

## **Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen van maandag 24 juli 2023**

### **Verlenen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gelegen Oude Vorstsebaan, 2450 Meerhout**

#### **Aanwezig**

Jan Melis, schepenen - d.d. voorzitter  
Walter Verbraeken, Brigitte Peremans, Roger Verheyen, schepenen  
Peter Verryt, waarnemend algemeen directeur

#### **Verontschuldigd**

Nele Geudens, burgemeester - voorzitter  
Flor Boven, algemeen directeur

#### **FEITEN EN CONTEXT**

Dossiernummer gemeente: VK 20233  
Projectnummer omgevingsloket: OMV\_2023043499  
Bevoegde overheid: het college van burgemeester en schepenen  
Procedure: gewone procedure

#### **Ontvangst**

De bevoegde overheid heeft de aanvraag ingediend door Jean-Pierre Hamblok, Sterstraat 33, 3920 Lommel, ontvangen op 27 maart 2023.  
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11 mei 2023.

#### **Voorwerp van de aanvraag**

Het is een aanvraag voor verkavelen van een perceel in twee loten voor open bebouwing.

Aangevraagde stedenbouwkundige handelingen: slopen van een constructie en kappen van drie hoogstammige bomen.

#### **Ligging**

De aanvraag is gelegen Oude Vorstsebaan zn, met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B 1082 D2 (deel).

De aanvraag is volgens het gewestplan Herentals-Mol van 28 juli 1978 gelegen in een zone met bestemming woongebied.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is volgens het zoneringsplan, vastgesteld met ministerieel besluit van 18 december 2015, gelegen in centraal gebied.

#### **Historiek**

Perceelnummer: (afd. 1) sectie B 1082 D2

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn gekend:

- Beslissing van 27 december 1977 over een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie garages + magazijn.  
De aanvraag werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

- Beslissing van 6 maart 1978 over een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie garages.  
De aanvraag werd vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- Beslissing van 9 juni 1981 over een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning.  
De aanvraag werd vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- Beslissing van 19 januari 1988 over een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het regularisatie burelen, werkhuis, garage en werkplaats.  
De aanvraag werd vergund door het college van burgemeester en schepenen.

### **Externe adviezen**

Pidpa Drinkwater verleende op 22 mei 2023 voorwaardelijk gunstig advies.

Proximus verleende op 25 mei 2023 gunstig advies.

Telenet verleende op 31 mei 2023 gunstig advies.

Fluvius verleende op 5 juni 2023 voorwaardelijk gunstig advies.

Pidpa HidroRio verleende op 15 juni 2023 voorwaardelijk gunstig advies.

### **Openbaar onderzoek**

Er werden geen bezwaren ingediend.

### **JURIDISCHE GRONDSLAG**

- decreet betreffende het Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018
- besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage
- besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting van 17 november 2006
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen
- besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014
- besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren van 20 oktober 2016

### **ARGUMENTATIE**

#### **Verslag gemeentelijke omgevingsambtenaren**

##### Legaliteit

Volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol (goedgekeurd bij koninklijk besluit van 28 juli 1978) situeert het aanvraagperceel zich in 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.

De aanvraag voorziet in het verkavelen van het perceel in twee loten voor woningbouw in open bebouwing. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

##### Goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

#### *Ruimtelijk rendement*

Er worden twee kavels voor eengezinswoningen in open bebouwing gecreëerd. Lot 3 heeft een oppervlakte van 31 m<sup>2</sup> op het verkavelingsplan en zal uit de verkaveling worden gesloten om eventueel later te voorzien in de ontsluiting van het naastgelegen binnengebied. De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen worden niet gehypothekeerd.

#### *Functionele inpasbaarheid*

Het perceel is gelegen in Meerhout Centrum, in een woonomgeving waar voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing het algemeen straatbeeld bepalen en onderdeel uitmaken van een ruimtelijk samenhangend geheel. Het bouwen van twee eengezinswoningen in open bebouwingsvorm sluit aan bij de omgeving en is functioneel inpasbaar in deze omgeving. Het realiseren van twee nieuwe kavels voor eengezinswoningen brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

#### *Schaal*

De schaal van de te bouwen constructies is vergelijkbaar met wat in de nabije omgeving voorkomt. De te bouwen woningen kunnen worden opgericht met twee bouwlagen en plat dak of twee bouwlagen en een derde bouwlaag onder hellend dak. De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot maximaal 15 m.

#### *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Er worden twee loten voor bebouwing voorzien op een oppervlakte van 1 429 m<sup>2</sup>. Er is een woningdichtheid van circa 14 wo/ha, wat gezien de ligging aan de rand van de kern aanvaardbaar is. In de voorschriften wordt een minimaal percentage groene ruimte opgenomen (40 - 60 %) om het ruimtegebruik en de bouwdichtheid af te stemmen op de omgeving.

#### *Visueel-vormelijke elementen*

Beide percelen voor woningbouw hebben een oppervlakte van ca. 700 m<sup>2</sup> en een minimale straatbreedte van 17,19 m. De voorgevel ligt op 12 m uit de as van de weg. Iedere bouwstrook ligt op minimaal 3 m van de perceelsgrenzen.

Op het perceel is een garage aanwezig die tegen de perceelsgrenzen is opgericht. Deze constructie wordt gesloopt. De voorgestelde volumes en materialen zijn aanvaardbaar. Op het achterliggende deel, lot 4, blijft de bestaande bebouwing behouden, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Aan de zuidzijde van lot 2 is een bredere niet bebouwde zijtuinstrook die een doorkijk naar het achterliggende openruimte landschap mogelijk maakt.

#### *Bodemreliëf*

Het bodemreliëf blijft ongewijzigd. Uitgezonderd nivelleren zijn er verder geen ophogingen toegelaten op het perceel.

#### *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid*

Om waterhuishouding en ruimtebeslag te verbeteren is het noodzakelijk om ook in de dorpskern te vergroenen. Groene tuinzones dragen bij tot bepaalde, vooral aan de mens gerelateerde, kwaliteiten zoals visuele aantrekkelijkheid van een omgeving om in te wonen, beperken hitte-eiland effect, ontspanning, CO<sub>2</sub>-reductie,... Door de oppervlakte aan verharding te beperken en bomen te voorzien in de tuinzone verhoogt de woon- en omgevingskwaliteit. De verkaveling leidt tot een toename van de verharde en bebouwde oppervlakte. Het is belangrijk

om desondanks voldoende onverharde groene ruimte te voorzien. Door de afbraak van het bijgebouw wordt hieraan tegemoet gekomen. Daarnaast worden in de voorwaarden minimale percentages groene ruimte verwerkt.

Om een kwalitatieve buitenruimte te creëren, is het aanplanten van nieuwe bomen, maar zeker ook het behouden van bestaande bomen essentieel.

#### *Weguitrusting*

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Bovendien voldoet deze aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, inclusief de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente. De weg waarlangs de aanvraag is gelegen, is voldoende uitgerust.

De aanvraag houdt geen aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg in. De aanvraag valt dus niet onder het toepassingsgebied van artikel 31 van het omgevingsvergunningendecreet.

#### *Rooilijn*

Voor de Oude Vorstsebaan is er geen goedgekeurd rooilijnplan. De rooilijn wordt vastgelegd op 6 m uit de as van de weg. Bij akte van 9 november 1998 werd hiervoor reeds een grondafstand gerealiseerd.

#### *Invloed op de mobiliteit*

De Oude Vorstsebaan is een gemeenteweg met twee rijbanen. De weg heeft voldoende capaciteit om het verkeer van bewoners en bezoekers van de nieuwe bouwkavels op te vangen. Er is parkeermogelijkheid op elke bouwkvavel.

#### Natuurtoets

##### *Groenschermen en heraanplantingen*

Op het perceel zijn een aantal bomen aanwezig. De vier bomen die zich in de bouwstrook van de toekomstige woningen bevinden, worden gekapt. Hiervoor wordt moet een heraanplanting voorzien worden. De overige bomen blijven behouden.

#### Waterhuishouding

##### *Watertoets hemelwater en grondwater*

Watertoets hergebruik, buffering en infiltratie van hemelwater:

De aanvraag voorziet in de realisatie van twee kavels voor woningbouw. Door de toekomstige bebouwing wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt en wordt het hemelwater sneller afgevoerd. Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en/of een infiltratievoorziening voor elke wooneenheid en/of de aanleg van verhardingen in waterdoorlatende materialen en/of de aanleg van een groendak bij de toekomstige woningen. De gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening van 5 juli 2013 is dan van toepassing.

Watertoets overstromingsrisico:

De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Wat betreft overstromingen zijn er geen schadelijke effecten te verwachten en is de activiteit verenigbaar met het watersysteem.

##### *Watertoets afvalwater*

De aanvraag is gelegen in centraal gebied volgens het zoneringsplan.

Ter hoogte van de aanvraag is een gescheiden riolering aanwezig.

Voor elke woning moet een septische put voorzien worden.

##### *Mer-screening*

Er werd nagegaan of de aanvraag betrekking heeft op een project dat voorkomt in één van de bijlagen van het besluit van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën

van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijlage 1 bevat projecten waarvoor een project-mer verplicht is. Bijlage 2 bevat projecten waarvoor in principe een project-mer verplicht is, maar waarvoor een gemotiveerd verzoek tot ontheffing mogelijk is bij de dienst Mer. Bijlage 3 bevat projecten waarvoor in principe een project-mer verplicht is, maar waarvoor de aanvrager een project-mer screeningsnota kan bijvoegen bij de vergunningsaanvraag. Het voorwerp van de huidige aanvraag is opgenomen in bijlage 3 van het besluit van 10 december 2004. De volgende rubriek geeft aanleiding tot de project-mer screening: 10b. Een project-mer screeningsnota is bij de aanvraag gevoegd. De aanvraag werd getoetst aan de criteria van bijlage 2 van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid. Op basis van de gegevens van de aanvraag kan worden aangenomen dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken en dat een project-mer geen meerwaarde zal zijn voor het beoordelen van de milieueffecten.

#### *Invloed op afvalstromen en materiaalkringlopen*

De af te breken gebouwen bevatten mogelijk asbest. Er dienen maatregelen genomen te worden om verspreiding van asbest naar de omgeving te voorkomen.

#### Evaluatie van de externe adviezen

Het advies van Pidpa Drinkwater van 22 mei 2023 wordt gevolgd.  
Het advies van Proximus van 25 mei 2023 wordt gevolgd.  
Het advies van Telenet van 31 mei 2023 wordt gevolgd.  
Het advies van Fluvius van 5 juni 2023 wordt gevolgd.  
Het advies van Pidpa HidroRio van 15 juni 2023 wordt gevolgd.

#### Advies omgevingsambtenaren

De omgevingsambtenaren adviseren om de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond **voorwaardelijk te vergunnen**.

Voor volgende werken wordt geadviseerd om de aanvraag **voorwaardelijk te verlenen**: slopen van een constructie en kappen van drie hoogstammige bomen.

De volgende stedenbouwkundige voorwaarden moeten nageleefd worden:

- De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften moeten nageleefd worden.
- De bestaande lindebomen en kastanjeboom in de voortuinstrook moeten behouden blijven.
- Lot 3 en lot 4 worden uit de verkaveling gesloten.
- Er dient een heraanplanting te gebeuren in de onmiddellijke omgeving van de gerooide beplantingen.

Dit doe je uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na het rooien, met streekeigen en standplaatsgeschikte plantensoorten (zie lijst op [www.meerhout.be](http://www.meerhout.be)).

Per gerooide boom plant je ofwel één boom, ofwel 10 lopende meter houtkant, ofwel 40 lopende meter haag. De afstand tussen twee bomen is minimum 6 en maximum 10 meter. De plantmaat van bomen is minimum 8/10. Een houtkant bestaat uit minimum twee rijen planten met een plantverband van minimum 1 x 1 meter en maximum 2 x 2 meter. De plantmaat van de planten is minimum 60/90. De uiteindelijke hoogte bedraagt minimum 3 meter. Een haag bestaat uit één rij planten. De plantmaat is minimum 60/90. De uiteindelijke hoogte bedraagt minstens 1,5 à 2 meter.

Indien nodig bescherm je de planten tegen vraat van vee of wild. Afgestorven planten vervang je door nieuwe planten en je beheert de aanplanting volgens de code van goede natuurpraktijk.

Het rooien en ruimen van de bomen mag niet uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen van 1 maart tot en met 30 juni.

- Met betrekking tot de verwijdering van asbest dien je de Federale arbeidswetgeving en de Vlaamse milieuwetgeving strikt na te leven. Meer info kan je terugvinden op [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be).  
Bij het uitvoeren van de werken mag je geen verblijfsplaatsen van vleermuizen of

nesten van beschermde vogelsoorten beschadigen. Als nesten of rustplaatsen aanwezig zijn, dien je vooraf contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het e-mailadres [aves.ant.anb@lne.vlaanderen.be](mailto:aves.ant.anb@lne.vlaanderen.be).

- Niet enkel alle bovengrondse constructies, maar ook alle ondergrondse infrastructuren en constructies moet je verwijderen.

De volgende voorwaarden uit de adviezen dienen te worden nageleefd:

- het advies van Pidpa Drinkwater van 22 mei 2023
- het advies van Fluvius van 5 juni 2023
- het advies van Pidpa HidroRio van 15 juni 2023.

Volgende lasten moeten nageleefd worden:

- vooraleer de loten verkocht worden moet de bestaande bebouwing gesloopt worden.

### **Standpunt college van burgemeester en schepenen**

Het college volgt de beoordeling en het advies van de omgevingsambtenaren.

### **FINANCIËLE GEVOLGEN**

Geen financiële gevolgen voor de gemeente.

### **Besluit**

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen beslist om de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan Oude Vorstsebaan zn, 2450 Meerhout, **voorwaardelijk te verlenen**.

Voor volgende werken wordt geadviseerd om de aanvraag te **voorwaardelijk te verlenen**: slopen van een constructie en kappen van drie hoogstammige bomen.

De volgende stedenbouwkundige voorwaarden moeten nageleefd worden:

- De bestaande lindebomen en kastanjeboom in de voortuinstrook moeten behouden blijven.
- Lot 3 en lot 4 worden uit de verkaveling gesloten.
- Er dient een heraanplanting te gebeuren in de onmiddellijke omgeving van de gerooide beplantingen.

Dit doe je uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na het rooien, met streekeigen en standplaatsgeschikte plantensoorten (zie lijst op [www.meerhout.be](http://www.meerhout.be)).

Per gerooide boom plant je ofwel één boom, ofwel 10 lopende meter houtkant, ofwel 40 lopende meter haag. De afstand tussen twee bomen is minimum 6 en maximum 10 meter. De plantmaat van bomen is minimum 8/10. Een houtkant bestaat uit minimum twee rijen planten met een plantverband van minimum 1 x 1 meter en maximum 2 x 2 meter. De plantmaat van de planten is minimum 60/90. De uiteindelijke hoogte bedraagt minimum 3 meter. Een haag bestaat uit één rij planten. De plantmaat is minimum 60/90. De uiteindelijke hoogte bedraagt minstens 1,5 à 2 meter.

Indien nodig bescherm je de planten tegen vraat van vee of wild. Afgestorven planten vervang je door nieuwe planten en je beheert de aanplanting volgens de code van goede natuurpraktijk.

Het rooien en ruimen van de bomen mag niet uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen van 1 maart tot en met 30 juni.

- Met betrekking tot de verwijdering van asbest dien je de Federale arbeidswetgeving en de Vlaamse milieuwetgeving strikt na te leven. Meer info kan je terugvinden op [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be).

Bij het uitvoeren van de werken mag je geen verblijfsplaatsen van vleermuizen of nesten van beschermde vogelsoorten beschadigen. Als nesten of rustplaatsen aanwezig zijn, dien je vooraf contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het e-mailadres [aves.ant.anb@lne.vlaanderen.be](mailto:aves.ant.anb@lne.vlaanderen.be).

- Niet enkel alle bovengrondse constructies, maar ook alle ondergrondse infrastructuren en constructies moet je verwijderen.

De volgende voorwaarden uit de adviezen dienen te worden nageleefd:

- het advies van Pidpa Drinkwater van 22 mei 2023
- het advies van Fluvius van 5 juni 2023
- het advies van Pidpa HidroRio van 15 juni 2023.

Volgende lasten moeten nageleefd worden:

- vooraleer de loten verkocht worden moet de bestaande bebouwing gesloopt worden.

Belangrijke wettelijke bepalingen voor de aanvang van de vergunningsduur:

- artikelen 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- artikel 54 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Belangrijke wettelijke bepalingen voor het verval van de vergunning:

- artikelen 102-103 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Belangrijke wettelijke bepalingen voor het indienen van een beroep:

- artikelen 52-67 en 105 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- artikelen 73-79, 86-93, 108-114, 126-132 en 135 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Peter Verryt

wnd. algemeen directeur

Jan Melis

schepen - d.d. voorzitter

Voor eensluidend afschrift, Meerhout 26 juli 2023

voor de algemeen directeur  
in opdracht (18.10.21 – art. 283  
DLB)  
Jean Luc Janssens  
manager grondgebonden zaken

Jan Melis  
Waarnemend burgemeester