

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VOORWAARDELIJK
VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

GEWONE PROCEDURE

Aanvraag omgevingsproject

Internnummer: OV 2172/SVN
Projectnummer Omgevingsloket: OMV_2024122315
Beslissingsdatum college: 14-05-2025
Inrichting nummer : 20240912-0017

1. Dossiergegevens en omschrijving van de aanvraag:

De aanvraag, ingediend door **Dieter Konings en Jordi Konings namens Konings Interieur NV** gevestigd te **Rijkmakerlaan 13 te 2910 Essen**, werd per beveiligde zending ontvangen op 16 september 2024.
Op 15 oktober 2024 werd om aanvullende info gevraagd, die op 2 december 2024 werd aangeleverd.
De projectinhoudversie (PIV2) werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 december 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Steenovenstraat 40, 42, 44 en 46, afdeling 2 sectie D nrs. 637K2, 637V2, 637F, 638D, 638B en 639F**.

Het betreft een aanvraag tot:

- **afbraak bestaande bebouwing**
- **bouwen van 7 ééngezinswoningen met bijhorende tuinbergingen**
- **bouwen van een gemeenschappelijke tuinberging**
- **het rooien van 1 ceder**
- **het aanleggen van verhardingen (oprit, parking,...)**
- **het wijzigen van de rooilijn**

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

De aanvraag omvat:

Rubriek	Klasse	Vlarebo	Vergunde toestand	Aangevraagde toestand	Hoeveelheid
16.3.2°a)	3		/	Het plaatsen van 7 warmtepompen met elk een vermogen van 8 kW (Nieuw)	56 kW
55.1.1°	3		/	14 boringen in het kader van thermische energieopslag die minder diep zijn dan het dieptecriterium (Nieuw)	14 Boringen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake 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 en hun uitvoeringsbesluiten.

2. Wettelijk beoordelingskader¹:

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

2.1 Planningscontext:

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 30-09-1977 vastgestelde gewestplan Turnhout met bestemming woongebied.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.
- Het eigendom is niet getroffen door een rooilijn.

2.2 Uitvoeringsbesluiten:

- Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 1994 houdende bepaling van het normatieve en niet-normatieve delen van het definitief vastgestelde gewestplan.
- Besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.
- Ministerieel besluit van 19 augustus 2010 tot bepaling van de vorm van de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale wegwitruiming.
- Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 met betrekking tot beveiligde zendingen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 4 april 2014 houdende de digitalisering van het ruimtelijke vergunningenbeleid.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

¹ De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdiensbaarheden,..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

2.3 Verordeningen:

- Besluit van de Vlaamse Regering van 10-02-2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot beplanting dd. 21.02.2002.
- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

2.4 Sectorale wetgeving en andere voorschriften:

- Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 (B.S. 5/12/2003), gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013 (B.S. 01/10/2013), opgeheven en vervangen door Gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (15/06/2018), eveneens vermeld in art. 4.3.1 §1, 4° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Veldwetboek dd. 7 oktober 1886.
- Wet 10 april 1841 op de buurtwegen en provinciale verordening, goedgekeurd bij KB van 3 september 1928.
- Decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat voor gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat van 22 december 2006, en het besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005.
- Reglementering brandveiligheid: voor woningen is het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van toepassing.
- Decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen.
- Decreet van 5 april 1995, met wijzigingen, houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).

3. Adviezen:

De aanvraag werd getoetst aan art. 35 van het omgevingsvergunningsbesluit. Volgende adviezen werden gevraagd.

3.1. Externe adviezen

Fluvius System Operator heeft over de aanvraag **voorwaardelijk gunstig advies** met ref. 5000086872 uitgebracht op 12-12-2024.

Dit advies luidt als volgt:

*Naar aanleiding van uw aanvraag over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project geven we volgend **advies voor riolering**.*

*Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Nieuwbouwwoning 1 (= hoekperceel) is aansluitbaar op de bestaande riolering ter hoogte van de Kortestraat. De nieuwbouwwoningen 2 t.e.m. 7 zijn aansluitbaar op de bestaande riolering ter hoogte van de Steenovenstraat, waarvan een deel via de bestaande huisaansluitingen na sloop van de bestaande panden. De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op www.fluvius.be.***

LET OP: De bestaande straatriolering t.h.v. de Steenovenstraat ligt mogelijks ondiep. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan eventueel ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van

aansluiting is pas gekend na plaatsing van de aansluitputjes door Fluvius.

Bij sloop dienen de bestaande huisaansluiting(en) tijdelijk of definitief buiten dienst gesteld te worden door de klant. De bestaande huisaansluiting(en) dienen door de aanvrager gedetecteerd te worden en dit dient te gebeuren nog voor de start van de grondwerken. De huisaansluiting(en) dienen hierbij buiten dienst gesteld te worden op dergelijke wijze dat de huisaansluiting(en) water- en grond dicht afgesloten en detecteerbaar op terrein zijn. Het afsluiten dient onmiddellijk bij sloop van de riolering te gebeuren zodat geen aarde, slijk of grof vuil via de huisaansluiting in de riolering terecht komt.

Bestaande rioolaansluiting hergebruiken:

De bestaande huisaansluitingen, indien aanwezig, ter hoogte van de rooilijn dienen hergebruikt te worden. De eventuele nieuwe hemelwaterafvoerleiding en vuilwaterafvoerleiding ter hoogte van de rooilijn dienen tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluitingen samen gebracht te worden. Ter hoogte van de bestaande huisaansluitingen voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de eventuele hemelwaterafvoer en op de eventuele vuilwaterafvoer indien deze nog niet aanwezig zijn. Dit ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. Dit kan online via www.fluvius.be.

Infiltratievoorziening

De eventuele noodoverloop dient voldoende hoog voorzien te worden, en niet dieper dan 30 cm onder het laagste deksel of aangesloten kolk, en zodanig dat de noodoverlaat zich boven de hoogste grondwaterstand bevindt. Deze noodoverlaat dient te allen tijde inspecteerbaar en bereikbaar te zijn (bv. onder een deksel). Er wordt enkel een aansluiting met max. diam. 160 mm als overloop van de infiltratievoorziening toegestaan. Op de overloop van de infiltratievoorziening moet een terugslagklep staan, zodat geen water vanuit de openbare riolering kan terugstromen in de infiltratievoorziening.

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande. Fluvius doet hierop geen nazicht.

Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.

Via <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan> kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake **septische putten**.

Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

Dit kan online via www.fluvius.be. Dit is belangrijk om verloren kosten te vermijden daar wij de locatie en diepte van de aansluiting pas kunnen garanderen na realisatie van de aansluiting op openbaar domein.

Alleen Fluvius of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein.

Keuring privéwaterafvoer

Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform de wettelijke bepalingen (oa Algemeen Waterverkoopreglement en ministerieel besluit voor de keuring).

Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie website: Keuring riolering | Fluvius).

Als de privériolering niet correct en volledig volgens de wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit perceel te schorsen. Alvast bedankt om zo spoedig mogelijk uw aansluitingsaanvraag in te dienen.

Agentschap voor Natuur en Bos heeft over de aanvraag **gunstig advies** uitgebracht op 28-01-2025.

Dit advies luidt samengevat als volgt:

Milieuaspecten:

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 37, § 12 besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015

Na screening van de adviesvraag is ons Agentschap van oordeel dat er geen schade ontstaat aan de omliggende natuurwaarden. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

Bouwaspecten:

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 35, §4 besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015

Op basis van een screening van het dossier dat ter advies is voorgelegd, stelt het Agentschap voor Natuur en Bos vast dat de bestaande natuurwaarden niet worden geschaad. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mail adres van AVES.

Het volledig advies wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd.

P.I.D.P.A. heeft over de aanvraag **voorwaardelijk gunstig advies** met ref. 204553 uitgebracht op 05-12-2024.

Betreft: Drinkwateradvies op bouwen van 7 eengezinswoningen

Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting kunnen wij u meedelen:

Er zijn reeds 3 drinkwateraansluitingen aanwezig. Indien de huidige drinkwateraansluiting dient te worden uitgenomen, vragen wij hiervoor een aanvraag in te dienen via <https://www.pidpa.be/onsaanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan dan een aanvraagdossier voor een nieuwe aansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/onsaanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Voor de overige 4 aansluitingen is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Op basis van de aangeleverde gegevens zal een offerte met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.

Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Beoordeling: Het advies voor deze ontwikkeling is gunstig.

PROXIMUS heeft over de aanvraag **voorwaardelijk gunstig advies** uitgebracht op 05-12-2024.

Dit advies luidt samengevat als volgt:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
 - o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.
- Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.
- PS: Dit advies vervangt alle voorgaande adviezen van Proximus.

Het volledig advies wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Wyre heeft over de aanvraag **voorwaardelijk gunstig advies** met ref. 25173440 uitgebracht op 04-12-2024.

Dit advies luidt samengevat als volgt:

Ref.: 25173440

Netuitbreiding nodig:

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het volledig advies wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd.

3.2 Interne adviezen

Gemeentelijke Groendienst Essen heeft over de aanvraag **voorwaardelijk gunstig advies** uitgebracht op 19-12-2024.

Dit advies luidt samengevat als volgt:

Groenadvies OV 2172 Steenovenstraat 40-46

A. Situatie :

Het betreft de aanvraag voor de bouw van 7 woningen met bijhorende garages en het rooien van 1 ceder. Voor het rooien van de andere bomen is er in 2023 reeds een vergunning verleend.

B. Opmerkingen van de groendienst :

De ceder kan gerooid worden in functie van de bouw van de woningen. De nieuwe tuinen bij de woningen en gemeenschappelijke tuinzones moeten degelijk ingegroend worden.

C. Advies van de groendienst :

De groendienst geeft voorwaardelijk gunstig advies voor de uitvoering MITS rekening te houden met onderstaande bijzondere en algemene voorwaarden.

D. Voorwaarden :

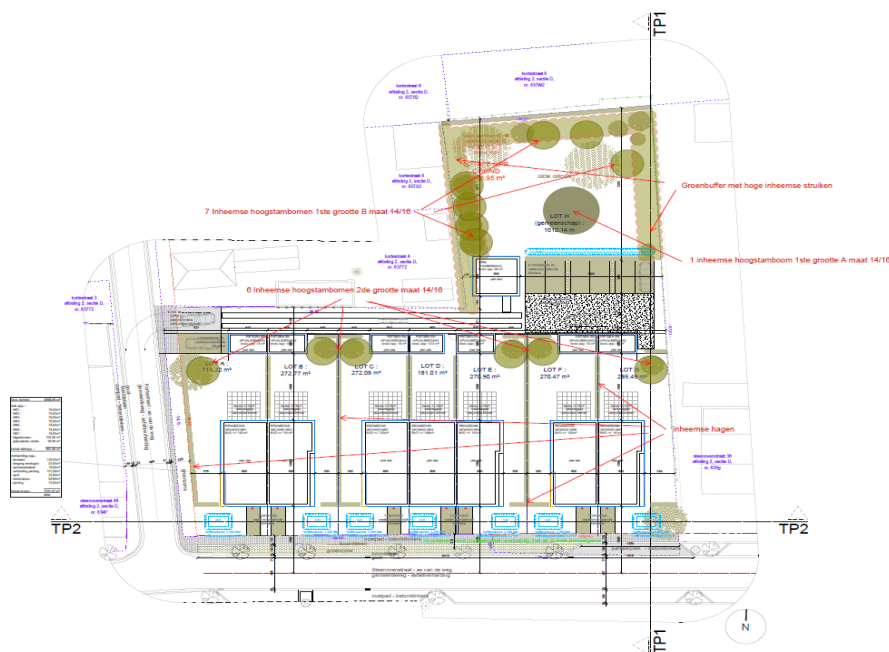
Bijzondere voorwaarden :

- In bijlage is op het plan 'nieuwe aanplant' opgetekend wat er na de bouw van de woningen in de groenzones aangeplant moet worden. De locatie van de bomen op het plan is subjectief weergegeven maar lokaliseert wel de zone.
- In de achtertuinten van de woningen moeten inheemse hoogstambomen van 2^{de} grootte maat 14/16 voorzien worden. De kleinste tuinen van de gesloten bebouwing zijn te klein om nog een boom te voorzien.
- In de gemeenschappelijke groenzone moeten 7 inheemse hoogstambomen 1^{ste} grootte B maat 14/16 worden voorzien. Deze bomen dienen als hoogstammig groenscherm naar de burens en dienen op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen te staan.
In diezelfde zone moet centraal in de tuin 1 inheemse hoogstamboom 1^{ste} grootte A aangeplant worden.
- Tegen de perceelsgrenzen van de gemeenschappelijke tuin moet een groenbuffer met inheemse hoge struiken voorzien worden die minstens 2m breed en 2m hoog moet zijn. Deze struiken dienen op minimaal 50 cm van de perceelsgrenzen te staan in de wetenschap dat deze niet hoger dan 2m hoog groeien.
- Als afscheiding tussen en rond de tuinen moet een inheemse haag gezet worden en dit in combinatie met een kunstmatige afsluiting. Hierbij moet wel gelet worden op het feit dat de afsluitingen 'egelvriendelijk' zijn en dat deze dieren kunnen foerageren in de tuinzones. Voor de hagen mogen geen laurier- of conifeersoorten gebruikt worden.
- In de tuinen mag geen kunstgras gelegd worden. Kunstgras wordt aanzien als een vorm van verharding zonder ecologische meerwaarde. Ook moet de verhardingsgraad in de achtertuinten tot een absoluut minimum beperkt blijven en moet dit steeds waterdoorlatend zijn.
- In de straat staan verschillende straatbomen die onder geen enkel beding beschadigd of gesnoeid mogen worden. Elke vorm van schade aan wortels, stammen of kruinen wordt getaxeerd en de schadekosten verhaald op de aanvrager.

Algemene voorwaarden :

- Heraanplanting :
 - Alle aanplantingen moeten in het eerstvolgende plantseizoen (november tot april) na het einde van de bouw- of rooiwerken uitgevoerd worden. De aanvrager moet actief aan de gemeentelijke groendienst (milieu@essen.be, 03/670.01.42) melden wanneer de aanplantingen conform de vergunningsvoorwaarden zijn uitgevoerd. Het dossiernummer, foto's, aanduiding op plan en factuur van de nieuwe aanplanting(en) moeten bij de melding doorgegeven worden.
 - Alle nieuwe aanplantingen die afsterven moeten steeds conform de opgelegde voorwaarden vervangen worden tot ze minstens 5 jaar goed in groei blijven.
 - Alle nieuwe bomen mogen niet als lei-, knot-, of snoeivorm aangeplant of onderhouden worden.
 - Er mogen voor alle hagen, groenbuffers, vogelbosjes of andere nieuwe plantsoenen geen laurier-, conifeer- en Rhododendronsoorten gebruikt worden. Het is wenselijk om eventueel bestaande plantsoenen met Rhododendron op termijn te vervangen door inheemse struiken of bosplantsoen.
 - Na een controle kunnen deze voorwaarden dan als voltooid beschouwd worden. Niet uitgevoerde voorwaarden zijn in strijd met VCRO.
 - Het burgerlijk wetboek bepaalt dat alle beplanting met een eindhoogte van meer dan 2.00m (bomen, struiken, hagen, etc...), op minimaal 2.00m van de perceelsgrenzen aangeplant moet worden. Elke vorm van aanplanting met een eindhoogte lager dan 2.00m moet op minstens 0,5m van de perceelsgrens aangeplant worden.

- **Boombescherming :**
- Rond bestaande bomen mag geen grond opgehoogd of aangevuld worden. In de kroonprojecties van bestaande bomen moet de bestaande grondslag behouden blijven. Elke reliëfwijziging op een terrein of perceel is vergunningsplichtig. Indien wordt vastgesteld dat er in de kroonprojectie van bestaande bomen grond is aangevoerd of grond is opgehoogd zal dit vastgesteld worden als een bouwovertreiding en schending van de voorwaarden.
- In bijlage is een werfposter omtrent boombescherming toegevoegd. Deze werfposter moet ingevuld en duidelijk zichtbaar naast de werfingang opgehangen worden. Het werfbord met de poster moet gedurende de gehele looptijd van de bouw- en tuinwerken zichtbaar opgehangen blijven. De poster mag niet tegen een boom genageld of geschroefd worden.
- Bestaande bomen of waardevolle aanplantingen mogen onder geen beding beschadigd worden aan wortels, stammen of takken. Ter bescherming moeten er rond de bestaande bomen bouwhekken geplaatst worden. Deze hekken moeten voor de aanvang van de werken geplaatst worden en niet verplaatsbaar zijn.
- Een werfweg moet voorzien worden van stalen rijplaten ter bescherming van de wortelzones van bestaande bomen en de algemene grondstructuur van het perceel. Bestaande bomen naast de werfweg of werfzone moeten beschermd worden met bouwhekken of een stambescherming dmv van beplanking of kunststoffen latten die rond de boom bevestigd worden met een spanband.
- Kruinen van bestaande bomen mogen niet gesnoeid of geknot worden in functie van de plaatsing en werking van een bouwkraan. Een rendementsverhoging of plaatsing van zonnepanelen is eveneens geen reden om bestaande bomen te rooien, toppen, knotten of snoeien.
- Straatbomen mogen niet beschadigd of gesnoeid worden. Elke vaststelling van schade of snoei aan straatbomen wordt getaxeerd en moet door de uitvoerder vergoed worden.



4. Openbaar onderzoek:

4.1. Wettelijke bepalingen:

De aanvragen die de vereenvoudigde procedure doorlopen, zijn limitatief opgesomd in de artikelen 11 tot en met 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het project komt niet in deze artikelen voor.

Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd waardoor er een openbaar onderzoek werd gehouden.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van **10 december 2024 tot en met 8 januari 2025**.

4.2. Samenvatting en behandeling van de bezwaren:

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Beoordeling:

5.1. Historiek:

- Op 10-07-2017 werd een aanvraag tot verkavelingsvergunning geweigerd (VA 1063).
- Opname in leegstandsregister sinds 07-06-2023. (ref nr. LS/2023/14, LS/2023/15, LS/2023/16).
- Op 06-12-2023 werd een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van 2 eengezinswoningen met verschillende koterijen, slopen van een aantal tuinbergingen en het rooien van bomen. (OV 1850).

5.2. Planologische toets:

Gewestplan

Volgens het vastgestelde **gewestplan** situeert de aanvraag zich in **woongebied**.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

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 is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, vermits ze betrekking heeft op het slopen van een woning, het bouwen van 7 éengezinswoningen met bijhorende tuinbergingen, het bouwen van 1 gemeenschappelijke tuinberging, het rooien van 1 ceder, het aanleggen van verhardingen (oprit, parking,...) en wijzigen rooilijn.

Deze handelingen worden niet uitgesloten volgens de voorschriften van het gewestplan en zijn dus verenigbaar met de geldende gewestplanbestemming.

Verkaveling

Het eigendom is niet gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

BPA's of RUP's

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

5.3. Waterparagraaf:

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1. §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek) werd de aanvraag onderworpen aan de watertoets.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en het besluit van de Vlaamse regering van 25 november 2022 stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. De relevante doelstellingen en beginselen vermeld in artikel 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van het decreet integraal waterbeleid worden in acht genomen.

Bij nazicht van de Vlaamse advieskaart watertoets, vastgesteld door de Vlaamse Regering op 25 november 2022 blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een overstromingsgevoelig gebied bijgevolg dient geen advies gevraagd te worden aan de bevoegde waterbeheerder.

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door de 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 onderdeel wordt ondervangen door te voldoen aan de bepalingen van de hemelwaterverordening (zie verder).

Besluit

Er zijn geen schadelijke effecten als gevolg van het project op het watersysteem te verwachten op voorwaarde dat de bepalingen en voorwaarden zoals omschreven onder de paragraaf van de hemelwaterverordening nageleefd worden.

Hemelwaterverordening

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De aanvraag voorziet het bouwen van 7 ééngezinswoningen met bijhorende tuinbergingen, het bouwen van 1 gemeenschappelijke tuinberging en het aanleggen van verhardingen.

De hemelwaterverordening is hier van toepassing.

➔ Hemelwaterput

Iedere woning heeft een dakoppervlakte van 78 m². De bijhorende tuinbergingen hebben een oppervlakte van 13,50 m² en 15m².

De tuinbergingen worden mee aangesloten op de hemelwaterput, zodat de afwaterende oppervlakte meer dan 80 m² bedraagt en er volgens de verordening dus telkens een hemelwaterput van **minstens 7.500 liter vereist is** in functie van de woningen.

De aanvraag voorziet een individuele hemelwaterput van **5.000 liter** per woning met hergebruik voor het sproeien van tuinen, doorspoelen van toiletten en aansluiting wasmachines.

Dit is niet in overeenstemming met de hemelwaterverordening.

Er wordt als specifieke voorwaarde opgelegd dat de inhoud van de hemelwaterput per woning minimaal 7.500 liter dient te bedragen.

De gemeenschappelijke tuinberging heeft een dakoppervlakte van 36 m².

De hemelwaterverordening stelt dat gebouwen zonder woongelegenheid en er is nog geen hemelwaterput aanwezig een volume aan hemelwateropvang moeten hebben van minimaal 100 liter per m² horizontale dakoppervlakte.

Er dient een hemelwaterput geplaatst te worden met een minimale inhoud van 3.600 liter.

De aanvraag voldoet hieraan.

Het hemelwater dat terecht komt op de gemeenschappelijke tuinberging wordt afgeleid naar een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter. Het water wordt ook hergebruikt voor het sproeien van de tuin.

➔ Infiltratie- of buffervoorziening

Iedere woning heeft een dakoppervlakte van 78 m².

Er zijn 6 tuinbergingen met een opp. van 15 m² en 1 tuinberging met een opp. van 13,50 m².

De gemeenschappelijke tuinberging heeft een dakoppervlakte van 36 m².

De woningen op lot A, B, C, E, F en G hebben een dakoppervlakte van 78 m² en een tuinberging met een oppervlakte van 15 m².

Er wordt 1 woongelegenheden en 1 tuinberging aangesloten op de nieuwe hemelwaterput van 5.000 liter.

Dit moet 7.500 liter zijn (zie hoger).

Men geeft aan dat het hemelwater dat in de hemelwaterput terechtkomt bij elke woning zal worden hergebruikt. Men voorziet een hergebruik voor toilet, wasmachine en sproeien tuin, zodat de afwaterende dakoppervlakte mag gereduceerd worden met 30 m² per aangesloten woning.

De afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van de wadi kan daardoor gereduceerd worden tot 63 m² (93 m² - 30 m²).

Volgens de hemelwaterverordening dient de wadi minstens een nuttig infiltratievolume van **2.079 liter** (63 m² x 33 liter / m²) en minstens een nuttige infiltratieoppervlakte van **5,04 m²** (63 m² x 8%) te hebben.

Men voorziet in de aanleg van een wadi met een buffervolume van **2.250 liter** en een infiltratieoppervlakte van **5,71 m²**, zodat gesteld kan worden dat de woningen op lot A, B, C, E, F en G voldoen aan de bepalingen van de hemelwaterverordening. De diepte van de infiltratievoorziening (wadi) bedraagt 50 cm.

De woning op lot D heeft een dakoppervlakte van 78 m² en een tuinberging met een oppervlakte van 13,50 m².

Er wordt 1 woongelegenheden en 1 tuinberging aangesloten op de nieuwe hemelwaterput van 5.000 liter.

Dit moet 7.500 liter zijn (zie hoger).

Men geeft aan dat het hemelwater dat in de hemelwaterput terechtkomt zal worden hergebruikt. Men voorziet een hergebruik voor toilet, wasmachine en sproeien tuin, zodat de afwaterende dakoppervlakte mag gereduceerd worden met 30 m².

De afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van de wadi kan daardoor gereduceerd worden tot 61,50 m² (91,50 m² - 30 m²).

Volgens de hemelwaterverordening dient de wadi minstens een nuttig infiltratievolume van **2.029,50 liter** (61,50 m² x 33 liter / m²) en minstens een nuttige infiltratieoppervlakte van **4,92 m²** (61,50 m² x 8%) te hebben.

Men voorziet in de aanleg van een wadi met een buffervolume van **2.250 liter** en een infiltratieoppervlakte van **5,71 m²**, zodat gesteld kan worden dat de woning op lot D voldoet aan de bepalingen van de hemelwaterverordening. De diepte van de infiltratievoorziening (wadi) bedraagt 50 cm.

De gemeenschappelijke tuinberging heeft een dakoppervlakte van 36 m².

Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 5.000 liter met tevens hergebruik voor sproeien van de tuin zodat de afwaterende dakoppervlakte mag gereduceerd worden met 30 m².

De afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van de wadi kan daardoor gereduceerd worden tot 6 m² (36 m² - 30 m²).

Volgens de hemelwaterverordening dient de wadi minstens een nuttig infiltratievolume van **198 liter** (6 m² x 33 liter / m²) en minstens een nuttige infiltratieoppervlakte van **0,48 m²** (6 m² x 8%) te hebben.

Men voorziet in de aanleg van een wadi nabij de gemeenschappelijk berging.

De infiltratieoppervlakte en volume van deze wadi worden niet vermeld in het aanvraagdossier.

De voorziening aan de gemeenschappelijk tuinberging wordt overgedimensioneerd zodat een aansluiting op de straatriolering niet meer nodig is.

➔ Verharding

De aanvraag voorziet ook het aanleggen van nieuwe verhardingen.

Per woning wordt er in de voortuin een toegangspaadje aangelegd in waterdoorlatende klinkers en achteraan de woning wordt een terras aangelegd in betontegels.

Op lot A wordt er in de achtertuin een parkeerplaats aangelegd in waterdoorlatende klinkers.

Vanuit de Kortestraat wordt er een oprit aangelegd naar het karrenspoor dat toegang biedt naar de 6 parkeerplaatsen en de gemeenschappelijke tuinberging. Deze oprit wordt aangelegd met betonklinkers.

De gegroepeerde parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers en de manoeuvreerruimte vooraan de parkeerplaatsen wordt aangelegd met waterdoorlatende kiezelverharding.

De totale oppervlakte aan verharding bedraagt 460,57 m²

Toegang woningen: 52,60 m²

Terrassen: 126,00 m²

Parkeerplaats op lot A: 18,95 m²

Oprit naar karrenspoor: 22,63 m²

Karrenspoor: 63,80 m²

6 parkeerplaatsen: 75,00 m²

Verharding parking manoeuvreerruimte: 101,59 m²

De aan te leggen verharding is ofwel waterdoorlatend en/of zal integraal afwateren naar de aanpalende groenzones. De verharding valt dus buiten het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening.

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 2.868,48 m².

De oppervlakte aan bebouwing bedraagt (woningen, bijgebouwen en gemeenschappelijke berging): 687,00 m².

De oppervlakte aan verharding bedraagt: 460,57 m².

Er blijft nog een oppervlakte aan groene ruimte over van 1721 m².

5.4. Project Mer-screening:

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage). Bijgevolg dient geen project-MER of verzoek tot ontheffing te worden opgesteld.

De aanvraag heeft wel betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit met name rubriek 10 b_stadsontwikkelingsprojecten, zodat een mer-screeningsnota dient te worden toegevoegd aan de aanvraag. Volgens de aanvrager zijn er ten gevolge van het geplande project een aantal aanzienlijke effecten. Deze worden door de aanvrager in de project-mer-screening als volgt omschreven:

Mobiliteit:

Beschrijving van de effecten:

De aanvraag voorziet het nieuwbouwen van 7 ééngezinswoningen met bijhorende tuinberging en het bouwen van een gemeenschappelijke tuinberging.

Er wordt een gegroepeerde parkeertuin voorzien die ontsloten wordt via de kortestraat.

Per woning wordt één parkeerplaats voorzien. Verder is er plaats voor vier fietsen in elke tuinberging.

De stoep aan de kant van de Steenovenstraat wordt aangepast en uitgebreid met twee extra parkeerplaatsen wat de parkeerdruk op de omgeving nog meer vermindert.

Aan de hand van het richtlijnenhandboek MOBER kan berekend worden hoeveel verkeersbewegingen er verwacht worden tijdens de exploitatiefase. Op jaarbasis zijn dit er 15.649. Als we dit delen door 365 komt dit neer op 42,9 vervoersbewegingen per dag waarvan maar een beperkt deel tijdens de spitsuren zal zijn. Voor deze berekening is gebruik gemaakt van het worstcasescenario in het mogelijk aantal verkeersbewegingen per wooneenheid volgens het MOBER. Er worden 7 parkeerplaatsen voorzien zodat er bij alle woningen een voertuig kan geparkeerd worden. Ook worden er 2 extra parkeerplaatsen voorzien aan de Steenovenstraat om de parkeerdruk in de omgeving te verminderen. Er is een goede ontsluiting naar de omgeving waardoor er geen negatieve effecten verwacht worden.

Tijdens de werffase zullen er materialen geleverd worden. Een woning weegt ongeveer 300 ton wat overeenkomt met 15 vrachtwagens. Er zijn 7 wooneenheden wat overeenkomt met 105 transporten voor het leveren van materialen. Dit wordt vermenigvuldigd met 2 daar het over een aan- en afrijbeweging gaat wat neerkomt op 210 transportbewegingen. Voor de sloop worden er 400 transportbewegingen geschat. Dit geeft in totaal 610 vervoersbewegingen. Deze transporten zijn verspreidt over een lange perioden en zullen dus geen negatieve impact hebben op de mobiliteit.

Ook zal er personeel naar de werf komen met een bestelwagen. Hiervoor worden er gemiddeld 3 bestelwagens per dag gerekend. Deze genereren 6 vervoersbewegingen per dag. Jaarlijks zijn dat 1.320 vervoersbewegingen.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Er is een goede ontsluiting naar de omgeving waardoor er geen negatieve effecten verwacht worden.

Motivering aanzienlijke effecten:

Gezien de aard van de activiteiten (bewoning en parkeergelegenheid) en getroffen maatregelen, worden er geen aanzienlijke effecten verwacht op de mobiliteit daar de projectgrootte eerder beperkt is en er

voldoende parkeerruimte voor de bewoners voorzien is.

Bodem:

Beschrijving van de effecten:

Er zullen tijdens de werf ingrepen gebeuren op de bodem zoals het aanleggen van nieuwe verhardingen alsook het bouwen van 7 woningen en een tuinberging. Graafwerken in functie van de aanleg van nieuwe gebouwen zullen niet leiden tot een aantasting van de bodemkwaliteit.

Ook werfmachines kunnen een impact hebben op de bodem. Deze activiteiten zijn echter tijdelijk van aard waardoor het effect niet als aanzienlijk beschouwd kan worden. Indien er tijdens de werffase opslag van gevaarlijke stoffen (bv. olie, brandstof) vereist is, zullen deze boven een lekbak geplaatst worden waardoor uitstroom naar de bodem voorkomen wordt. Indien er zich een calamiteit zou voordoen tijdens de werffase zullen de gepaste maatregelen getroffen worden om bodemcontaminatie te vermijden. Op de percelen zelf is er geen bodemverontreiniging aanwezig. In de ruime omgeving is er ook geen bodemverontreiniging gekend.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Omwille van de activiteiten die zullen plaatsvinden op de site, namelijk het parkeren van voertuigen en als woonfunctie, zijn er tijdens de exploitatie geen negatieve effecten op de bodem te verwachten.

Motivering aanzienlijke effecten:

Gezien de aard van de activiteiten (bewoning en parkeergelegenheid) en getroffen maatregelen, worden er geen negatieve effecten verwacht op de bodemkwaliteit.

Watersysteem:

Beschrijving van de effecten:

De aanvraag voorziet meerdere regenwaterputten. De ééngezinswoningen worden aangesloten voor hergebruik voor het sproeien van tuinen, doorspoelen van toiletten en aansluiting wasmachines. Ook de put aan de gemeenschappelijke berging wordt aangesloten voor hergebruik. Het plan voorziet op eigen terrein eveneens per woning een infiltratievoorziening met een inhoud van 2.250 liter en een opp. van 5,71 m². Dit komt neer op een gecombineerde inhoud van 15.750 liter en een gezamenlijke oppervlakte van 39,97 m². De voorziening aan de gemeenschappelijke berging wordt overgedimensioneerd zodat een aansluiting op de straatriolering niet meer nodig is.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Indien er tijdens de werffase opslag van gevaarlijke stoffen (bv. olie, brandstof) vereist is zullen deze boven een lekbak geplaatst worden waardoor uitstroom naar het water voorkomen wordt.

Indien er zich een calamiteit zou voordoen tijdens de werffase zullen de gepaste maatregelen getroffen worden om watercontaminatie te vermijden.

Motivering aanzienlijke effecten:

Er worden geen negatieve effecten verwacht naar het watersysteem door het nemen van de nodige maatregelen.

Bronbemaling:

Beschrijving van de effecten:

Bij het opstellen van de oorspronkelijke nota was er nog onvoldoende duidelijkheid over de lokale grondwaterstand en de exacte timing van de werken. Om veiligheidsredenen en uit voorzorg is er een mogelijke tijdelijke bronbemaling opgenomen voor de plaatsing van de regenwaterputten en septische putten. Inmiddels is de situatie verder geëvolueerd.

De werken zullen kort voor het bouwverlof van start gaan, in een periode van aanhoudende droogte. Gezien de beperkte uitgravingsdiepte (max. 2 meter) en het huidige lage grondwaterpeil, achten wij het **hoogst onwaarschijnlijk dat een bronbemaling effectief noodzakelijk zal zijn.**

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Mocht de situatie toch wijzigen, zullen de gepaste maatregelen getroffen worden:

- de bemaling correct melden via het omgevingsloket.
- deze uitvoeren volgens de VMM-richtlijnen.
- onder de wettelijke drempels van 10 m³/u en 5.000 m³/jaar blijven.

Motivering aanzienlijke effecten:

Er worden geen negatieve effecten verwacht.

De hypothetische bemaling zal beperkt in omvang en tijd zijn en onder de vooropgestelde drempelwaarden liggen.

Luchtkwaliteit:

Beschrijving van de effecten:

De verwarming van de woongelegenheden zal gebeuren d.m.v. warmtepompen. De voorliggende inrichting zal geen geleide emissies naar de lucht omvatten.

Gezien het type inrichting (wooneenheden + parking) zijn er geen emissies van verontreinigende stoffen naar de lucht te verwachten. Enkel de emissies van het gemotoriseerd verkeer zouden kunnen beschouwd worden als mogelijk effect. Het gemotoriseerd verkeer is echter al aanwezig door de voorzieningen in de omgeving van de site. Zoals beschreven in de Interpretatiegids m.e.r.-rubrieken (hoofdstuk stadsontwikkelingsproject) van het Team MER, kan gesteld worden dat projecten die minder dan 990 bijkomende voertuigbewegingen per dag genereren (waarbij het zogenaamde streetcanyon effect niet van toepassing is) als niet-betekenisvol kunnen beschouwd worden m.b.t. wijziging tot luchtkwaliteit. De berekening geeft aan dat er 42,9 vervoersbewegingen per dag bijkomen. Er kan besloten worden dat hieraan voldaan wordt.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Niet-geleide emissies zullen veroorzaakt worden door het werfverkeer en de werfmachines. Daarnaast zouden de bouwwerken stofemissies met zich mee kunnen brengen. Indien er stofhinder zou voorkomen, zullen steeds de nodige voorzorgsmaatregelen getroffen worden (bv. bevochtiging). Tijdens de werffase zullen er ook transportbewegingen plaatsvinden. Zoals beschreven in de Interpretatiegids m.e.r.-rubrieken (hoofdstuk stadsontwikkelingsproject) van het Team MER, kan gesteld worden dat projecten die minder dan 990 bijkomende voertuigbewegingen per dag genereren (waarbij het zogenaamde streetcanyon effect niet van toepassing is) als niet-betekenisvol kunnen beschouwd worden m.b.t. wijziging tot luchtkwaliteit. De berekening in bijlage E1 geeft aan dat er 7,1 vervoersbewegingen per dag gaan zijn van bestelwagens en enkele vrachtwagens. Er kan met zekerheid besloten worden dat er minder dan 990 bijkomende voertuigbewegingen gaan zijn. Gezien de jaargemiddelde PM10-concentratie (referentiejaar 2022) op het projectgebied nog aanzienlijk gunstige waarden aangeven voor de fijn stof concentratie (i.e. ruim onder de Europese grenswaarde van 40 µg/m³), is in dit gebied ligt is hier geen significante impact te verwachten. Er zijn aan de voorziene activiteiten op de inrichting geen geurbronnen gekoppeld. Gezien het type activiteit (woonfunctie en parkeren van voertuigen) kan deze als niet relevant beschouwd worden voor de omgeving. Ook aan de werffase zijn er geen geurbronnen gekoppeld.

Motivering aanzienlijke effecten:

De te verwachten lucht emissies zijn zeer beperkt. Bovendien worden er maatregelen genomen om de potentiële effecten tot een minimum te herleiden. Er zijn geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit te verwachten.

Geluid of trillingen:

Beschrijving van de effecten:

Er worden warmtepompen geïnstalleerd van het stille type, deze staan binnen in de woning en geven dus geen geluidshinder. Het betreft een volledige nieuwbouw waar moderne technieken gebruikt worden. Hierdoor worden er geen negatieve effecten verwacht naar de bewoners.

Voor de rest worden enkel de normale geluiden verwacht die gepaard gaan met het parkeren van gemotoriseerde voertuigen en bewoning.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Tijdens de werffase is er mogelijk geluids- en trillinghinder. Dit kan veroorzaakt worden door werfverkeer, bij de aan en afvoer van materialen en bij de bouwwerken zelf. Dit is echter tijdelijk van aard en zal enkel overdag plaatsvinden.

Motivering aanzienlijke effecten:

Er worden geen aanzienlijke effecten op geluids- en trillingen te verwachten.

Biodiversiteit:

Beschrijving van de effecten:

De projectlocatie is gelegen te Steenovenstraat 40 – 46, 2910 Essen. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied bevindt zich op ongeveer 565 meter van de gewenste inrichting.

In het kader van de begroting m.b.t. verkeersgenererende emissies met een impact op eventueel omgevende natuurzones wordt in eerste instantie gekeken naar de pollutant NOx. Deze bezit nl. het element stikstof wat bij depositie (op de plant of bodem) kan leiden tot vermestende en/of verzurende effecten. Indien relevant kan dit leiden tot een ongewenste achteruitgang van de biodiversiteit.

Het toetsen van stikstofdepositie gebeurt aan de hand van de VITO-studie: 'Voertuigemissies en de minimalisnormen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195).

De impact van stikstof wordt verder beschreven in de bij de aanvraag gevoegde nota 'impactscore berekening' en onder het milieulijk (zie punt 5.5.).

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Bij de sloop zal een controle gebeuren op potentiële aanwezige vleermuizen en zwaluwen. Indien deze aanwezig zijn zal desgevallend een schoontijd gerespecteerd worden, de sloop zal enkel doorgaan van 1 maart tot 15 april en 15 augustus tot 15 oktober en er zullen 2 vleermuiskasten (winterverblijf en kraamkast) geplaatst worden. Indien deze situatie zich voordoet zullen de bomen gekapt worden buiten het broedseizoen. Bij het vaststellen van holten voor vleermuizen wordt er gewerkt met een exclusion flap zodoende dat de vleermuizen de kans krijgen om de holten te verlaten. Zolang broedende vogels of vleermuizen gebruik maken van de aanwezige bomen, wordt niet overgegaan tot het kappen van de bomen (dit wordt normaal opgevangen door buiten het broedseizoen te kappen en te controleren op de aanwezigheid van vleermuizen) Er wordt niet afgeweken van deze maatregelen zonder uitdrukkelijke toestemming van ANB.

Motivering aanzienlijke effecten:

Door het nemen van de nodige maatregelen worden er geen negatieve effecten verwacht naar de omgeving.

Risico op zware ongevallen of rampen

Beschrijving van de effecten:

De activiteiten op de inrichting zelf (bewoning en parking) geven geen aanleiding tot een aanzienlijk veiligheidsrisico.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

De voorliggende aanvraag betreft een aantal stedenbouwkundige handelingen. Tijdens de werffase zullen de nodige veiligheidsmaatregelen genomen worden zodat er geen aanzienlijke risico's op het vlak van zware ongevallen of rampen zullen zijn.

Motivering aanzienlijke effecten:

Door het nemen van de nodige veiligheidsmaatregelen worden er geen negatieve effecten verwacht.

Onroerend erfgoed

Beschrijving van de effecten:

Het dichtstbijzijnde erfgoed is gelegen op meer dan 300 meter. Daar de activiteiten tijdens de exploitatiefase

enkel wonen is worden er geen negatieve effecten verwacht naar het erfgoed in de omgeving.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Stofvorming en trillingen zijn mogelijke negatieve effecten op het erfgoed. De nodige maatregelen naar stofvorming worden genomen. De trillingen zijn van de werfmachines en zijn heel lokaal. Deze trillingen zullen zich niet verspreiden tot het erfgoed. Indien blijkt uit de bemalingsstudie dat er risico is tot een grote zetting van de bodem zullen hier de nodige maatregelen moeten genomen worden.

Motivering aanzienlijke effecten:

De nodige maatregelen worden genomen om geen negatieve impact te hebben op het erfgoed in de omgeving.

Licht of straling

Beschrijving van de effecten:

Er zal verlichting voorzien worden in de wooneenheden. Buiten zal enkel de nodige verlichting voorzien worden voor de veiligheid van de bewoners. De verlichting wordt zoveel mogelijk neerwaarts en doelgericht geplaatst.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Er zal enkel met functionele verlichting gewerkt worden die vereist is voor de goede en veilige uitvoering van de bouwwerken.

Motivering aanzienlijke effecten:

Gezien de aard van de activiteiten (woon- en parkeergelegenheid) en de daarbij horende verlichting, wordt er geen aanzienlijk negatief effect van licht of straling verwacht.

Afvalstoffen

Beschrijving van de effecten:

De inrichting betreft wooneenheden met parking. De bewoners van de wooneenheden moeten de geldende regels rond sortering volgen. Er zal een periodieke ophaling van afval gebeuren zoals bij alle particulieren. De afvalzakken worden verzameld aan de straatkant.

Maatregelen ter voorkoming en beperking van de effecten:

Afvalstromen welke vrijkomen tijdens de werffase zullen selectief ingezameld worden en afgezet worden naar een erkende verwerker. Hierbij wordt er rekening gehouden met de geldende regelgeving.

Motivering aanzienlijke effecten:

Er worden geen negatieve effecten verwacht.

Beoordeling

Uit de mer-screeningsnota kan worden geconcludeerd dat de effecten beperkt blijven en waar nodig maatregelen worden genomen om de eventuele negatieve effecten te beperken.

Op basis van bovenstaande kan worden geoordeeld dat het project geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu en dat het project niet MER-plichtig is.

Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria van bijlage II van het DABM, waaronder de kenmerken van het project, de locatie van het project en de soort en de kenmerken van het potentieel effect, alsook met de conclusie dat de impactscore van het project lager is dan 1%, zodat een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

5.5. Milieuaspecten

5.5.1. Juridisch kader

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet).

Besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsbesluit).

Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II).

Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018 houdende de coördinatie van de waterregelgeving en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets.

Waterwetboek van 1 januari 2019 (en latere wijzigingen) houdende gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

De Blue Deal van 28 juli 2020 houdende plan van de Vlaamse Regering om de strijd tegen droogte en waterschaarste structureel aan te pakken.

Besluit van de Vlaamse Regering van 24.01.2024 betreffende de programmatische aanpak stikstof (Stikstofdecreet).

5.5.2. Doelstelling

Titel V van het DABM bevat o.a. de doelstelling van de meldings- en vergunningsplicht van ingedeelde inrichtingen of activiteiten, namelijk **het beschermen van de mens en het milieu tegen onaanvaardbare risico's en hinder, afkomstig van** de exploitatie van ingedeelde inrichtingen en activiteiten. De hinder en risico's omvatten:

- a) de hinder en risico's als gevolg van de directe of indirecte inbreng van stoffen, trillingen, warmte, licht of geluid in lucht, water of bodem die de gezondheid van de mens of de milieukwaliteit kunnen aantasten (**emissies**);
- b) de **risico's op ongevallen** als gevolg van de exploitatie en de gevolgen daarvan voor de gezondheid van de mens en het milieu;
- c) de risico's en de hinder door uitputting van hernieuwbare en niet-hernieuwbare hulpbronnen, de verspilling van materialen en energie in het algemeen alsook de schadelijke gevolgen voor mens en milieu, verbonden aan materiaalgebruik en -verbruik (**uitputting**);
- d) **mobiliteitshinder**.

Hiertoe werden in Vlarem II (en Vlarem III voor GPBV-installaties) algemene en sectorale milieuvoorwaarden bepaald waaraan de inrichtingen moeten voldoen.

5.5.3. Beschrijving van de inrichting & aanvraag

Deze inrichting omvat een woonproject met 7 warmtepompen met per warmtepomp 2 boringen in het kader van geothermie. Deze aanvraag handelt over een nieuwe inrichting.

Het bouwluik omvat het bouwen van 7 ééngezinswoningen met bijhorende tuinbergingen en een gemeenschappelijke tuinberging.

5.5.4. Vergunningsaanvraag

Deze omgevingsvergunningsaanvraag heeft betrekking op enerzijds vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen en anderzijds de exploitatie van een inrichting gelegen aan de Steenovenstraat 40-46 te Essen (afdeling 2, sectie D, perceel nr. 639F, 637F, 638B, 638D, 637V2 en 637K2), omvattende:

- 16.3.2.a: 7 warmtepompen met elk een vermogen van 8 kW, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 56 kW.
- 55.1.1: 14 boringen in het kader van thermische energieopslag die minder diep zijn dan het dieptecriterium.

5.5.4.1. Ruimtelijke context

De inrichting is volgens het gewestplan gelegen in woongebied en is niet gelegen in een BPA of RUP of niet-vervallen verkaveling.

Nagegaan dient te worden of er stedenbouwkundig gezien dergelijke iioa kunnen geëxploiteerd worden op deze locatie voor wat betreft de plaatselijke situatie en de goede ruimtelijke ordening (zie stedenbouwkundig luik).

5.5.4.2. Vergunningsaanvraag IIOA: koppeling

Artikel 7§2 van het omgevingsvergunningsdecreet stelt dat als het voorliggend project elementen bevat die onderworpen zijn aan meerdere vergunnings- of meldingsplichten bij of krachtens de decreten, vermeld in artikel 5 (stedenbouwkundige handelingen, ingedeelde inrichtingen of activiteiten, vegetatiewijzigingen, verkaveling, handelsactiviteiten), en die aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, moeten al deze aspecten op straffe van onontvankelijkheid in één vergunningsaanvraag worden aangevraagd als één element van de aanvraag vergunningsplichtig is.

Dient er voor voorliggende vergunningsaanvraag voor de exploitatie van een iioa ook een stedenbouwkundige handeling gemeld of aangevraagd te worden, en omvat de vergunningsaanvraag geen luik stedenbouwkundige handelingen dan dient de aanvraag onontvankelijk verklaard te worden of geweigerd te worden.

5.5.5. Beoordelingsgrond klasse 3 – art. 111 OVD / art. 5.4.3§3 DABM

Meldingsplichtige IIOA deel uitmakend van een vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.

Bij ingedeelde inrichtingen of activiteiten van enkel klasse 3 is er binnen de ruimtelijke context slechts een beperkte beoordelingsbevoegdheid voor de gemeente van toepassing overeenkomstig art. 111 van het omgevingsdecreet. Zo mag er enkel gekeken worden naar de verbodsbepalingen of de strijdigheid met de bestemming volgens het gewestplan (of andere plannen van aanleg). De uitgebreide toets aan de ruimtelijke ordening zal gebeuren in de beoordeling van het luik stedenbouwkundige handelingen van de overkoepelende vergunningsaanvraag.

Hiermee dient gesteld te worden dat er voor deze activiteiten geen verbodsbepalingen volgens art 4.1.1.1 VlareM van toepassing zijn, noch overeenkomstig artikel 5.4.3§3 van het DABM, artikel 4.2.2.§1 en artikel 4.2.4 van de VCRO.

Voor de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening verwijzen we naar het luik stedenbouwkundige handelingen.

5.5.5.1. Bemerkingen m.b.t. de (niet) in de aanvraag opgenomen rubrieken

Rubriek 55

Het dieptecriterium op deze plaats is 150 m. Volgens de aanvraag wordt er niet dieper geboord dan deze 150 m. De boring is derhalve volgens de uitzonderingsbepalingen in de indelingslijst niet ingedeeld en is bijgevolg zonder voorwerp. Rubriek 55 mag geschrapt worden uit de aanvraag en/of dient niet opgenomen te worden in de vergunning.

Verbods- en afstandsregels

VlareM II bevat voor sommige iioa's inplantingsregels die verbodsbepalingen en/of afstandsbeperkingen kunnen bevatten.

Verbodsbepalingen betreffen de onverenigbaarheid tussen, enerzijds, bepaalde inrichtingen of onderdelen ervan en, anderzijds, bepaalde activiteiten, zones of gebieden.

Afstandsbeperkingen betreffen de na te leven minimumafstanden van inrichtingen of onderdelen ervan ten opzichte van bepaalde activiteiten, zones of gebieden.

Diepteboringen (rubriek 55)

Artikel 5.55.1.1.

Het is verboden de inrichtingen, vermeld in rubriek 55 van de indelingslijst, aan te leggen of te exploiteren als ze zich dieper dan 2,5 m onder het maaiveld bevinden en geheel of gedeeltelijk liggen in een beschermingszone van het type I of II van grondwaterwinningen, bestemd voor de openbare watervoorziening, zoals afgebakend ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en beschermingszones.

De projectlocatie ligt buiten dergelijke zone.

5.5.6. Effecten op de omgeving

5.5.6.1. Algemeen: MER-plicht / project-mer-screeningsplicht

Deze aanvraag valt onder de mer-screeningsplicht ingevolge bijlage III van het Besluit van de Vlaamse regering van 10.12.2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage waardoor de opmaak van een project-mer-screening vereist is.

Voor mer-screeningsplichtige projecten moet er sinds de invoering van de omgevingsvergunning geen afzonderlijke project-mer.-screeningsnota meer bij het aanvraagformulier gevoegd worden, maar volstaat het dat de aanvrager de vragen over de potentiële effecten van de aanvraag op de omgeving (mens en milieu) van het aanvraagformulier invult. De ja/nee vraag gaat over mogelijke effecten. Dus niet over het feit of deze effecten al dan niet aanzienlijk zijn. Bij het beantwoorden hiervan moet nog geen rekening gehouden worden met de maatregelen die al dan niet genomen worden.

De vormvrije project-mer-screening zoals dit voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning gebruikt werd, is niet meer mogelijk. Men kan onder het luik effecten op de omgeving wel verwijzen naar andere delen uit de aanvraag of naar aanvullende informatie of documenten die toegevoegd worden.

Er is een screeningsplicht voor rubriek 10b inzake stadsontwikkelingsproject én rubriek 10j inzake grondwaterwinning, hier meer bepaald een bronbemaling bij de aanleg van bouw- of infrastructuurwerken. Eens een project voor een onderdeel screeningsplichtig is, is dat van toepassing op het gehele project. De bespreking van de mer-screening dient overigens gelijk te lopen in het luik van de stedenbouwkundige handelingen en in het milieuluik voor de IIOA, waarbij het ene luik dezelfde inhoud moet bevatten of er minstens naar elkaar verwezen wordt.

Een arrest van 27.10.2022 stelt dat mogelijke milieueffecten van een bronbemaling moeten beoordeeld worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een project, ook al laat het Omgevingsvergunningsdecreet toe dat de aanvraag voor die bronbemaling kan gebeuren tijdens de uitvoeringsfase van dat project. Uit voorgaande arresten inzonderheid dat van 3.03.2020 blijkt dat het screeningsluik niet te remediëren valt in laatste aanleg en altijd bij de aanvang van het dossier dient te gebeuren.

Wij zijn van oordeel dat voor deze aanvraag de screening volstaat en er geen noodzaak is voor het opstellen van een milieueffectenrapport. Dit veronderstelt evenwel een uitgebreide mer-screening, waarin ook het grondwateraspect aan bod moet komen.

De mer-screening maakt deel uit van het onderzoek naar de volledigheid en ontvankelijkheid van een omgevingsdossier. De screeningsbeslissing wordt door de vergunningverlenende overheid meegedeeld bij de brief volledig en ontvankelijkheid binnen een termijn van 30 dagen of desgevallend in een navolgend afzonderlijk besluit uiterlijk binnen 90 dagen.

Toetsingskader klasse 3 IIOA

De bevoegde overheid heeft bij de melding van de exploitatie van een ingedeelde inrichting van klasse 3 slechts een beperkte beoordelingsbevoegdheid aangaande het toetsen van de hinderaspecten en de goede ruimtelijke ordening.

Een recent arrest van de RvVb van 5.10.2023 ([RvVb-A-2324-0091](#)) geeft een bredere interpretatie van de beoordelingsbevoegdheid bij klasse 3 IIOA. Hierbij blijkt dat als aangetoond wordt dat de inrichting of activiteit

niet kan voldoen aan de milieuvorwaarden, zelfs mits het opleggen van bijzondere voorwaarden, deze niet voor aktenaam of vergunning in aanmerking komt.

5.5.6.2. Mobiliteit

Effecten op de mobiliteit

De verkeersbewegingen betreffen deze tijdens de werffase en later in exploitatiefase deze van de bewoners, bezoekers en beleving.

Er wordt een gegroepeerde parkeertuin voorzien die ontsloten wordt via de kortestraat. Per woning wordt één parkeerplaats voorzien. Verder is er plaats voor vier fietsen in elke tuinberging. De stoep aan de kant van de Steenovenstraat wordt aangepast en uitgebreid met twee extra parkeerplaatsen wat de parkeerdruk op de omgeving verminderd.

Er is een goede ontsluiting naar de omgeving

De verkeersbewegingen bij woningen zijn deze van de bewoners, bezoekers en (afval)transporten en zijn inherent aan het woongebied.

5.5.6.3. Water

➔ **Afvalwater**

Volgens het zoneringsplan is de inrichting gelegen in centraal gebied. D.w.z. dat er riolering aanwezig is waarop aangesloten dient te worden.

Er is enkel lozing van (niet-ingedeeld) huishoudelijk afvalwater. Huishoudelijk afvalwater bestaat uit zwart water en grijs water, waarbij minstens het zwart water wordt voorbehandeld in een septische put vooraleer het naar de riolering gaat, het grijs water mag rechtstreeks naar de openbare riolering. De lokale voorwaarden dienen te worden nagevraagd bij de rioolbeheerder (zie stedenbouwkundig luik).

➔ **Hemelwater**

Overstroombaar gebied

De inrichting is volgens de nieuwe overstromingskaarten niet gelegen in fluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en toekomstig klimaat én niet gelegen in pluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en toekomstig klimaat (bron: waterinfo.be).

Hergebruik

Volgens het integraal waterbeleid en art. 4.2.1.3§5 (ingedeelde inrichtingen) of artikel 6.2.2.1.2§4 (niet-ingedeelde inrichtingen) van Vlarem II moet voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven worden aan de afvoermethoden zoals hierna in afnemende graad van prioriteit vermeld:

1. opvang voor hergebruik
2. infiltratie op eigen terrein
3. buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater
4. lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat
5. slechts wanneer de best beschikbare technieken geen van voornoemde afvoermethoden toelaten, mag het hemelwater geloosd worden in de openbare riolering.

Door de steeds groter wordende droogteproblematiek en het ondertekenen van de burgemeestersconvenant 2030 door de gemeente, is binnen het vergunningenbeleid nadruk op circulair watergebruik van alternatieve waterbronnen aangewezen.

Ook in de Blue deal, hét plan van de Vlaamse Overheid in de strijd tegen droogte en waterschaarste enerzijds en wateroverlast anderzijds, staan volgende pijlers centraal:

1. openbare besturen geven het goede voorbeeld en zorgen voor gepaste regelgeving
2. circulair watergebruik als regel
3. landbouw en natuur als deel van de oplossing
4. particulieren sensibiliseren en stimuleren om te ontharden

5. verhogen van de bevoorradingszekerheid
6. samen investeren in innovatie om ons watersysteem slimmer, robuuster en duurzamer te maken

Op 10.02.2023 keurde de Vlaamse Regering de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 definitief goed. De bestaande Vlaamse regels rond opvang van hemelwater hielden onvoldoende rekening met evoluties inzake klimaat. Daarnaast is Vlaanderen sterk verhard, wat leidt tot een snelle afvoer van water. De nieuwe Hemelwaterverordening 2023 (treedt in werking op 2 oktober 2023) vertrekt vanuit het idee dat elke druppel telt en bevat dan ook een verstrenging van de huidige normen.

Hierbij nemen, conform de Blue Deal, ook wij de handschoen op pleiten alvast voor een toepassing van de versterkte watervisie in de huidige omgevingsdossiers als uitgangspunt.

Vanuit de milieuwetgeving blijkt, zeker voor ingedeelde inrichtingen en activiteiten een loutere toetsing aan de verordening hemelwater onvoldoende. We betreuren het dan ook dat de hemelwaterbuffering vaak louter enkel vanuit het stedenbouwkundig luik getoetst wordt aan de verordening.

Het volume van de hemelwaterput dient immers in verhouding te zijn met het potentiële hergebruik.

Opgemerkt dient te worden dat er voor laagwaardige toepassingen maximaal ingezet moet worden op recuperatiewater door in voldoende hemelwaterbuffering, maar ook in voldoende aftappunten te voorzien. Bijvoorbeeld voor het reinigen van gebouwen, toiletspoelingen, beregning groenvoorziening, etc. is hemelwater inzetbaar. Preventief in functie van waterschaarste en/of wateroverlast is een verduurzaming van de waterhuishouding nodig om de inrichting, zowel naar de bedrijfsgebouwen als naar de bedrijfswoning toe, klimaatbestendig te maken.

Een hemelwaterput wordt overeenkomstig het beleidskader wateradvies van de provincie Antwerpen gedimensioneerd op basis van het gebruiksdebiet, het dakoppervlak en het gemiddelde percentage leegstand van de hemelwaterput. Voor een optimale afstelling van het bergingsvolume en het gebruiksdebiet i.f.v. de aangesloten dakoppervlakte, dient er in het bijzonder over gewaakt te worden dat er maximaal 5% leegstand is van de hemelwaterbuffering en dus 95% van de waterbehoefte kan ingevuld worden met regenwater.

Voor de berekening verwijzen we naar de nieuwe generatie 'slimme berekeningstoepassingen' zoals Sirio en gelijkaardig of de 'dimensioneringsgrafiek hemelwater' van het Waterportaal.

beoordeling

De aanvraag voorziet meerdere regenwaterputten met een gecombineerde hoeveelheid van 40.000 l volgens de architect en de hemelwaterlijst. De ééngezinswoningen worden aangesloten voor hergebruik voor het sproeien van tuinen, doorspoelen van toiletten en aansluiting wasmachines ook de put aan de gemeenschappelijke tuinberging wordt aangesloten voor hergebruik.

We merken op dat een buffercapaciteit aan 40 m³ voor 7 woningen eerder weinig is. Aangewezen is om 10 m³ per woning te voorzien met een gezamenlijke buffercapaciteit van minstens 70.000 l.

De buffering en hergebruik van hemelwater is immers niet enkel aan het bouwluik en de GSV-H gelinkt, ook het milieuluik vereist hergebruik op basis van milieuriichtlijnen – en reglementering zodat er afdoende hemelwateropslag en voldoende nuttige aftappunten voorzien moeten worden om voor een vergunning voor onbepaalde duur in aanmerking te komen.

Dit is deels in overeenstemming met art. 4.2.1.3§5 van Vlare II dat prioriteit geeft aan hemelwateropvang voor hergebruik als afvoerwijze van hemelwater.

Het plaatsen van (bijkomende) hemelwaterputten vereist evenwel een planaanpassing door de aanvrager en kan dus niet enkel als voorwaarde opgelegd worden in het besluit.

→ Grondwater

Grondwaterwingsgebied of grondwaterbeschermingszones

De inrichting is niet gelegen in een grondwaterwingsgebied of grondwaterbeschermingszone.

De projectzone ligt wel nabij waterwingsgebied, met planidentificatienummer GWP_02000_222_00016_00001, op minder dan 20 m van de bouwplaats.

5.5.6.4. Bronbemaling

Deze aanvraag bevat geen bronbemaling. Indien er voor de uitvoering van de werken in den droge een bemaling noodzakelijk is dienen volgens de rechtspraak de effecten ervan binnen de initiële aanvraag onderzocht te worden in de mer-screening. Het ontbreken van een MER-toets of een MER-toets bij een bouwproject zonder rekening te houden met impact van de bronbemaling tijdens de (latere) uitvoeringsfase leidt tot een onwettige vergunningsbeslissing.

De eigenlijke omgevingsaanvraag/melding voor de bemaling en andere werfactiviteiten mag in een latere fase ingediend worden cfr. OVD art. 7, §2, 2^e lid.

In de verklarende nota van de architect wordt bevestigd dat een bronbemaling noodzakelijk is: *‘Voor de installatie van de septische putten en hemelwaterputten zal in een latere fase een bronbemaling worden uitgevoerd. Deze bronbemaling maakt geen deel uit van deze bouwaanvraag maar zal apart worden aangevraagd zodra de grondwerken voor deze voorzieningen aan de orde zijn. Dit zorgt ervoor dat het waterpeil tijdelijk verlaagd wordt, wat de plaatsing van de putten onder veilige en gecontroleerde omstandigheden mogelijk maakt.’*

De effecten van een eventuele bemaling worden beoordeeld in de MER screening in het stedenbouwkundig luik.

5.5.6.5. Lucht

Voor verwarming wordt gebruik gemaakt van warmtepompen, hiervan zijn geen emissies verwachten.

Voor de beoordeling van de emissies i.k.v. het Stikstofdecreet verwijzen we naar het luik ‘biodiversiteit’.

5.5.6.6. Geluid

→ algemeen

Volgende geluidsnormen dienen gerespecteerd te worden nabij de dichtstbijzijnde woningen in type 4-gebied volgens bijlage 4.5.4 van Vlarem II, rekening houdende met een aftrek van 5 dB(A) voor nieuwe inrichtingen (volgens de definities van Vlarem art. 1.1.2):

- 40 dB(A) overdag, van 7 u tot 19 u
- 35 dB(A) 's avonds, van 19 u tot 22 u
- 30 dB(A) 's nachts, van 22 u tot 7 u

Geluiden met een tonaal karakter worden bij de beleving als extra hinderlijk beschouwd en daarom moet er bij wijze van penaliserende een correctieterm van 5 dBA worden verrekend op het voortgebracht geluid (vb. 44 dBA wordt 49 dBA). Tonaal geluid is voorkomend bij bijvoorbeeld compressoren, ventilatoren, airco's of warmtepompen. Volgens bijlage 4.5.1.54 Vlarem II is er voor de bepaling van het specifiek geluid (Lsp) geen correctie vereist als het geluid intermitterend of impulsachtig is.

Voor incidenteel of impulsachtig geluid mag een toeslag worden verrekend van resp. +15 dBA overdag en +10 dBA 's avonds/'s nachts voor incidenteel geluid én +20 dBA overdag en +15 dBA 's avonds/'s nachts voor impulsachtig geluid. Onder impulsachtig geluid wordt verstaan zeer kortstondige gebeurtenissen, korter dan 2 seconden vb. dichtslaande laadkleppen, neerploffen van een pallet, motor starten, dichtslaan portieren, neerzetten van laadbakken op harde ondergrond etc. Incidenteel geluid is dit geluid wat kortstondig en minder voorkomend is en alleszins minder dan 72 minuten/dag (tussen 7 en 19u) vb. testen noodstroom- & sprinklerinstallatie, verkeer van en naar de inrichting of laad- en loskade etc.

Concreet betekent dit dat hier volgende grenswaarden dienen te worden gerespecteerd:

- continue geluid: 40 dB(A) overdag en 35 dB(A) 's avonds / 30 dB(A) 's nachts
- incidenteel geluid: 55 dB(A) overdag en 45 dB(A) 's avonds / 40 dB(A) 's nachts
- impulsachtig geluid: 60 dB(A) overdag en 50 dB(A) 's avonds / 45 dB(A) 's nachts

De berekening, het bepalen van de karakteristieken van geluid en de eventuele de toepassing van correcties dient bij voorkeur te gebeuren door een erkend geluidskundige.

→ bemalingspompen

De pompen die (eventueel) gebruikt worden gedurende de bemalingsperiode zullen onvermijdelijk geluid en trillingen produceren. Om deze hinder tot een minimum te herleiden is het aangewezen dat er gebruik gemaakt wordt van geluidsarme (elektrische) pompen en/of dient de pomp voorzien te worden van een geluidsisolerende omkasting. Binnen het dorpscentrum kan het aangewezen zijn dit mee op te nemen in de bijzondere voorwaarden.

→ warmtepompen

Voor niet-ingedeelde warmtepompen zijn er buiten de productnormen geen vastgelegde geluidsvoorwaarden. De installatie mag evenwel geen overmatige hinder veroorzaken. Er dient rekening gehouden worden met volgende richtwaarde nabij de burens, aanpalende tuinen en/of terrassen van buurwoningen: max. 45 dBA overdag (tussen 7 u- 22 u) en max. 40 dBA 's nachts (tussen 22u en 7 u).

Tijdens de nacht kan geluidshinder aanzien worden als nachtlawaai volgens het Strafwetboek.

Voor meer informatie verwijzen we naar de publicatie omtrent omgevingsaspecten bij warmtepompen en de code van goede praktijk i.f.v. de plaatsing om hinder te voorkomen.

Ingedeelde warmtepompen

Geluidsemisatie zijn te verwachten van de buitenunits op het dak of aan de gevels(s). Geluidsbeperkende maatregelen voor buiteninstallaties zijn vaak nodig om te kunnen voldoen aan de Vlaremvorwaarden nabij de dichtstbijzijnde woningen inzonderheid voor het behalen van de nachtnorm. Uit voorzorg zijn mogelijk bijkomende maatregelen nodig om aan de nachtnorm te kunnen voldoen zoals het gebruik van installaties van het geluidsarme type en/of eventuele geluidsisolerende omkasting of unitcovers. Ook de positie van de installatie dient zo gekozen te worden dat de afstand tot aangrenzende percelen voldoende groot is en geluid zoveel mogelijk weg van de omliggende woningen wordt geprojecteerd.

Voor geluidsbronnen (puntbronnen) die in de buitenlucht staan geldt dat het geluidsniveau afneemt met 6 dBA per verdubbeling van de afstand. Voor het optellen van het geluid van de units dient er bij elke verdubbeling 3 dBA te worden bijgeteld.

Het geluidaspect van de warmtepompen dient in de mer-screening meegenomen te worden.

Aangetoond moet worden dat aan de geluidsnormen kan worden voldaan.

Project

Er worden warmtepompen geïnstalleerd van het stille type, deze staan binnen in de woning en geven dus geen geluidshinder. Het gaat ook om geothermische warmtepompen waarbij geen buitenunits voorzien dienen te worden.

→ bouwerven

We merken op dat ook op bouwerven de geluidsreglementering dient nageleefd te worden waarbij, buiten de bepalingen in het lokale GAS-regelement en aanbevelingen in de BBT's, de verstoring van de nachtrust van de omwonenden is verboden volgens art. 561 van het Strafwetboek m.b.t. nachtlawaai.

Dit betreft volgens de rechtsleer de periode van zonsopgang tot zonsondergang. Bovendien dienen ook overdag de nodige voorzorgen getroffen te worden om overdreven of niet noodzakelijk lawaai te voorkomen.

5.5.6.7. Biodiversiteit

De inrichting is gelegen op ca. 565 m van 'De Kalmthoutse Heide' (habitatrichtlijngebied BE2100015, vogelrichtlijngebied BE2100323 en VEN -gebied 301) en op ca. 4,27 km van 'De Maatjes' (vogelrichtlijngebied BE2101437 en VEN -gebied 302).

De inrichting maakt geen deel uit van een biologisch waardevol gebied volgens de biologische waarderingskaart.

Gelet op de ligging in of binnen 750 m van SBZ (H of V) is voor vergunningsplichtige ingedeelde inrichtingen of activiteiten advies van ANB vereist ingevolge art. 37§12, 2° van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Gelet op artikel 36ter§3 van het natuurdecreet dient er enkel voor vergunningsplichtige activiteiten nagegaan te worden of er een negatieve impact kan zijn op de speciale beschermingszones.

De voorliggende aanvraag omvat enkel meldingsplichtige activiteiten.

Bij meldingsplichtige activiteiten wordt ervan uitgegaan dat de hinder en impact normaliter tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft bij naleving van de algemene en sectorale voorwaarden.

De voorliggende aanvraag betreft een gemengd project welk in totaliteit vergunningsplichtig is.

→ verscherpte natuurtoets – VEN-gebied

Luidens artikel 26bis§1 eerste lid Natuurdecreet mag de overheid geen toestemming of vergunning verlenen voor een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN-gebied kan veroorzaken.

De aanvraag dient desgevallend een verscherpte natuurtoets te bevatten waarin de concrete impact van het aangevraagde project op het VEN-gebied wordt onderzocht. Als de kans bestaat dat een activiteit schade aan de actueel aanwezige natuur in het VEN kan veroorzaken, dient de aanvrager van de vergunning overeenkomstig artikel 2 van het VEN-besluit aan te tonen dat de activiteit geen schade veroorzaakt aan de actueel aanwezige natuur in het VEN of dat de schade herstelbaar is.

→ **passende beoordeling**

Overeenkomstig artikel 36ter§3 van het Natuurdecreet moet bij elke vergunningsplichtige activiteit in een passende beoordeling worden nagegaan of er een negatieve impact kan zijn op die habitats en (leefgebieden van) soorten. Voor de beoordeling van de stikstofuitstoot bij vergunningsaanvragen dient een passende beoordeling te worden opgemaakt als de impactscore voor industrie/mobiliteit meer dan 1% bedraagt. Wanneer de opmaak van een passende beoordeling vereist is dient ANB advies uit te brengen.

Een passende beoordeling houdt in dat op basis van de beste wetenschappelijke kennis ter zake, alle aspecten van de vergunningsplichtige activiteit, het plan of programma die een mogelijke aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone, moeten worden onderzocht en beoordeeld. De passende beoordeling moet alle nodige gegevens bevatten om de overheden die over de vergunningsplichtige activiteit, het plan of programma moeten adviseren en beslissen, toe te laten dit met volle kennis van zaken te doen.

Bij de sloop van de bestaande woningen en gebouwen zal een controle gebeuren op potentiële aanwezige vleermuizen en zwaluwen. Indien deze aanwezig zijn zal desgevallend een schoontijd gerespecteerd worden, de sloop zal enkel doorgaan van 1 maart tot 15 april en 15 augustus tot 15 oktober en er zullen 2 vleermuiskasten (winterverblijf en kraamkast) geplaatst worden. Indien deze situatie zich voordoet zullen de bomen gekapt worden buiten het broedseizoen. Bij het vaststellen van holten voor vleermuizen wordt er gewerkt met een exclusion flap zodoende dat de vleermuizen de kans krijgen om de holten te verlaten. Zolang broedende vogels of vleermuizen gebruik maken van de aanwezige bomen, wordt niet overgegaan tot het kappen van de bomen (dit wordt normaal opgevangen door buiten het broedseizoen te kappen en te controleren op de aanwezigheid van vleermuizen) Er wordt niet afgeweken van deze maatregelen zonder uitdrukkelijke toestemming van ANB. Door het nemen van deze maatregelen worden er geen negatieve effecten verwacht op de biodiversiteit.

5.5.6.8. *Stikstofdecreet*

Op 23.02.2024 werd het nieuw wetgevend kader (Stikstofdecreet van 24.01.2024) van kracht en dienen de beoordelingskaders erin opgenomen gehanteerd te worden bij de vergunningsverlening (zie beoordelingskader(s) landbouw / industrie / mobiliteit.) Daarnaast is er de omzendbrief OMV/2023/2 van 12.12.2023 met afwegingskader en randvoorwaarden voor de toepassing van extern salderen (directe emissieruil) bij vergunningsaanvragen met een stikstofimpact.

→ **kritische depositiewaarde (KDW): mobiliteit**

Wat betreft verkeersemisies valt elk verkeersgenerend project of project dat stikstofemissiegenerende vervoersbewegingen veroorzaakt, in principe onder toepassing van het Stikstofdecreet met een maximale impactscore van 1% als drempelwaarde. Evenwel blijkt uit de praktische wegwijzer en de voortoetstabellen uit de studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) dat bij eenvoudige dossiers het aantal verkeersbewegingen voor lichte voertuigen (tabel 3, vb. personenwagens en bestelwagens) en zware voertuigen (tabel 4, vb. vrachtwagens en bussen) waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel behoorlijk hoog ligt.

Volgens de aangeleverde impactscoreberekening heeft de inrichting een score van minder dan 1%. Hiermee kan zowel voor de werffase als de exploitatiefase gesteld worden dat het project onder de veiligheidsmarge blijft en de milieudruk aanvaardbaar is. Er zijn derhalve geen aanzienlijke effecten te verwachten ten gevolge van deze aanvraag op de speciale beschermingszones, bijzondere gebieden of natuurwaarden.

5.5.6.9. *Zware ongevallen of rampen & veiligheid*

Overeenkomstig art. 4.1.12.1 §1 van Vlare II organiseert de exploitant de brandbestrijding, de brandbestrijdingsmiddelen en de capaciteit van de opvang van verontreinigd bluswater volgens de code van goede praktijk en raadpleegt daarbij de bevoegde brandweer.

5.5.6.10. Onroerend erfgoed

Het dichtstbijzijnde erfgoed is gelegen op meer dan 300 m. De nodige maatregelen worden genomen om geen negatieve impact te hebben op het erfgoed in de omgeving.

5.5.6.11. Licht

De eventuele buitenverlichting dient functioneel te zijn en moet neerwaarts gericht zijn. De verlichting mag geen verstoring of overlast voor mens en dier in de omgeving betekenen. Opgemerkt dient te worden dat verlichting in de nacht zoveel mogelijk gedimd of gedoofd dient te worden i.k.v. lichtpollutie.

5.5.6.12. Afvalstoffen

Artikel 4.3.2 van het Vlarema bepalen welke afvalstoffen afzonderlijk moeten worden aangeboden en afzonderlijk worden gehouden bij de ophaling of inzameling. De afvalstoffenproducent die bedrijfsrestafval heeft en die een beroep doet op een inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar van bedrijfsrestafval is verplicht een contract af te sluiten waarin de afvalfracties, vermeld in het eerste lid, en hun vooropgestelde inzamelwijze duidelijk vermeld worden.

Ook dienen er voor de te verwachten afvalstromen (vb. restafval, pmd, papier & karton, ... zie art. 4.3.2 Vlarema) daartoe selectieve recipiënten aanwezig te zijn volgens de principes van bronsortering. Hierbij dienen eveneens de sorteerinstructies duidelijk te worden aangegeven voor derden, werknemers of bezoekers.

Ook voor huishoudelijke afvalstoffen is er een reglementering van toepassing rond van bronsortering en gescheiden aanbieden / afvoeren van afvalstoffen conform art. 4.3.1 van het Vlarema.

5.5.7. Conclusie

We gaan ervan uit dat voor de warmtepompen mits het naleven van de algemene en sectorale voorwaarden de risico's en hinder als bedoeld in artikel 5.1.3 van het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

5.6. Natuurtoets:

Niet van toepassing

5.7. Beoordeling PAS:

Niet van toepassing

5.8. Erfgoed en archeologie:

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, is niet gelegen in een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

6. Wijzigen gemeentewegen:

Langs het projectterrein wordt er een herinrichting van het openbaar domein voorzien.

Om deze herinrichting mogelijk te maken werd een rooilijnplan-afbakeningsplan toegevoegd aan het aanvraagdossier, opgesteld door landmeter-expert Gert Matheusen op 30 oktober 2024. ref. Ds.1201-03 (GH).

Volgens het afbakeningsplan-rooilijnplan ligt de grens met het openbaar domein in het verlengde van de woning gelegen Kortestraat 4. Momenteel heeft de gemeente niet de intentie om de Kortestraat te herinrichten maar om de toekomstige mogelijkheden in dit verband niet te hypothekeren wordt door de dienst Openbare Infrastructuur geopteerd om het voetpad in de Kortestraat aan de zijde van het projectgebied tot aan de woning Kortestraat 4 te laten verwijderen.

De Kortestraat is een doodlopende wegenis. In een doodlopende weg waar zone 30 geldt is een voetpad langs 2 kanten geen echte meerwaarde. Men bekomt na het ontharden een mooie groenzone waarop het hemelwater kan infiltreren.

Door het verbreden van de wegenis bekomt men ook een betere zichtbaarheid op de hoek van de wegenis. Dit draagt bij tot de verkeersveiligheid.

Er wordt een deel van het perceel 637V2 afgestaan met een totale oppervlakte van **60,76 m² (lot A)**.

Langs de Steenovenstraat wordt het voetpad ter hoogte van de woning Steenovenstraat 38 verder doorgetrokken.

De huidige verspringing wordt uit het voetpad gehaald en er wordt zo extra ruimte gecreëerd voor langsparkeren en bijkomend groen. De bestaande straatbomen kunnen ook behouden blijven.

Er wordt een deel van de percelen 637F, 638B, 638D en 639F afgestaan met een totale oppervlakte van **74,46 m² (lot B)**.

Voor de aanvrager van huidige omgevingsvergunning, wordt een grondafstand opgelegd ten belope van 60,76 m² (lot A - Kortestraat) en 74,46 m³ (lot B – Steenovenstraat) om de realisatie van de wegenis en het latere beheer/behoud daarvan te kunnen opnemen door inlijving in het openbaar domein.

In toepassing van art. 31 van het decreet van 25-04-2014, betreffende de omgevingsvergunning, heeft de gemeenteraad in zitting van 29-04-2025 de volgende beslissing genomen inzake het wijzigen van de bovenvermelde gemeentewegen:

BESLUIT: MET EENPARIGHEID VAN STEMMEN

- Art. 1 Besloten wordt goedkeuring te geven aan het rooilijn-afbakeningsplan en zaak der wegen, opgemaakt door landmeter-expert Gert Matheusen op 30 oktober 2024, ref. Ds.1201-03 (GH), zodat er een opname in het openbaar domein kan gebeuren van de strook grond (lot A) met een oppervlakte van 60,76 m², gelegen langsheen de gemeenteweg Kortestraat en de strook grond (lot B), met een oppervlakte van 74,46 m², gelegen langsheen de gemeenteweg Steenovenstraat
- Art. 2 De vergunningsaanvrager zal de kosten dragen voor de volledige wegenisuitrusting en zal overeenkomstig het rooilijnplan-afbakeningsplan de loten A en B kosteloos overdragen naar het openbaar domein van de gemeente Essen.
- Art. 3 In toepassing van art. 47 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015, tot uitvoering van het Decreet van 25 april 2014, betreffende de omgevingsvergunning wordt kennis genomen van het feit dat tijdens het openbaar onderzoek geen standpunten, opmerkingen en bezwaren zijn ingediend.
- Art. 4 Onderhavig besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig het Decreet Lokaal Bestuur.

7. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

• De omschrijving van de ruime omgeving

Het projectgebied bevindt zich in het gehucht Wildert te Essen.

De ruimtelijke structuur van Wildert wordt gekenmerkt door een historische woonstraat langs de Sint-Jansstraat, die uitgroeide tot een typische verkavelingswijk in de tweede helft van de twintigste eeuw. Deze kern is doorsneden door de Kalmthoutsesteenweg (gewestweg nr. N-122) en de parallelle spoorlijn 12 Rotterdam-Antwerpen, wat de ruimtelijke dynamiek van het gebied sterk beïnvloedt.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, veelal gesitueerd in doodlopende straten, wat het dorp een residentieel en landelijk karakter geeft. Wildert heeft een eigen treinstation, wat de kern goed bereikbaar maakt.

Aan de rand van het dorp bevindt zich een combinatie van bosrijke gebieden, zoals de Wildertse Duintjes in het noordwesten, en recreatiegebied/woonbos die zorgen voor een nauwe band tussen de bebouwde omgeving en de omliggende natuur.

Een aantal oude hoeves zijn nog zichtbaar in het straatbeeld, maar deze zijn niet beschermd als erfgoed.

De Sint-Jan Baptistkerk uit 1943, samen met het naastgelegen kerkhof, vormt een belangrijk historisch en visueel baken in het dorp.

De aanvraag betreft meerdere percelen die gelegen zijn op de kruising van de Steenovenstraat en de Kortestraat. Twee gemeentewegen die voldoende zijn uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand.

De Steenovenstraat wordt gekenmerkt door kleinschalige en gevarieerde bebouwing. Aan de westkant van de straat bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen, terwijl de bebouwing dichter en meer gesloten wordt naarmate men aan de oostkant de Kalmthoutsesteenweg nadert, waar ook enkele meergezinswoningen te vinden zijn. De Kortestraat is een doodlopende straat, deze wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande en half open bebouwing. De architectuur rondom het projectgebied wordt gekenmerkt door een mix van historische en moderne bebouwing.

• De omschrijving van de directe omgeving, in het bijzonder de links en rechts aanpalende

Het direct aanpalende perceel, gelegen aan de Steenovenstraat, is bebouwd met een woning (bouwjaar 1992) in halfopen bebouwing. De woning bestaat uit 2 bouwlagen met zolder onder een zadeldak waarvan de nok evenwijdig loopt met de weg. In de tuin staat 2 afzonderlijke bijgebouwen.

De gevels van de woning zijn opgetrokken uit genuanceerde licht roodbruine gevelsteen, het dak is afgewerkt met donkere dakpannen en het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in een grijze kleur.

Het direct aanpalende perceel, gelegen aan de Kortestraat, is bebouwd met een vrijstaande woning met aanhorigheden (bouwjaar 1939). De woning bestaat uit anderhalve bouwlaag onder een wolfsdak. In de tuin staan enkele bijgebouwen. De gevels van de woning zijn opgetrokken uit roodbruine gevelsteen, het dak is afgewerkt met oranje dakpannen en het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in een donkere kleur.

• De omschrijving van het goed zelf en de aanvraag

Het terrein van de aanvraag is gelegen in woongebied op de hoek van de Steenovenstraat en de Kortestraat. Het projectgebied omvat 4 percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 3004,17 m². Na overdracht kosteloze grondafstand bedraagt de gezamenlijke oppervlakte 2.868,95 m².

Momenteel is het perceel nog bebouwd met drie verouderde ééngezinswoningen en allerlei bijgebouwen.

Op 6 december 2023 heeft de aanvrager een omgevingsvergunning verkregen voor het slopen van 2 eengezinswoningen met verschillende koterijen, het slopen van een aantal tuinbergingen en het rooien van bomen. (ref. gemeente OV 1850).

De huidige aanvraag omvat de afbraak van een woning, het bouwen van 7 ééngezinswoningen met bijhorende tuinbergingen, het bouwen van een gemeenschappelijke tuinberging, het rooien van 1 ceder, het aanleggen van verharding (parking, oprit, ...) en het wijzigen van de wegenis/rooijlijn.

Afbraak

Om een verdere ontwikkeling op het terrein mogelijk te maken wenst de aanvrager eerst de woning, gelegen Steenovenstraat 40, te slopen.

De te slopen woning is een halfopen bebouwing (bouwjaar tussen 1875 en 1899) en staat tegen de rooilijn ingeplant. De woning heeft een grondoppervlakte van 95,99 m² en een volume van 366,65 m³.

Het te slopen volume is kleiner dan 5000 m³. Er is geen sloopopvolgingsplan (SOP) vereist.

Nieuwbouw

Het architecturale concept voor het project focust op een moderne, harmonieuze integratie met de landelijke omgeving. De ontwikkeling omvat 7 eengezinswoningen, waarvan 6 halfopen en 1 gesloten bebouwing, met elk een eigen autostaanplaats.

De inplanting van de ontwikkeling is zorgvuldig afgestemd op de omgeving.

Om de Steenovenstraat te ontlasten van extra verkeer, wordt de ontsluiting van de parkeerplaatsen voorzien via de Kortestraat. Een karrenspoor leidt naar een parkeertuin, waarin zes van de zeven autostaanplaatsen worden gebundeld. De uiterst linkse woning heeft een aparte parkeerplaats. Deze parkeertuin is voorzien van voldoende groen, waardoor het geheel een rustige en groene uitstraling behoudt.

Het project omvat 2 blokken van 2 gekoppelde woningen (2 halfopen) en 1 blok van 3 gekoppelde woningen (2 halfopen en 1 gesloten).

De woningen in halfopen bebouwing hebben een straatbreedte van minstens 9,00 m, de gesloten bebouwing heeft een straatbreedte van 6,00 m.

De woningen worden met de voorgevel ingeplant op 10,00 m uit de as van de weg (Steenovenstraat).

Alle woningen in halfopen bebouwing hebben een minimale afstand van 3,00 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.

De woningen hebben allemaal quasi dezelfde typologie, bestaande uit 2 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijst-/nokhoogte van 6,20 m, een breedte van 6,00 m en een diepte van 13,00 m, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

De grondoppervlakte van de woningen (lot A, C en F) bedraagt per woning 74,88 m² en van de woningen (lot B, D, E en G) per woning 78 m². Het volume is voor alle woningen hetzelfde, namelijk 483,60 m³ per woning.

Het gelijkvloers van de woningen omvat een inkomhal met vaste trap naar het verdiep, toilet, berging, en een zit- en eetruimte met open keuken. Het verdiep omvat een nachthal, 3 slaapkamers en een badkamer. De woningen op lot A, C en F hebben op het verdiep een afzonderlijk toilet. De andere woningen hebben een toilet in de badkamer.

Het eerste blok (lot A en lot B) zijn 2 gekoppelde woningen, in halfopen bebouwing.

Lot A heeft een opp. van 311,22 m² en lot B een opp. van 272,77 m².

De uiterst linkse woning (lot A) is gelegen op de hoek met de Kortestraat maar heeft toegang naar de voordeur via de Steenovenstraat. Deze woning (lot A) heeft achteraan een private parkeerplaats die bereikbaar is via de Kortestraat. De parkeerplaats is 3,00 m breed en quasi 6,00 m diep en wordt verhard met waterdoorlatende klinkers.

Het tweede blok (lot C, D en E) zijn 3 gekoppelde woningen (2 halfopen en 1 gesloten bebouwing).

Lot C heeft een opp. van 272,08 m², lot D een opp. van 181,01 m² en lot E een opp. van 270,90 m².

Het derde blok (lot F en G) zijn 2 gekoppelde woningen, in halfopen bebouwing.

Lot F heeft een opp. van 270,47 m² en lot G een opp. van 285,49 m².

Aan de voorzijde van elke woning wordt er een toegangspadje voorzien in waterdoorlatende klinkers.

In de voortuin wordt tevens per woning een wadi aangelegd met een buffervolume van 2.250 liter en een infiltratieoppervlakte van 5,71 m².

Aan de achterzijde van elke woning wordt er een terras in betontegels voorzien met een opp. van ca. 18 m².

Ook wordt er voor elke woning in de achtertuin een fietsen- en afvalberging met een oppervlakte van 15 m² voorzien. Enkel lot D, de woning in gesloten bebouwing, heeft een berging met een oppervlakte van 13,50 m².

De bergingen worden uitgevoerd met plat dak en hebben een hoogte van 2,90 m. De gevels van de tuinbergingen worden uitgevoerd in zwart bruin gebeitst hout met schrijnwerk in zwart aluminium.

Achter elke woning bevindt zich een compacte private tuin.

De woningen zijn ontworpen in een grijsbruine gevelsteen en hebben zwarte aluminium ramen. Voor elk van de drie woonblokken wordt een subtiele wijziging in voegkleur voorgesteld om een genuanceerd verschil tussen de blokken te creëren. Donker gebeitste houten accenten worden subtiel geïntegreerd in de gevels, wat de woningen een warme, natuurlijke uitstraling geeft. Deze houtaccenten worden ook doorgetrokken in de afwerking van de bergingen en de gemeenschappelijke tuinberging, wat zorgt voor een visuele eenheid binnen het project.

Achteraan het perceel is er een grotere gemeenschappelijke tuin (lot H), die een centrale plek vormt voor interactie en ontspanning. Aansluitend aan deze tuin wordt een gemeenschappelijke tuinberging gebouwd, beschikbaar voor gebruik door alle bewoners.

De gemeenschappelijke tuinberging staat in het verlengde van de 6 parkeerplaatsen die voorbehouden zijn voor de woningen. Het is een vrijstaande constructie met een oppervlakte van 36 m² (6m x 6m). Ze wordt uitgevoerd met plat dak en heeft een totale hoogte van 3,20 m. De gevels van de tuinberging worden uitgevoerd in zwart bruin gebeitst hout met schrijnwerk in zwart aluminium. Dit is identiek aan de private tuinbergingen die worden geplaatst bij de woningen.

Aanleggen parking/ het aanleggen van een oprit

Om de Steenovenstraat te ontlasten van extra verkeer, wordt de ontsluiting van de parkeerplaatsen voorzien via de Kortestraat. Vanuit de Kortestraat wordt er een kleine oprit in betonklinkers voorzien die toegang geeft naar het karrenspoor dat naar de parking leidt waar 6 autostaanplaatsen worden voorzien.

De parkeerplaatsen worden per 2 gegroepeerd met telkens een groenstrook er tussen. De parkeerplaatsen worden verhard met waterdoorlatende klinkers en de ruimte vooraan de parkeerplaatsen om te manoeuvreren wordt aangelegd met waterdoorlatende kiezelverharding.

Rooien boom

Vooraan het uiterst linkse perceel staat een grote cederboom met een diameter van 83 cm, gemeten op een hoogte van 1 meter. De boom is uitheems en heeft een beperkte ecologische waarde.

De aanvrager wenst de ceder te rooien aangezien de boom binnen de toekomstige bouwzone staat.

Wijziging wegenis-rooilijn

Langs het projectterrein wordt er een herinrichting van het openbaar domein voorzien.

Langs de Steenovenstraat wordt het voetpad ter hoogte van de woning Steenovenstraat 38 verder doorgetrokken.

De huidige verspringing wordt uit het voetpad gehaald en er wordt zo extra ruimte gecreëerd voor langsparkeren en bijkomend groen. De bestaande straatbomen kunnen ook behouden blijven.

Om deze herinrichting mogelijk te maken werd een rooilijnplan-afbakeningsplan toegevoegd aan het aanvraagdossier, opgesteld door landmeter-expert Gert Matheusen op 30 oktober 2024. ref. Ds.1201-03 (GH). Volgens het afbakeningsplan-rooilijnplan ligt de grens met het openbaar domein in het verlengde van de woning gelegen Kortestraat 4.

Momenteel heeft de gemeente niet de intentie om de Kortestraat te herinrichten maar om de toekomstige mogelijkheden in dit verband niet te hypothekeren wordt door de dienst Openbare Infrastructuur geopteerd om het voetpad in de Kortestraat aan de zijde van het projectgebied tot aan de woning Kortestraat 4 te laten verwijderen. De Kortestraat is een doodlopende wegenis. In een doodlopende weg waar zone 30 geldt is een voetpad langs 2 kanten geen echte meerwaarde.

Men bekomt na het ontharden een mooie groenzone waarop het hemelwater kan infiltreren. Door het verbreden van de wegenis bekomt men ook een betere zichtbaarheid op de hoek van de wegenis. Dit draagt bij tot de verkeersveiligheid.

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 2.868,48 m².

De oppervlakte aan bebouwing bedraagt (woningen, bijgebouwen en gemeenschappelijke berging): 687,00 m².

De oppervlakte aan verharding bedraagt: 460,57 m².

Er blijft nog een oppervlakte aan groene ruimte over van 1.721 m².

• De toetsing met de goede ruimtelijke ordening

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 wordt met inachtneming van al deze aspecten beoordeeld.

Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria.

1. Functionele inpasbaarheid:

Het projectgebied waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Vermits de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van eengezinswoningen met fietsen- en afvalbergingen en een gemeenschappelijke berging kan gesteld worden dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

2. Mobiliteitsimpact:

De aanvraag voorziet het nieuwbouwen van 7 ééngesinswoningen met bijhorende tuinberging en het bouwen van een gemeenschappelijke tuinberging.

Er wordt een gegroepeerde parkeertuin voorzien die ontsloten wordt via de Kortestraat.

Per woning wordt één parkeerplaats voorzien. Verder is er plaats voor vier fietsen in elke tuinberging.

De stoep aan de kant van de Steenovenstraat wordt aangepast en uitgebreid met twee extra parkeerplaatsen wat de parkeerdruk op de omgeving nog meer vermindert. Er kan gesteld worden dat de aanvraag een beperkte impact heeft op de mobiliteit.

3. Schaal en ruimtegebruik:

Het goed heeft momenteel een oppervlakte van 3.004,17 m².

De bestaande verouderde bebouwing op het goed bedraagt momenteel 670,94 m² zonder dat de wildgroei aan verharding mee wordt gerekend.

In de huidige aanvraag wordt er een kosteloze grondafstand gedaan zodat er een herinrichting van het openbaar domein mogelijk wordt gemaakt. Na de overdracht heeft het projectgebied een oppervlakte van 2.868,95 m².

De aanvraag voorziet het bouwen van 687,00 m² aan nieuwe woningen en bijgebouwen, de verharding bedraagt 460,57 m². Er blijft nog een groene zone over met een oppervlakte van 1.721,38 m².

Voor de verhardingen wordt maximaal ingezet op waterdoorlatendheid en waar dit niet mogelijk is wordt dit steeds natuurlijk geïnfiltreerd op eigen terrein.

Om deze verhouding te garanderen is het aangewezen om de woningen in de toekomst niet uit te breiden en geen bijkomende verhardingen te voorzien op het terrein.

De ingeplande woningen hebben een kroonlijsthoogte van 6,20 m, de bijgebouwen 2,90 m en de gemeenschappelijke tuinberging 3,20 m. De woningen zijn bewust compact gehouden en hebben voldoende groenruimte om de draagkracht van de omgeving niet te overschrijden. De woningen hebben een afzonderlijke footprint van 6,00 m breed en 13,00 m diep.

De schaal van de nieuwe volumes zijn aanvaardbaar en inpasbaar in de omgeving.

4. Visueel-vormelijk elementen:

Het materiaalgebruik dat voorzien wordt voor de nieuwe gebouwen is voldoende kwalitatief en passend bij de omgeving. De woningen zijn ontworpen in een grijsbruine gevelsteen en hebben zwarte aluminium ramen. Voor elk van de drie woonblokken wordt een subtiele wijziging in voegkleur voorgesteld om een genuanceerd verschil tussen de blokken te creëren. Donker gebeitste houten accenten worden subtiel geïntegreerd in de gevels, wat de woningen een warme, natuurlijke uitstraling geeft. Deze houtaccenten worden ook doorgetrokken in de afwerking van de bergingen en de gemeenschappelijke tuinberging, wat zorgt voor een visuele eenheid binnen het project.

De wadi's moeten voorzien worden van aanplantingen zodat dit geen kale, louter met gras begroeide zones worden. De wadi's moeten zodanig worden beplant dat deze zich op een kwalitatieve manier in de voortuin

en het straatbeeld integreren. De aangeplante groenstructuur moet zonder onderbreking doorlopen in het niet verharde deel van de voortuin, zodat het verschil in reliëf minder in het oog springt. Er mogen geen bijkomende verhardingen worden voorzien op zowel de individuele loten als op het gemeenschappelijk lot. De woningen mogen niet worden uitgebreid.

5. Cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf, hinderaspecten, comfort en veiligheid:

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, is niet gelegen in een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht en heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.

Omdat de geplande reliëfwijzigingen voornamelijk betrekking hebben op de aanleg van wadi's en deze kunnen gecombineerd worden met groenaanplantingen, dragen ze bij tot het natuurlijke karakter van de omgeving, zodat deze niet als storend zullen worden ervaren.

Besluit:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard mits:

- de wadi's voorzien worden van aanplantingen zodat dit geen kale, louter met gras begroeide zones worden. De wadi's moeten zodanig worden beplant dat deze zich op een kwalitatieve manier in de voortuin en het straatbeeld integreren. De aangeplante groenstructuur moet zonder onderbreking doorlopen in het niet verharde deel van de voortuin, zodat het verschil in reliëf minder in het oog springt.
- Er mogen geen bijkomende verhardingen worden voorzien op zowel de individuele loten als op het gemeenschappelijk lot.
- De woningen mogen niet worden uitgebreid.
- het voorwaardelijk gunstig advies van de Gemeentelijke Groendienst Essen van 19-12-2024 wordt nageleefd.

8. Advies college van burgemeester en schepenen:

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 9 mei 2025 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

9. Algemene conclusie:

Stedenbouwkundig luik

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard mits:

- De wadi's voorzien worden van aanplantingen zodat dit geen kale, louter met gras begroeide zones worden.
De wadi's moeten zodanig worden beplant dat deze zich op een kwalitatieve manier in de voortuin en het straatbeeld integreren. De aangeplante groenstructuur moet zonder onderbreking doorlopen in het niet verharde deel van de voortuin, zodat het verschil in reliëf minder in het oog springt.
- Er mogen geen bijkomende verhardingen worden voorzien op zowel de individuele loten als op het gemeenschappelijk lot.
- De woningen mogen niet worden uitgebreid.

De volgende adviezen dienen strikt te worden nageleefd:

- het voorwaardelijk gunstig advies van P.I.D.P.A. van 05-12-2024 met ref. 204553
- het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator van 12-12-2024 met ref. 5000086872
- het gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 28-01-2025
- het voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS van 05-12-2024
- het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre van 04-12-2024 met ref. 25173440
- het voorwaardelijk gunstig advies van de Gemeentelijke Groendienst Essen van 19-12-2024

Om schadelijke effecten op het watersysteem te voorkomen dienen volgende voorwaarden strikt te worden nageleefd:

- De hemelwaterputten die geplaatst worden bij de woningen met tuinberging dienen een minimaal volume te hebben van 7.500 liter.

Milieuluik

Op basis van alle gegevens opgenomen of verkregen in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag kan **gunstig advies** worden gegeven en kan de vergunning worden verleend voor de exploitatie van de inrichting gelegen aan de Steenovenstraat 40-46 te Essen (afdeling 2, sectie D, perceelnrs. 639F, 637F, 638B, 638D, 637V2 en 637K2), omvattende:

- 16.3.2.a: 7 warmtepompen met elk een vermogen van 8 kW, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 56 kW

voor onbepaalde duur, mits naleving van de volgende algemene en sectorale milieuvorwaarden:

A. Vlare II: algemeen

Omschrijving	Deel	Artikels
Algemene voorschriften	Hfst. 4.1	Art. 4.1.0.1 – Art. 4.1.13.5
Oppervlaktewater	Hfst. 4.2 - Afd. 4.2.1 t/m 4.2.8	Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.8.3.1
Bodem en grondwater	Hfst. 4.3 - Afd. 4.3.1 t/m 4.3.3	Art. 4.3.1.1 - Art. 4.3.3.1
Lucht	Hfst. 4.4 - Afd. 4.4.1 t/m 4.4.8	Art. 4.4.1.1 - Art. 4.4.8.4
Geluid	Hfst. 4.5 - Afd. 4.5.1 t/m 4.5.7	Art. 4.5.1.1 - Art. 4.5.7.1.5
Licht	Hfst. 4.6	Art. 4.6.0.1 - Art. 4.6.0.5
Asbest	Hfst. 4.7	Art. 4.7.0.1 - Art. 4.7.0.3
Energieplanning en energieaudits	Hfst. 4.9	Art. 4.9.1.1 - Art. 4.9.3.4
BKG-emissies	Afd. 4.10.1	Art. 4.10.1.1 - Art. 4.10.1.7

B. Vlare II: sectoraal

Omschrijving	Rubriek	Deel	Artikels
Gassen – Gemeenschappelijke bepalingen	16	Afd. 5.16.1	Art. 5.16.1.1 - Art. 5.16.1.9
Installaties voor het fysisch behandelen van gassen andere dan luchtcompressoren en koelinstallaties	16.3.1 16.3.2 16.3.3	Afd. 5.16.3	Art. 5.16.3.4
Koelinstallaties	16.3.1 16.3.2	Afd. 5.16.3	Art. 5.16.3.3

Aandachtspunten

De eventuele buitenverlichting dient functioneel te zijn en moet neerwaarts gericht zijn. De verlichting mag geen verstoring of overlast voor mens en dier in de omgeving betekenen.

Opgemerkt dient te worden dat verlichting in de nacht zoveel mogelijk gedimd of gedoofd dient te worden i.k.v. lichtpollutie.

De opgesomde algemene en sectorale milieuvorwaarden kunnen worden teruggevonden in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijzigingen van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Vlaamse Navigator Milieuwetgeving van LNE, via onderstaande link: <https://navigator.emis.vito.be>.

Voorafmelding boringen in het e-DOV meldpunt: De voorafmelding van boorwerkzaamheden is een rapporteringsverplichting voor alle boorbedrijven volgens Vlarem II artikel 53.6.7. De voorafmelding kan op het meldpunt boringen gebeuren via de portaalpagina van DOV. De voorafmelding is verplicht voor een grondwaterwinning, multi-level peilput, geothermische boringen, bemalingen en drainages. De opstart volgens de voorafmelding zien we als de start van de looptijd van de bronbemaling.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14-05-2025 HET VOLGENDE:

Een VOORWAARDELIJKE VERGUNNING te verlenen voor afbraak bestaande bebouwing, bouwen van 7 ééngezinswoningen met bijhorende tuinbergingen, bouwen van een gemeenschappelijke tuinberging, het rooien van 1 ceder, het aanleggen van verhardingen (parking, oprit) en het wijzigen van wegenis-rooilijn te Essen, Steenovenstraat 40, 42, 44 en 46, kadastraal gekend als Essen, afdeling 2, sectie D, nrs. 637K2, 637V2, 637F, 638D, 638B en 639F, mits naleving van onderstaande voorwaarden en lasten.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De vergunning wordt verleend voor de volgende rubriek:

- 16.3.2.a: 7 warmtepompen met elk een vermogen van 8 kW, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 56 kW ;

voor onbepaalde duur, mits naleving van de volgende algemene en sectorale milieuvorwaarden:

C. Vlarem II: algemeen

Omschrijving	Deel	Artikels
Algemene voorschriften	Hfst. 4.1	Art. 4.1.0.1 – Art. 4.1.13.5
Oppervlaktewater	Hfst. 4.2 - Afd. 4.2.1 t/m 4.2.8	Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.8.3.1
Bodem en grondwater	Hfst. 4.3 - Afd. 4.3.1 t/m 4.3.3	Art. 4.3.1.1 - Art. 4.3.3.1
Lucht	Hfst. 4.4 - Afd. 4.4.1 t/m 4.4.8	Art. 4.4.1.1 - Art. 4.4.8.4
Geluid	Hfst. 4.5 - Afd. 4.5.1 t/m 4.5.7	Art. 4.5.1.1 - Art. 4.5.7.1.5
Licht	Hfst. 4.6	Art. 4.6.0.1 - Art. 4.6.0.5
Asbest	Hfst. 4.7	Art. 4.7.0.1 - Art. 4.7.0.3
Energieplanning en energieaudits	Hfst. 4.9	Art. 4.9.1.1 - Art. 4.9.3.4
BKG-emissies	Afd. 4.10.1	Art. 4.10.1.1 - Art. 4.10.1.7

D. Vlarem II: sectoraal

Omschrijving	Rubriek	Deel	Artikels
Gassen – Gemeenschappelijke bepalingen	16	Afd. 5.16.1	Art. 5.16.1.1 - Art. 5.16.1.9
Installaties voor het fysisch behandelen van gassen andere dan luchtcompressoren en koelinstallaties	16.3.1 16.3.2 16.3.3	Afd. 5.16.3	Art. 5.16.3.4
Koelinstallaties	16.3.1 16.3.2	Afd. 5.16.3	Art. 5.16.3.3

Aandachtspunten

De eventuele buitenverlichting dient functioneel te zijn en moet neerwaarts gericht zijn. De verlichting mag geen verstoring of overlast voor mens en dier in de omgeving betekenen.

Opgemerkt dient te worden dat verlichting in de nacht zoveel mogelijk gedimd of gedoofd dient te worden i.k.v. lichtpollutie.

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden kunnen worden teruggevonden in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijzigingen van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Vlaamse Navigator Milieuwetgeving van LNE, via onderstaande link: <https://navigator.emis.vito.be>.

Voorafmelding boringen in het e-DOV meldpunt: De voorafmelding van boorwerkzaamheden is een rapporteringsverplichting voor alle boorbedrijven volgens Vlarem II artikel 53.6.7. De voorafmelding kan op het meldpunt boringen gebeuren via de portaalpagina van DOV. De voorafmelding is verplicht voor een grondwaterwinning, multi-level peilput, geothermische boringen, bemalingen en drainages. De opstart volgens de voorafmelding zien we als de start van de looptijd van de bronbemaling.

9.1. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundige voorwaarden:

Specifieke stedenbouwkundige voorwaarden

1. De wadi's moeten voorzien worden van streekeigen en standplaatsgeschikte aanplantingen zodat dit geen kale, louter met gras begroeide zones worden. De wadi's moeten zodanig worden beplant dat deze zich op een kwalitatieve manier in de voortuin en het straatbeeld integreren. De aangeplante groenstructuur moet zonder onderbreking doorlopen in het niet verharde deel van de voortuin, zodat het verschil in reliëf minder in het oog springt.
2. De voortuinstrook van de woningen dient open en transparant te worden aangelegd in het kader van een maximale zichtbaarheid (verkeersveiligheid).
3. Er mogen geen bijkomende verhardingen worden voorzien op zowel de individuele loten als op het gemeenschappelijk lot.
4. De woningen mogen niet worden uitgebreid.
5. De aanvraag dient te voldoen aan de hemelwaterverordening. De hemelwaterputten die geplaatst worden bij de woningen met tuinberging dienen een minimaal volume te hebben van 7.500 liter.

6. Het voorwaardelijk gunstig advies van P.I.D.P.A. van 05-12-2024 met ref. 204553 dient strikt te worden nageleefd.
7. Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator van 12-12-2024 met ref. 5000086872 dient strikt te worden nageleefd.
8. Het gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 28-01-2025 dient strikt te worden nageleefd.
9. Het voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS van 05-12-2024 dient strikt te worden nageleefd.
10. Het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre van 04-12-2024 met ref. 25173440 dient strikt te worden nageleefd.
11. Het voorwaardelijk gunstig advies van de Gemeentelijke Groendienst Essen van 19-12-2024 dient strikt te worden nageleefd.

Algemene stedenbouwkundige voorwaarden

1. De werken dienen stipt uitgevoerd te worden conform de goedgekeurde in rood gewijzigde bouwplannen, bijgevoegd bij dit besluit, en rekening houdend met de bovenvermelde adviezen. Ingeval van niet-naleven van deze voorwaarde zal er geen toelating verleend worden voor het aansluiten op de openbare nutsvoorzieningen.
2. Indien er schade is aan het openbaar domein ingevolge de uitgevoerde werken, dient dit door de aanvrager terug in de oorspronkelijke toestand hersteld te worden.
3. Alle wijzigingen en uitbreidingen van de openbare nutsvoorzieningen om het project te kunnen realiseren zijn ten laste van de bouwheer. Het initiatief voor de aanvragen tot aanpassing en aansluiting van nutsvoorzieningen dient te gebeuren door de bouwheer, vóór aanvang van de bouwwerken.
4. In het kader van de aanleg en/of onderhoud van de openbare nutsvoorzieningen dienen de leidingen voor de nutsbedrijven op elk ogenblik bereikbaar te zijn. Het is de nutsbedrijven en andere openbare instellingen toegestaan, zonder voorafgaande verwittiging, werken aan de nutsleidingen uit te voeren. De boordegenaars zullen ingevolge de aanwezigheid van leidingen en/of het er aan uitvoeren van werken geen schade kunnen vorderen. De boordegenaars dienen alle kunstwerken of constructies nodig om de leidingen hetzij te laten funderen, hetzij te signaleren, te gedogen.
5. Obstakels op het openbaar domein kunnen slechts op kosten van de bouwheer verplaatst worden, indien deze een hinder vormen voor de toegankelijkheid van het perceel.
6. De afgewerkte vloer van de gebouwen dient te worden uitgevoerd conform de goedgekeurde bouwplannen. Het oppervlaktewater mag in geen geval afwateren op de aanpalende gronden.
7. Er dient te worden voldaan aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-02-2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
8. Voor wat de aansluiting op de riolering betreft, dient de bouwheer een gescheiden rioleringsstelsel te voorzien voor regenwater en afvalwater. Bij afwezigheid van een gescheiden rioleringsstelsel in de straat mag de bouwheer de beide afwateringssystemen vanaf de rooilijn terug samenvoegen.

De bouwheer en de aannemer dienen vóór aanvang van de bouwwerken na te gaan of de aanwezige wachtbuizen voor de riolering voldoende zijn in aantal en in diameter om de gevraagde constructies aan te sluiten op de openbare riolering. Aanpassing van bestaande wachtbuizen en/of bijkomende aansluitingen op de riolering zijn ten laste van de bouwheer.

Voor de technische uitvoering dient vooraf steeds contact opgenomen te worden met rioolbeheerder Fluvius via www.fluvius.be.

9. Door het in voege treden van het Algemeen Watervkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Watervkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Na realisatie van de privé-installatie vraagt u een keuring van de privé-waterafvoer aan. Een lijst van de door Fluvius erkende keurders kan u terugvinden op www.vlario.be
10. Wat betreft de afvoer van huishoudelijke afvalwaters moet uw installatie voldoen aan de VLAREM-milieureglementering.
11. Ingeval een bronbemaling noodzakelijk is voor het bouwen van de funderingen dient de aanvrager vooraf een melding of aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen via het online Omgevingsloket van de Vlaamse Overheid. De VlareM-wetgeving bepaalt dat het grondwater dat onttrokken wordt bij bronmalingen in principe terug in de grond moet worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Bemalingswater moet in principe buiten de openbare riolering gehouden worden. Indien de aanvrager toch wenst te lozen op een riolering afwaterend naar naar een Aquafin-RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie), moet bijkomend een toestemming gevraagd worden aan Aquafin. Deze aanvraag dient gemaild te worden naar bemalingen@aquafin.be. Bij de aanvraag moet volgende informatie worden gevoegd: plaats lozing, vermoedelijk debiet, lozingsduur en motivatie i.v.m. de lozing op de riolering.
12. De bouwheer en de architect dienen rekening te houden met de wetgeving op de energieprestatieregelgeving. Deze regelgeving stelt eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat voor gebouwen die verwarmd of gekoeld worden voor mensen met de bedoeling er een specifieke binnentemperatuur te creëren. Uitgebreide informatie over de regeling is te vinden op de website www.energiesparen.be.
13. De bouwheer moet voldoen aan het Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 9 mei 2008. Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na 9 mei 2008, moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Na plaatsing bezorgt de aanvrager een kopie van het aankoopbewijs van een erkende rookmelder aan het gemeentebestuur.
14. Bij het slopen dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:
 - Tijdens de afbraakwerken dient rekening gehouden te worden met alle noodzakelijke veiligheidsvoorschriften voor de omwonenden en voorbijgangers van de werf. Het project moet voorzien worden van een behoorlijke afsluiting langs de straat ;
 - De nodige maatregelen dienen genomen te worden om ontsiering door onkruid en/of sluikestorten te voorkomen of te verwijderen ;
 - De nodige maatregelen dienen genomen te worden voor bescherming en/of waterdichting van de aanpalende gevels en constructies ;
 - Alle afbraakmaterialen dienen binnen de termijn van één maand verwijderd te worden van het perceel;
 - Als de aansluitingen gas en/of elektriciteit aanwezig zijn, dienen deze losgekoppeld te worden van het distributienet vooraleer de sloopwerken te starten.

- De sloop dient te voldoen aan de bepalingen opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringloop en afvalstoffen.
 - Bepaalde voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden bij het verwijderen van asbesttoepassingen. Zowel voor, tijdens als na het verwijderen.
Voor bijkomende inlichtingen kan u contact opnemen met de intercommunale IGEAN milieu & veiligheid, tel. 03 350 08 14 of via www.ovam.be.
 - Ingeval van vervuilde gronden dienen deze met de nodige vergunningen en door gespecialiseerde firma's te worden afgevoerd.
 - De geluidsreglementering dient nageleefd te worden waarbij, buiten de bepalingen in het lokale GAS-reglement en aanbevelingen in de BBT's, de verstoring van de nachtrust van de omwonenden is verboden volgens art. 561 van het Strafwetboek m.b.t. nachtlawaai. Dit betreft volgens de rechtsleer de periode van zonsondergang tot zonsopgang. Bovendien dienen ook overdag de nodige voorzorgen getroffen te worden om overdreven of niet noodzakelijk lawaai te voorkomen.
 - Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vogels en/of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mail adres van AVES.
15. Voor eventuele innames van het openbaar domein tijdens de uitvoering van de werken dient vooraf een signalatievergunning **en/of verkeersoelating** te worden bekomen via de Lokale Verkeerspolitie, signalisatie@pzigrens.be ;
16. De huisnummering wordt toegekend door het gemeentebestuur.
- Lot A: Steenovenstraat 44A**
Lot B: Steenovenstraat 44
Lot C: Steenovenstraat 42B
Lot D: Steenovenstraat 42A
Lot E: Steenovenstraat 42
Lot F: Steenovenstraat 40A
Lot G: Steenovenstraat 40

Milieutechnische voorwaarden

E. Vlarem II: algemeen

Omschrijving	Deel	Artikels
Algemene voorschriften	Hfst. 4.1	Art. 4.1.0.1 – Art. 4.1.13.5
Oppervlaktewater	Hfst. 4.2 - Afd. 4.2.1 t/m 4.2.8	Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.8.3.1
Bodem en grondwater	Hfst. 4.3 - Afd. 4.3.1 t/m 4.3.3	Art. 4.3.1.1 - Art. 4.3.3.1
Lucht	Hfst. 4.4 - Afd. 4.4.1 t/m 4.4.8	Art. 4.4.1.1 - Art. 4.4.8.4
Geluid	Hfst. 4.5 - Afd. 4.5.1 t/m 4.5.7	Art. 4.5.1.1 - Art. 4.5.7.1.5
Licht	Hfst. 4.6	Art. 4.6.0.1 - Art. 4.6.0.5
Asbest	Hfst. 4.7	Art. 4.7.0.1 - Art. 4.7.0.3
Energieplanning en energieaudits	Hfst. 4.9	Art. 4.9.1.1 - Art. 4.9.3.4
BKG-emissies	Afd. 4.10.1	Art. 4.10.1.1 - Art. 4.10.1.7

F. Vlarem II: sectoraal

Omschrijving	Rubriek	Deel	Artikels
Gassen – Gemeenschappelijke bepalingen	16	Afd. 5.16.1	Art. 5.16.1.1 - Art. 5.16.1.9
Installaties voor het fysisch behandelen van gassen andere dan luchtcompressoren en koelinstallaties	16.3.1 16.3.2 16.3.3	Afd. 5.16.3	Art. 5.16.3.4
Koelinstallaties	16.3.1 16.3.2	Afd. 5.16.3	Art. 5.16.3.3

Aandachtspunten

De eventuele buitenverlichting dient functioneel te zijn en moet neerwaarts gericht zijn. De verlichting mag geen verstoring of overlast voor mens en dier in de omgeving betekenen.

Opgemerkt dient te worden dat verlichting in de nacht zoveel mogelijk gedimd of gedoofd dient te worden i.k.v. lichtpollutie.

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden kunnen worden teruggevonden in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijzigingen van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Vlaamse Navigator Milieuwetgeving van LNE, via onderstaande link: <https://navigator.emis.vito.be>.

Voorafmelding boringen in het e-DOV meldpunt: De voorafmelding van boorwerkzaamheden is een rapporteringsverplichting voor alle boorbedrijven volgens Vlarem II artikel 53.6.7. De voorafmelding kan op het meldpunt boringen gebeuren via de portaalpagina van DOV. De voorafmelding is verplicht voor een grondwaterwinning, multi-level peilput, geothermische boringen, bemalingen en drainages. De opstart volgens de voorafmelding zien we als de start van de looptijd van de bronbemaling.

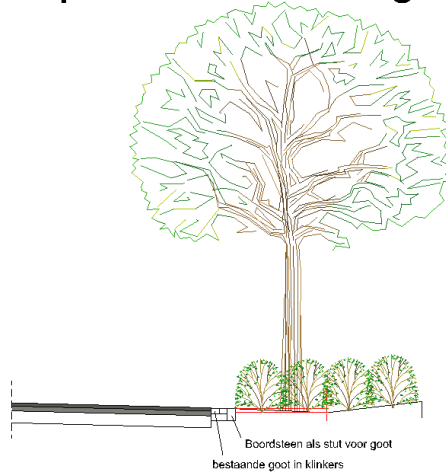
9.2. Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Stedenbouwkundige lasten gekoppeld aan de omgevingsvergunning:

In toepassing van art. 75 van het decreet van 25-04-2014, betreffende de omgevingsvergunning, worden de volgende lasten aan de omgevingsvergunning verbonden en dit op kosten van de aanvrager:

- Het openbaar domein in de Kortestraat ter hoogte van het projectterrein dient te worden heringericht door het bestaande voetpad langs deze zijde te verwijderen en vervolgens een groenzone te creëren op basis van onderstaande doorsnede (boom is indicatief).

ontworpen situatie aan groenzone



- Het openbaar domein in de Steenovenstraat ter hoogte van het projectterrein dient te worden heringericht. De herinrichting omvat het doortrekken van het voetpad ter hoogte van Steenovenstraat 38 langs het projectterrein (huidige verspringing eruit halen), het inrichten van een groenzone langs de straat, met behoud van de bestaande straatbomen, en het aanleggen van enkele openbare parkeerplaatsen.
 - De kosteloze overdracht voor inlijving in het openbaar domein van de volgende grondstroken:
 - Lot A, met een oppervlakte van 60,76 m², gelegen langsheen de gemeenteweg Kortestraat, zoals dit in gele kleur staat afgebeeld op het bijgevoegde rooilijn-afbakeningsplan d.d. 30-10-2024, met kenmerk Ds. 1201-03 (GH) ;
 - Lot B, met een oppervlakte van 74,46 m², gelegen langsheen de gemeenteweg Steenovenstraat, zoals dit in gele kleur staat afgebeeld op het bijgevoegde rooilijn-afbakeningsplan d.d. 30-10-2024, met kenmerk Ds. 1201-03 (GH) ;
- De kosteloze overdracht van deze grondstroken aan de gemeente dient te gebeuren ten laatste bij de definitieve oplevering van de opgelegde lasten en door tussenkomst van de notaris geregistreerd, samen met het opmetingsplan van deze stroken. De kosten die gepaard gaan met deze overdracht zijn integraal ten laste van de aanvrager.
- Er dient een technisch dossier / aanbestedingsdossier, incl. kostenraming, te worden opgemaakt volgens typebestek 250 – recentste versie en ingediend bij de dienst openbare infrastructuur van de gemeente. Het technisch dossier en de kostenraming dienen vóór aanvang van de werken te worden goedgekeurd door het schepencollege.

Bepaling van de waarborg gekoppeld aan de stedenbouwkundige lasten:

In het kader van de bovenvermelde lasten dient door de aanvrager vóór aanvang van de uitvoering van de omgevingsvergunning een financiële waarborg te worden gesteld ten bedrage van de uit te voeren handelingen.

Deze **financiële waarborg** wordt geraamd op **30.000,00 euro** en wordt uitgesplitst per last als volgt:

- Herinrichting openbaar domein in de Kortestraat: **7.500,00 euro** ;
- Herinrichting openbaar domein in de Steenovenstraat: **7.500,00 euro** ;
- Kosteloze afstand van een strook grond, met een oppervlakte van 60,76 m², zoals deze staat afgebeeld als lot A op het rooilijn-afbakeningsplan d.d. 30-10-2024, met kenmerk Ds. 1201-03 (GH), aan het gemeentebestuur voor inlijving in het openbaar domein: **6.000,00 euro** ;
- Kosteloze afstand van een strook grond, met een oppervlakte van 74,46 m², zoals deze staat afgebeeld als lot B op het rooilijn-afbakeningsplan d.d. 30-10-2024, met kenmerk Ds. 1201-03 (GH), aan het gemeentebestuur voor inlijving in het openbaar domein: **7.500,00 euro** ;

- Voor het indienen van het technisch dossier / aanbestedingsdossier met kostenraming volgens typebestek 250 – recentste versie: **1.500, euro**

Belasting op de aanvraag van een omgevingsvergunningen:

1° De omgevingsvergunning is onderhevig aan de belasting op de aanvragen van omgevingsvergunningen. U ontvangt hiervoor een aanslagbiljet.

→ Belasting op omgevingsvergunning: **310,00 euro** en wordt uitgesplitst als volgt:

- Aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen – gewone procedure: **210,00 EUR**
- Voor het in kennis brengen van meer dan 3 kadastrale eigenaars en omwonenden (o.a. art. 23 en 62 omgevingsvergunningsbesluit): **100,00 euro**

2° De werken mogen pas aangevat worden na betaling van de door de gemeente opgelegde waarborg m.b.t. vrijwaring van het openbaar domein, waarvoor de gemeente een factuur zal sturen aan de aanvrager.

→ Waarborg openbaar domein: **2.000,00 euro**

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 inkennisstelling 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 bouwtechnische 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. ^[17]_{SEPTEMBER}

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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.

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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;

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 dossierkosten;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners is.

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.

14-05-2025

Namens het college van burgemeester en schepenen

 Elektronisch ondertekend op
16/05/2025 door Ivan Kockx,
algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
16/05/2025 door Geert Karel
Vandekeybus, burgemeester

