

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

### **Aanwezig:**

Stijn Raeymaekers, Burgemeester  
Sander Ooms, Willy Torfs, Schepenen  
Liesbeth Lambaerts, Algemeen directeur

### **Verontschuldigd:**

Stefanie Vrins, Maurice Helsen, Schepenen

Zitting van: 29 juli 2024

**Agendapunt: Goedkeuring afgifte stedenbouwkundig attest – Jodenstraat – sectie E nr. 637 k2**

Het college van burgemeester en schepenen,

### **Aanleiding**

Mevrouw Ilse Willems heeft een stedenbouwkundig attest aangevraagd voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te Herenthout, Jodenstraat, sectie E nr. 637k2.

### **Regelgeving**

- In toepassing van art.15 van het omgevingsvergunningsdecreet is het college de bevoegde overheid om een beslissing te nemen over deze aanvraag.
- Decreet van 5 april 1995 meer bepaald titel 5 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), zoals gewijzigd
- Decreet van de Vlaamse Regering van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, zoals gewijzigd
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, zoals gewijzigd
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, zoals gewijzigd
- Decreet van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestingsbeleid, zoals gewijzigd
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II), zoals gewijzigd
- Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen, zoals gewijzigd.

### **Feiten, context en argumentatie**

Mevrouw Ilse Willems heeft een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest ingediend. Deze aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een ééngesinswoning, op het perceel gelegen te Herenthout, Jodenstraat, sectie E nr. 637k2.

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol. (Koninklijk besluit van 28 juli 1978).

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied

Het perceel is gelegen langs de Jodenstraat, een voldoende uitgeruste weg.

Het perceel heeft een breedte van 16,00 meter en een diepte van resp. 49,35 meter en 49,43 meter.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning.

De woning wordt opgericht op 6 meter uit de rooilijn van de Jodenstraat en op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De voorgestelde bebouwing heeft een voorgevelbreedte van 10 meter en een diepte van 17 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,5 meter, de nokhoogte maximum 11 meter. Er wordt een zadeldak met een helling tussen 35° en 65° voorzien. Plat dak wordt toegelaten.

## **Verenigbaarheid met de wettelijke bepalingen**

### Historiek

Voor het perceel werden de volgende vergunningen afgeleverd:

- 045/221: vervallen verkaveling voor dit perceel
- 045/221(1): vervallen verkaveling voor dit perceel

Voor het perceel werd op 25/05/2020 een gunstig stedenbouwkundig attest (2020-0001) afgeleverd in functie van de bouw van een vrijstaande eengezinswoning. Dit stedenbouwkundig attest is niet meer geldig.

### Planologische context

#### Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol. (Koninklijk besluit van 28 juli 1978).

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

#### Bepaling welk plan van toepassing is op de aanvraag:

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of een R.U.P., noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

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.

#### Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

#### Ligging in het BPA, RUP of de verkaveling

Het perceel is niet gelegen in een BPA of een RUP, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

### Stedenbouwkundige verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 10 juni 2011.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening inzake overwelden baangrachten goedgekeurd op 13 april 2004.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening inzake parkeerplaatsen meergezinswoningen goedgekeurd op 30 oktober 2008.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van de voorschriften van het geldende gewestplan.

Andere criteria afkomstig van de VCRO

Voldoende uitgeruste weg

Artikel 4.3.5. VCRO stelt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, handel, horeca, kantoorfunctie, diensten, industrie, ambacht, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen, slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

De rijweg waarlangs het goed gelegen is bestaat uit asfalt en is voorzien van minstens een elektriciteitsnet. Bijgevolg is het goed gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

Integraal waterbeleid

Er werd advies gevraagd aan provincie Antwerpen, dienst Integraal Waterbeleid. Dit advies d.d. 15/07/2024 met kenmerk WAAD-2024-1887 was voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

*"De aanvraag betreft het bouwen van een ééngesinswoning op een overstromingsgevoelig perceel. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:*

*- wijziging van infiltratie naar het grondwater aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben. Dit kan leiden tot onvoldoende aanvulling van het grondwater, met (meer) verdroging tot gevolg;*

*- wijziging van het overstromingsregime, aangezien ophogingen, verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater, een verlies van ruimte voor water en bijkomende wateroverlast tot gevolg kunnen hebben;*

3.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

*Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de stroomgebiedbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*

*- Vermijden afstroom van hemelwater*

*Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal*

25% van de verharde oppervlakte te bedragen. De groenzone dient te worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep. Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5}$  m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

#### *-Infiltratievoorziening*

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm. Gezien de hoge grondwaterstand dient de infiltratievoorziening herbekeken te worden, zodat het water optimaal kan infiltreren. Er dient een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi/...) te worden aangelegd. Indien met een reeks peilbuismetingen kan worden aangetoond dat de voorjaarsgrondwaterstand zich dieper onder het maaiveld bevindt, kan het advies herbekeken worden.

Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de nuttige volumes en oppervlaktes. Enkel het infiltratievolume en -oppervlakte onder de noodoverloop kunnen meegerekend worden in de dimensionering. Bij bepaling van de infiltratieoppervlakte mag, zonder bijkomende motivatie, voor bovengrondse voorzieningen dieper dan 50 cm enkel de vrij liggende wandoppervlakte in rekening worden gebracht. De voorzieningen moeten op een minimale afstand van 1x hun diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) gelegen zijn. Er dient steeds een snede doorheen de infiltratievoorzieningen te worden aangeleverd, conform de checklist aan te leveren documenten bij het provinciaal beleidskader. Deze dient minstens de volgende gegevens te bevatten: de gemiddelde hoogste grondwaterstand, diepte van de voorziening, indien voorzien de inplanting van de overloop en de nuttige oppervlaktes en volumes.

#### 3.2 Voor de wijziging van overstromingsregime

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt. Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, moet het verlies van waterbergingsruimte vermeden worden door het project/plan te realiseren zonder inname van ruimte voor water. **Dit impliceert het optrekken van het gebouw op palen of op een overstroombare kruipruimte**, waarbij de onderkant van de vloerplaat (=dak van de kruipruimte) boven het overstromingspeil wordt voorzien zodat eventueel overstromingswater de ruimte onder het gebouw kan benutten. In het geval van een kruipruimte moeten in- en uitstroomopeningen worden voorzien op het laagste huidige maaiveldpeil. De openingen dienen bovengronds te liggen zodat het overstromingswater vrij in en uit kan stromen. De grond die vrijkomt bij het uitgraven van de funderingen of voorzieningen dient te worden afgevoerd.

Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). In de verkavelingsvoorschriften dient opgenomen te worden dat de perceelsranden ter hoogte van het maaiveld

waterpasseerbaar moeten worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.

Het project is gelegen binnen de T100 contour van de pluviale/fluviële overstromingskaarten. Om het risico op wateroverlast te beperken binnen het project en naar de omgeving is de bebouwbare oppervlakte binnen de T100-overstromingscontour beperkt tot 10% van de contour op het eigen terrein met op perceelniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De bebouwing dient maximaal uit de T100 contour te worden geweerd.

Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van 10.73 mTAW optreedt. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 11.03 mTAW. Verder moeten benutte ondergrondse verdiepingen geweerd worden. Gezien het gevaar voor overstromingen wordt een kelder ongunstig geadviseerd.

Bij de plaatsing van een hemelwaterput, ondergrondse (mest)kelder, ondergrondse brandstoftank, verwarmingsketel, moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater de put kan binnendringen. De aansluitingen op de riolering moeten worden voorzien van terugslagkleppen om wateroverlast te voorkomen.

### **TOETSING EN CONCLUSIE**

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt.

### Onroerend Erfgoed - Archeologie

/

### Grond- en pandenbeleid

Overeenkomstig het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen, moet de gemeentelijke overheid een bindend sociaal objectief realiseren.

Er zijn geen lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing.

### Adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er werd advies gevraagd aan Departement Integraal Waterbeleid van de Provincie Antwerpen wegens de ligging in pluviaal overstromingsgevoelig gebied (zie bespreking 'integraal waterbeleid').

### **Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

#### Toetsing beleidsmatige gewenste ontwikkeling

Ten gevolge van voortschrijdend inzicht met betrekking tot leef- en beeldkwaliteit in Herenthout heeft de gemeente ondertussen een nieuwe visie omtrent woonkwaliteit in de gemeente ontwikkeld. Hierin staan het herstel van de relatie met het landschap, alsook de dorps eigenheid en schaal centraal. Deze visie werd verankerd in een BGO. Nieuwe projecten worden aan een woningtypetoets onderworpen.

#### 1. 1. Toetsing aan woningtypetoets

Met dit instrument wordt in het kader van goede ruimtelijke ordening nagegaan welke woontypologie wenselijk is op een bepaalde locatie in onze gemeente. Als uitgangspunt geldt dat als een grondgebonden woning kan, moet deze worden gebouwd.

De aanvraag voorziet in een eengezinswoning. De woningtypetoets wordt gevolgd.

## 2. 2. Toetsing aan beeldkwaliteitsrichtlijnen

Om over onze dorpse schaal en identiteit te waken, introduceert de gemeente een reeks beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de kern. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op een grondige studie van waardevolle en/of beeldbepalende panden in het dorp, en zijn geïnterpreteerd en vertaald naar een reeks ontwerpprincipes.

De voorliggende aanvraag ligt niet binnen de perimeter van de woonkern, maar wel langs een invalsweg. De beeldkwaliteitsrichtlijnen dienen te worden gevolgd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning op dit perceel.

### Ambitiehandboek groenblauwe woonkernen Neteland

Bij het bebouwen van de kavels dient er rekening gehouden te worden met het ambitiehandboek groenblauwe woonkernen Neteland.

(<https://www.herenthout.be/ambitiehandboek-neteland>)

Dit handboek heeft als doel om de kwaliteit van de groenblauwe plekken in de kernen te versterken, zodat deze actief kunnen bijdragen aan een versterking van de identiteit van de kernen, de gezondheid van de leefomgeving én de klimaatrobustheid van de bebouwde omgeving.

Er moet ingezet worden op meer beleefbaar en structureel groen en blauw in de woonkernen en de link met het landschap opnieuw versterken. Hiervoor ligt een belangrijke opgave in openbaar domein, maar ook elke nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan deze Netelandse groenblauwe ambitie. Ook de niet bebouwde ruimte en de kwalitatieve duurzame inrichting ervan wordt voortaan meegenomen bij de beoordeling van goede ruimtelijke ordening: in welke mate draagt een project bij aan meer klimaatrobustheid en groenblauwe beleving?

In een verdere realisatie op het perceel moet voldoende kwaliteitsvol groen geïmplementeerd worden en moeten verhardingen beperkt worden tot het strikt noodzakelijke.

Op de gemeentelijke website bevinden zich toetskaders om aan te vinken. Voorliggende aanvraag valt onder 'Toetskader 1'.

### Toetsing goede ruimtelijke ordening

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden met inachtneming van volgende beginselen:

Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

### Functionele inpasbaarheid

Het betreft een perceel gelegen in woongebied buiten het centrum van de gemeente Herenthout. De Jodenstraat is een voldoende uitgeruste weg. In de ruime omgeving vinden we enkel eengezinswoning terug.

Omwille van de ligging van het perceel buiten het centrum van de gemeente kan de functie ééngesinswoning toegelaten worden.

### Mobiliteitsimpact

De bouwplaats is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De Jodenstraat is een vrij drukke verbindingstraat tussen Herenthout en Berlaar. Er kan gesteld worden dat het oprichten van een eengezinswoning langsheen deze weg, geen bijkomende invloed heeft op de mobiliteit.

### Schaal

De omgeving kenmerkt zich door een bebouwing van vrijstaande eengezinswoningen.

De voorgestelde bebouwing is inpasbaar in deze omgeving indien bijgevoegde voorschriften worden nageleefd.

Het perceel is gelegen in overstroomingsgevoelig gebied. Dit heeft als gevolg dat bebouwing op dit perceel het risico op wateroverlast op overige percelen niet mag doen toenemen. Vanuit de beperking van de impact op de overstroomingsgevoeligheid dient de toegelaten bebouwing te worden beperkt, dient overstroomingsveilig worden gebouwd en kan het gedeelte van het perceel dat niet wordt bebouwd niet worden opgehoogd. Bebouwing op het perceel wordt omwille van deze reden reeds beperkt (zie advies integraal waterbeleid). Ook vrijstaande bijgebouwen zijn daarom niet toelaatbaar. Voor de Jodenstraat werd een rooilijnplan bij KB goedgekeurd, die bepaalt dat een constructie op 6 meter uit de rooilijn moet opgericht worden. Dit rooilijnplan moet gevolgd worden.

Indien met voorgaande voorwaarden rekening wordt gehouden, dan is het voorzien van een open ééngezinswoning op dit perceel aanvaardbaar.

#### Cultuurhistorische aspecten

Het goed is niet gelegen binnen een archeologische site of in de omgeving van een beschermd landschap, ankerplaats of beschermd monument. Er is geen vastgesteld onroerend erfgoed in de omgeving gelegen.

#### Het bodemreliëf

Reliëfwijzigingen op het perceel dienen beperkt te worden tot de reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn in functie van de waterhuishouding, op basis van het advies van de bevoegde instantie.

#### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

///

#### Conclusie:

Het perceel komt in aanmerking voor het oprichten van een eengezinswoning, gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen, op voorwaarde dat:

- Alle voorwaarden vanuit het wateradvies dienen strikt worden nageleefd. Dit betreft minimaal:
  - Maatregelen met betrekking tot het vermijden van afvoer van hemelwater
  - De maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op het perceel is 50cm. Er dient een open infiltratiesysteem te worden aangelegd.
  - Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Het verlies aan waterbergingsruimte moet vermeden worden door het project te realiseren zonder inname van ruime voor water. Dit impliceert het optrekken van het gebouw op palen of op een overstroombare kruipruimte.
  - De bebouwbare oppervlakte binnen de T100-contour moet beperkt blijven tot 10% van de contour op eigen terrein met op perceelsniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De bebouwing dient maximaal uit de T100 contour geweerd worden.
  - Er dient te worden gebouwd met een overstroomingsveilig bouwpeil van 11.03mTAW.
  - De perceelsranden thv het maaiveld moeten waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en worden niet toegestaan.
  - Bij de plaatsing van een hemelwaterput, ondergrondse (mest)kelder, ondergrondse brandstoftank, verwarmingsketel, moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstroomingswater de put kan binnendringen. De aansluitingen op de riolering moeten worden voorzien van terugslagkleppen om wateroverlast te voorkomen.

Dit advies wordt integraal bij de beslissing toegevoegd en dient integraal te worden nageleefd in het kader van een vergunningsaanvraag op het perceel.

- De bijgevoegde voorschriften worden toegepast.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten

- Reliëfwijzigingen op het perceel dienen beperkt te worden tot de bebouwbare oppervlakte. Het overige gedeelte van het terrein mag niet worden opgehoogd.
  - Het goedgekeurde rooilijnplan dient gevolgd te worden.
  - De aanvraag voor een eengezinswoning dient rekening te houden met de beeldkwaliteitsrichtlijnen.
  - Bij de aanvraag voor een eengezinswoning op dit perceel moet voldoende kwaliteitsvol groen geïmplementeerd worden en moeten verhardingen beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Op de gemeentelijke website bevinden zich toetskaders om aan te vinken. Voorliggende aanvraag valt onder 'Toetskader 1'.
- De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.

### **Adviezen**

Er werd advies gevraagd aan provincie Antwerpen, dienst Integraal Waterbeleid.

### **Financieel**

Geen financiële impact.

### **Besluit**

**Enig artikel.** Het perceel komt in aanmerking voor het oprichten van een eengezinswoning op voorwaarde dat

- Alle voorwaarden vanuit het wateradvies dienen strikt worden nageleefd. Dit betreft minimaal:
  - Maatregelen met betrekking tot het vermijden van afvoer van hemelwater
  - De maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op het perceel is 50cm. Er dient een open infiltratiesysteem te worden aangelegd.
  - Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Het verlies aan waterbergingsruimte moet vermeden worden door het project te realiseren zonder inname van ruime voor water. Dit impliceert het optrekken van het gebouw op palen of op een overstroombare kruipruimte.
  - De bebouwbare oppervlakte binnen de T100-contour moet beperkt blijven tot 10% van de contour op eigen terrein met op perceelsniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De bebouwing dient maximaal uit de T100 contour geweerd worden.
  - Er dient te worden gebouwd met een overstromingsveilig bouwpeil van 11.03mTAW opgenomen worden.
  - De perceelsranden thv het maaiveld moeten waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en worden niet toegestaan.
  - Bij de plaatsing van een hemelwaterput, ondergrondse (mest)kelder, ondergrondse brandstoftank, verwarmingsketel, moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater de put kan binnendringen. De aansluitingen op de riolering moeten worden voorzien van terugslagkleppen om wateroverlast te voorkomen.

Dit advies wordt integraal bij de beslissing toegevoegd en dient integraal te worden nageleefd in het kader van een vergunningsaanvraag op het perceel.

- De bijgevoegde voorschriften worden toegepast.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten
- Reliëfwijzigingen op het perceel dienen beperkt te worden tot de bebouwbare oppervlakte. Het overige gedeelte van het terrein mag niet worden opgehoogd.
- Het goedgekeurde rooilijnplan dient gevolgd te worden.
- De aanvraag voor een eengezinswoning dient rekening te houden met de beeldkwaliteitsrichtlijnen.
- Bij de aanvraag voor een eengezinswoningproject op dit perceel moet voldoende kwaliteitsvol groen geïmplementeerd worden en moeten verhardingen beperkt worden



tot het strikt noodzakelijke. Op de gemeentelijke website bevinden zich toetskaders om aan te vinken. Voorliggende aanvraag valt onder 'Toetskader 1'.

Aldus gedaan in zitting datum als boven.

Bij bevel:

(get.) Liesbeth Lambaerts  
Algemeen directeur

(get.) Stijn Raeymaekers  
Burgemeester

---

**Voor eensluidend uittreksel:**

Herenthout, 29 juli 2024



Liesbeth Lambaerts  
Algemeen directeur



Stijn Raeymaekers  
Burgemeester

## **Bijlage: Voorschriften**

### **1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

#### **1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

#### **1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.
- 3° nevenbestemming zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten.

### **1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Gebouwen vrijgesteld van vergunning zijn eveneens niet toegelaten

### **1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

Private tuinen

### **2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)**

#### **2.1.A. TYPOLOGIE**

Open bebouwing, met inplanting zoals weergegeven op het plan.

#### **2.1.B. INPLANTING**

Inplanting binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het plan.

- voorgevel op de voorgevelbouwlijn, op 6 meter uit de rooilijn
- zijgevels op minimum 3 meter afstand van de zijgrenzen van het perceel

Minimale afmetingen voor inplanting:

- achtergevel: op minimum 9 meter achter de voorgevel en binnen de bouwstrook
- voorgevelbreedte: minimum 6 meter

#### **2.1.C. BOUWVOLUME**

- De woning dient te worden voorzien binnen de bouwstrook, aangeduid op het plan.
- Voorgevelbreedte : minimum 6 meter, maximum zoals aangeduid op het plan.
- De maximaal bebouwbare oppervlakte op het perceel bedraagt 200 m<sup>2</sup>.
- Bouwdiepte : Minimum 9 meter, maximum 17 meter
- Bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: max. 7 meter
- Nokhoogte; max. 11,50 meter
- Dakvorm: Plat dak of zadeldak met helling van de dakvlakken: maximum 45°
- Vloerpeil: er dient met een overstromingsveilig vloerpeil te worden gewerkt. Het vloerpeil van de woning dient te worden gerealiseerd op 11,03m TAW.
- Gezien het gevaar voor overstromingen en de inname van ruimte voor water moeten benutte ondergrondse verdiepingen geweerd worden.

#### **2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM**

- Gevelmaterialen: gevelsteen, bepleistering of geverfd, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximumoppervlakte van 20% per gevelvlak niet overschrijden..

- Dakbedekking hellende daken: pannen, leien, zink of koper Dakbedekking platte daken: groen dak, roofing, EPDM-rubber Zonnepanelen en zonneboilers in het dakvlak zijn toegelaten.

## **2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)**

- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten
- Een gekoppeld bijgebouw in de bouwvrije zijtuinstrook is toegelaten, mits akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel.
- Dit bijgebouw dient minimaal op 5 meter uit de voorgevelbouwlijn worden ingeplant.
- De bouwdiepte bedraagt maximaal 12 meter
- Bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: max. 3 meter, plat dak
- Het gekoppeld bijgebouw dient te worden voorzien binnen het maximaal bebouwbaar oppervlakte op het perceel.
- Het hoofdgebouw en het gekoppeld bijgebouw moeten één architecturaal geheel vormen.

## **2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN**

- De gebouwen dienen te worden opgericht conform de principes voor het vrijwaren van ruimte voor water.
- De opvang van hemelwater dient te gebeuren op het perceel zelf met de verplichtingen van herbruik en/of ter plaatse infiltreren.
- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
- Bij de aanvraag dient rekening gehouden te worden met de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

### **3.1. RELIEFWIJZIGINGEN**

Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan in functie van de noodzaak voor waterhuishouding.

Het natuurlijke maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

De grondbalans van het perceel moet neutraal zijn: iedere ophoging moet gecompenseerd worden door een afgraving. De grond die vrijkomt bij het uitgraven van de fundering dient te worden afgevoerd.

### **3.2. VERHARDINGEN**

- Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden.
- Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg en aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
- Terrassen mogen worden aangelegd voor zover ze niet in de voortuinstrook zijn gelegen. Indien buiten de bouwzone voorzien, kunnen deze enkel worden aangelegd op het bestaande maaiveld.

### **3.3. INRICHTINGSELEMENTEN**

Binnen de zone voor de zij – en achtertuin, zijn openluchtwembaden of zwembad vijvers niet toegestaan. Een wadi dient verplicht in de achtertuin voorzien te worden.

Er moet voldoende kwaliteitsvol groen geïmplementeerd worden op het perceel en verhardingen moeten beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Op de gemeentelijke website bevinden zich toetskaders om aan te vinken. Voorliggende aanvraag valt onder 'Toetskader 1'.

### 3.4. AFSLUITINGEN

Het is toegestaan om een afsluiting te plaatsen met een maximumhoogte van 2m in de zijtuinstrook en de achtertuin. In de overige zones zijn enkel afsluitingen toegelaten met een hoogte van 0.40m.

De perceelsranden thv het maaiveld moeten waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte bord(steen)en worden niet toegestaan.

#### MATERIAALGEBRUIK

- Er worden geen betonplaten toegelaten.
- Afsluitingen bestaande uit levende groenelementen
- Open draadafsluiting