden worden verhaald op de eigenaar.
- De eigenaar verleent de gemeente te allen tijde de toelating voor nazicht en eventueel onderhoud met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.
  - Nutsvoorzieningen: Voor de verwerking van DWA en RWA dient het advies van Pidpa te worden gevolgd. Voor aanleg en aansluiting van nutsvoorzieningen dienen de regels voorgeschreven door de verschillende maatschappijen strikt te worden gevolgd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Agentschap Wegen en Verkeer, uitgebracht op 14 september 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Brandweer zone Kempen, uitgebracht op 13 oktober 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van HidroRio - Pidpa, uitgebracht op 27 augustus 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Toegankelijkheidsbureau, uitgebracht op 20 augustus 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Telenet, uitgebracht op 23 augustus 2020, worden nageleefd.
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies van Fluvius, uitgebracht op 22 oktober 2020, worden nageleefd.

Op de uitvoering van deze voorwaarden zal controle worden gedaan, bij niet naleving van deze voorwaarden zal proces-verbaal worden opgemaakt.

In opdracht van het College van Burgemeester en Schepenen:

Algemeen Directeur,



Burgemeester,

## **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

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

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

§ 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 aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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 is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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 de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – 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 beroepsindiener;
- 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.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)**

*(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):*

**Artikel 31/1.** §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het College van Burgemeester en Schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het College van Burgemeester en Schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

*(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)*

#### **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.