

Stedenbouwkundig attest

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

Naam : Bart Palmers voor Palmers-Stokmans bvba
Adres : Hoevensebaan 48, 2950 Kapellen

Gegevens van het perceel

Adres: Bakkersdreef zn, 2920 Kalmthout
Kadastrale gegevens : Afdeling 2 – Sectie E nr. 592H14

Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Externe adviezen

Op 28/05/2025 werd advies gevraagd aan de gemeentelijke groendienst, die op 28/08/2025 een voorwaardelijk gunstig advies afleverde.

Op 28/05/2025 werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos, die op 24/06/2025 een ongunstig advies afleverde, met ref. 25-209190. Naar aanleiding van dit ongunstig advies werd een bomen- en natuurtoets aan het dossier gevoegd. Op basis van deze bijkomende documenten werd op 25/03/2026 een nieuw advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos, die op 24/04/2026 een voorwaardelijk gunstig uitbracht.

Advies

De gemeentelijke groendienst verleende een gunstig advies, mits naleving van onderstaande voorwaarden:

- Na plaatsbezoek werd de meest gunstige bouwzone afgebakend in functie van het bestaande bomenbestand.
- Bij een latere omgevingsaanvraag moet steeds boombesparend ontworpen worden.

- Bomen die geroid worden moeten steeds gecompenseerd worden met inheemse hoogstambomen 1^{ste} grootte A maat 16/18.
- Verhardingen zoals tuinpaden en opritten moeten bestaan uit waterdoorlatende verhardingen op niet cement gebonden funderingen.
- De beukendreef die toegang geeft tot het perceel moet bewaard blijven.
- De bestaande beukendreef is vrij smal en dus zeer gevoelig wat betreft beschadiging van bovengrondse en ondergrondse delen van de bomen. Ook de bereikbaarheid van de bouwzone is moeilijk door de aanwezigheid van verschillende waardevolle bomen. Het is verplicht om bij een omgevingsaanvraag een ETT gecertificeerd boomdeskundige een volledig boombeschermingsplan te laten opmaken.
- Afsluitingen moeten bestaan uit levend materiaal (hagen) eventueel begeleid met losse draden. Wordt er toch geopteerd voor draadafsluitingen, moet de maaswijdte omwille van fauna passeerbaarheid bij voorkeur minimaal 10 X 10 cm bedragen. Bij fijnere mazen moet de draad minimaal 15 cm boven het maaiveld bevestigd worden of elke 10 meter voorzien worden van een doorgang voor klein wild. Het gebruik van gesloten afsluitingen zoals houten panelen of schermdoeken is omwille van de fauna passeerbaarheid niet toegelaten.
- Nieuwe hagen en struwelen moeten bestaan uit inheemse soorten. Het gebruik van Rhododendron en lauriersoorten zijn niet toegelaten.
- Rond bestaande bomen mag in geen geval grond opgehoogd worden, elke reliëfwijziging is vergunning plichtig.
- Bestaande bomen mogen niet gesnoeid, getopt of gekandelaard worden in functie van het plaatsen van een bouwkraan. Ook het rendement van zonnepanelen is geen reden om bomen te snoeien of te toppen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies, mits naleving van onderstaande voorwaarden:

- Bij de verdere uitwerking van de aanvraag tot omgevingsvergunning dienen de boombeschermings- en inrichtingsmaatregelen zoals voorgesteld in de bomen- en natuurtoets te worden nageleefd en vertaald in de uitvoeringsplannen.
- Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een sluitend boscompensatievoorstel artikel 90bis van het Bosdecreet te worden toegevoegd. Hierbij dient het behoud van bos te worden verzekerd door ontbossing te beperken tot wat noodzakelijk is in functie van het project; dit zal inhoudelijk worden afgetoetst bij de beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning.
- Bij de verdere uitwerking van het project dienen de bepalingen van het soortenbesluit onverkort te worden nageleefd. Handelingen die kunnen leiden tot het verstoren, beschadigen of vernietigen van beschermde soorten of hun voortplantings- en rustplaatsen zijn verboden, tenzij een geldige afwijking wordt bekomen. De naleving hiervan en de eventuele noodzaak van bijkomende maatregelen zullen worden afgetoetst bij de beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij onder meer van toepassing:

- Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001
- Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
- Artikel 10 en artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009

Advies van de GECORO

/

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en de regels rond het ontbossen.

Het goed is volgens de aanduidingen van het gewestplan Turnhout, goedgekeurd bij KB van 30 september 1977, gelegen in een zone woonparkgebied.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Het goed ligt niet in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

Het goed ligt niet binnen de omschrijving van een BPA.

De aanvraag is gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP WOONBOS II, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2023.

Conform art. 78 van het Omgevingsvergunningsdecreet hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Onderhavige principiële aanvraag strekt tot de erkenning als bouwgrond voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning aan de Bakkersdreef. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is achterliggend en is zeer bebost met waardevolle bomen en een beukendreef die tot aan de Bakkersdreef loopt. Ter hoogte van deze dreef is een verlichtingspaal aanwezig. Deze zal verplaatst dienen te worden op kosten van de aanvrager.

Het ontwerp voorziet een bouwstrook achteraan het perceel met een breedte en diepte van 16 meter, ingeplant op 10 meter uit de achterste en linkse perceelsgrens. De inplanting van deze bouwstrook werd gekozen in functie van het maximale behoud van het bomenbestand, dit na plaatsbezoek en in nauw overleg met onze groendeskundige.

De naastliggende percelen zijn bebouwd met ééngezinswoningen in vrijstaande bebouwing.

Over het principe van erkenning als bouwgrond is er geen discussie : de gewestplanzoning is in orde, het perceel heeft een voldoende straatbreedte en de voorliggende weg is voldoende uitgerust in de zin van de Vlaamse Codex. Het perceel voldoet ruimschoots aan de normen qua bouwdichtheid e.d. dewelke zijn vooropgesteld in het RUP.

Gelet op de overdrukzone 'beboste voor- of achtertuintrook en lanen' die conform het RUP rust op het betreffende perceel, dient de nodige aandacht te gaan naar belevingswaarde en biodiversiteit.

Om de landschaps- en natuurwaarden in het gebied maximaal te behouden dient rekening gehouden met volgende:

- alle bebouwing op het perceel dient ingericht binnen de voorgestelde bouwstrook, met maximaal respect voor het bestaande bomenbestand binnen deze zone;
- de aanleg van een tuinzone (terrassen, gazon, speelruimte ed.) dient voorzien te worden binnen de open ruimten in de onmiddellijke omgeving van de woning.

De voorwaarden welke worden gesteld door ANB en de gemeentelijke groendienst zijn tevens zeer relevant en dienen als dusdanig verder meegenomen te worden.

De aanvraag is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar mits naleving van deze voorwaarden.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Uitgeruste weg: Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

~~Maximum volume bedrijfswoningen~~

~~Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen~~

~~Rooilijn en reservatiestrook~~

Watertoets

Voorwaardelijk gunstig.

Het goed ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied en heeft een vrij beperkte oppervlakte. Bij een bouwproject dient er maximaal gestreefd te worden naar hemelwaterneutraliteit. Er dient voldoende ruimte voor water voorzien te worden rekening houdend met de klimaatverandering. Een bouwproject moet minimaal voldoen aan de geldende hemelwaterverordening en de regelgeving inzake het integraal waterbeleid. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De totale verhardingsgraad dient zo beperkt mogelijk te blijven. Er moet voldoende ruimte voor water en groen voorzien zijn.

De aanvraag bevat geen rioleringsplan en maatregelen conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, zodat voorliggende aanvraag niet ten gronde kan beoordeeld worden en geen uitspraak kan gedaan worden over de daadwerkelijke verenigbaarheid met het watersysteem en artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid.

De huisriolering dient aangelegd als een volledig gescheiden stelsel RWA/DWA tot aan de rooilijn (lozingspunt). Voor de aparte lozing van het afvalwater en het regenwater op de openbare riolering of gracht moet er ter hoogte van de rooilijn een controleput voor DWA (doorstroomput) en voor RWA (schepput) voorzien worden. De controleputten dienen om aparte stalen te nemen van het geloosde afvalwater en een correcte aansluiting op de openbare riolering te realiseren. De controleputten moeten dan ook gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk zijn voor de personen, door de gemeente of door een andere overheid aangesteld voor controle en monsternamen van het geloosde water. De nodige voorzieningen conform de geldende hemelwaterverordening inzake hergebruik en infiltratie van hemelwater moeten voorzien worden.

Het fecale afvalwater dient voorgezuiverd via een voldoende gedimensioneerde septische put. Volgens de huidige richtlijnen van VMM dient de septische put voor een particuliere woning in centraal gebied een minimale inhoud van 2 000 l te hebben. Het vethoudend afvalwater moet voorgezuiverd via een vetvanger.

De aansluiting op de openbare riolering of gracht dient conform de voorwaarden van de gemeentelijke dienst openbare ruimte te gebeuren.

Een toekomstig woonbouwproject kan, mits het nakomen van voormelde maatregelen, verenigbaar zijn met het watersysteem en artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid..

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt in zijn advies dat het eigendom in aanmerking komt voor de erkenning als bouwgrond voor het oprichten van vrijstaande ééngezinwoning, mits :

- stipte naleving van de voorwaarden zoals opgenomen in de watertoets.
- stipte naleving van de voorwaarden zoals opgelegd door de gemeentelijke groendienst.
- stipte naleving van de voorwaarden zoals opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos.
- bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning een sluitend boscompensatievoorstel wordt gevoegd
- eventuele kosten voor aanleg of uitbreiding nutsleidingen ten laste vallen van de aanvrager.
- kosten voor verplaatsing verlichtingspaal zijn ten laste van de aanvrager
- stipte naleving van de voorschriften van het RUP Woonbos II.

Beslissing Schepencollege

Het eigendom komt in aanmerking voor de erkenning als bouwgrond voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning, mits naleving van volgende voorwaarden:

- stipte naleving van de voorwaarden zoals opgenomen in de watertoets.
- stipte naleving van de voorwaarden zoals opgelegd door de gemeentelijke groendienst.
- stipte naleving van de voorwaarden zoals opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos.
- bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning een sluitend boscompensatievoorstel wordt gevoegd
- eventuele kosten voor aanleg of uitbreiding nutsleidingen ten laste vallen van de aanvrager.
- kosten voor verplaatsing verlichtingspaal zijn ten laste van de aanvrager
- stipte naleving van de voorschriften van het RUP Woonbos II.

SA 883 dd. 11/05/2026