

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

ZITTING VAN MAANDAG 8 DECEMBER 2025

**Aanwezig:** Ward Kennes burgemeester;  
Guy Van de Perre, Gert Storms, Ellen Peeters, Rein  
Sobrie Schepenen;  
Rob Baeyens adjunct-algemeendirecteur;

**Verontschuldigd:** Guy Hannes schepen;  
Tom De Munter algemeen directeur;

**Afwezig:**

**Belangenconflict:**

20. Aanvraag stedenbouwkundig attest 20256 voor een perceel gelegen Gierlebaan  
ZN , 2460 Kasterlee (afd. 3) sectie C nr. 285/2 D en 285/2 E.

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in werking getreden op 1 september  
2009, zoals gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 betreffende  
stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige  
inlichtingen;

Overwegende dat Steven Van den Brande, Velleke(wijk) 311, 2440 Geel op 10  
september 2025 een aanvraag heeft ingediend voor de percelen (afd. 3) sectie C 285/2  
D, 285/2 E, Gierlebaan ZN te Kasterlee;

Overwegende dat de aanvrager met deze aanvraag wil te weten komen of het perceel  
in aanmerking komt voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw;

Gelet op de ingewonnen adviezen:

\* Provincie Antwerpen - Dienst Integraal Waterbeleid - 9 oktober 2025;

Gelet op het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar:

**Stedenbouwkundige basisgegevens:**

Ligging volgens plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:

Het goed is volgens het gewestplan Turnhout (Koninklijk Besluit van 30 september  
1977) gelegen in woongebied met landelijk karakter. In deze zone gelden de  
stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972  
meermaals gewijzigd betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-  
gewestplannen en de gewestplannen.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in  
het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn  
bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op  
gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en  
activiteiten, bedoeld in artikel 5 van het KB van 28/12/1972 worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met  
inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts  
toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten  
worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te  
worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met

landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften:

Het goed is gelegen binnen het goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Linten en Nederzettingen d.d. 20/12/2012 – BS d.d. 27/02/2013. Het goed is gelegen in het overdrukgebied met bestemming grondgebonden wonen. Binnen het overdrukgebied wordt de hoofdbestemming wonen beperkt en zijn enkel grondgebonden woningen en zorgwoningen toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Nieuwe woningen moeten als open bebouwing gerealiseerd worden. Bestaande vergunde of vergund geachte halfopen bebouwingen mogen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Bestaande wachtgevels mogen afgewerkt worden. Bestaande vergunde of vergund geachte open bebouwingen mogen maximaal opgesplitst worden naar twee grondgebonden wooneenheden.

Ligging volgens verkaveling

Het goed is niet gelegen in een verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag:

Het gewestplan en het overdrukgebied van het RUP Linten en Nederzettingen zijn van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming en de bepalingen van het RUP Linten en Nederzettingen.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 2023 is van toepassing op de aanvraag.

Gelet op de **gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening** goedgekeurd door de deputatie d.d. 20/04/2017 en van kracht d.d. 10/06/2017.

**Historiek:**

Niet van toepassing op de aanvraag.

**Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:**

Beschrijving van de plaats:

De aanvraag is gelegen langsheen de gemeentewegen Gierlebaan en Paradijsstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. De achterliggende percelen zijn overwegend in landbouwgebruik. Aan de overzijde langs de Gierlebaan bevindt zich bedrijventerrein.

Beschrijving van de aangevraagde handelingen:

De aanvraag betreft een aanvraag tot erkenning van het perceel als bouwgrond voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.774m<sup>2</sup> waarvan 116m<sup>2</sup> in de Paradijsstraat nog moet overgedragen worden aan de gemeente bij de omgevingsaanvraag. De resterende oppervlakte bedraagt 1.658m<sup>2</sup>.

De perceelsbreedte langsheen de Gierlebaan bedraagt 32,24 meter. De perceelsdiepte bedraagt 55,60 meter op de linkerperceelsgrens en 43,75 meter op de rechterperceelsgrens.

De voorgestelde zone voor het hoofdgebouw:

- voorgevelbouwlijn op 6 meter uit de rooilijnen langs beide wegen;

- rechterzijgevel op minimum 3 meter van de rechterperceelsgrens en een erfdienstbare zone van 5 meter langs de linkerperceelsgrens voor het onderhoud van de waterloop Kemelbeek;
- een maximale bouwdiepte van 17 meter;
- een maximale bouwbreedte van 2/3 van de perceelsbreedte langs beide straatzijden.

De maximale kroonlijsthoogte is voorgesteld op 4 meter. Indien de bouwdiepte beperkt blijft tot 13 meter kan een hogere kroonlijsthoogte aanvaard worden. De dakvorm wordt voorgesteld als verplicht hellend dak met een helling van 45°. Er is geen maximale nokhoogte voorgesteld.

In de aanvraag werd een zone voor bijgebouwen opgenomen. De voorgestelde maximale totale oppervlakte wordt voorgesteld tot een maximum van 75m<sup>2</sup>. De voorgestelde maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 meter. De voorgestelde maximale nokhoogte bedraagt 4,5 meter.

#### **Het openbaar onderzoek.**

Voor deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

#### **Adviezen:**

De **Dienst Integraal Waterbeleid** heeft advies uitgebracht op 9/10/2025.

Het advies stelt:

- De projectzone omvat geen overstromingscontouren. In de nabijheid ligt er ter hoogte van de openbare weg wel een pluviale T10-T100 overstromingscontour, gelinkt aan de Kemelbeek.
- De algemene regelgeving m.b.t. de GSVH en het Provinciaal beleidskader wateradviezen hoort gevolgd te worden.
- De projectzone grenst aan de Kemelbeek waardoor de wetgeving waterlopen hoort gevolgd te worden. De aangeleverde plannen geven aan dat de 5-meterzone gerespecteerd wordt.
- Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de **maximaal** toegestane **diepte** van een **infiltratievoorziening** voor het grootste deel van deze zone **30 cm onder bestaand maaiveld**.
- Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar nabij van het perceel in kwestie een waterpeil van ca. 16,55 mTAW optreedt. Door dit overstromingsrisico moet het vloerpeil van **alle** toekomstig aan te leggen **gebouwen** voldoende hoog gekozen worden. **Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 16,85 mTAW.**

Algemene aandachtspunten m.b.t. het wateradvies:

- Verharde oppervlaktes dienen maximaal beperkt te worden en horen als waterdoorlatend aangelegd te worden. Niet waterdoorlatende verhardingen of waterdoorlatende verhardingen onder een helling van >0,5 % horen af te wateren richting eigen **verlaagde** groenzone conform GSVH. Een oppervlak met een helling **tussen 0,5% en 2%** hoort af te wateren naar een waterontvangende groenzone ter waarde van **15%** van het afwaterend oppervlak. Een oppervlak met een helling **boven 2%** hoort af te wateren naar een minimaal 5 cm verlaagde komvormige waterontvangende groenzone ter waarde van **25%** van het afwaterend oppervlak. De waterontvangende groenzones horen op de plannen **ingetekend** te worden. Afstroming van hemelwater naar buurpercelen is **niet** toegestaan en richting openbaar domein hoort **maximaal** vermeden te worden. Dit kan door de afwatering van de oprit richting eigen groenzone te oriënteren of het voorzien van een goot op de grens met het openbaar domein. De goot watert af in eigen verlaagde groenzone of kan aangesloten worden op de infiltratievoorziening.

- Het is aangewezen om de **waterdoorlaatbaarheid**, de **hellingsgraad** (%) en de **afstroomrichting** van **alle** verharde oppervlaktes aan te duiden op de aangeleverde **plannen**. De afstroom van hemelwater richting buurpercelen, waarbij de kans op wateroverlast daar toeneemt, is niet toegestaan en de afstroom van de oprit richting openbaar domein hoort maximaal vermeden te worden door de afstroomrichting te oriënteren richting eigen groenzone.
- De dakoppervlaktes van toekomstige bebouwing horen, volgens de wettelijke voorwaarden van de GSV Hemelwater, aangesloten te worden op een **hemelwaterput** die overloopt naar een **open infiltratievoorziening**. Het opgevangen hemelwater hoort hergebruikt te worden voor de spoeling van **alle toiletten**, de aansluiting van een **wasmachine** en voor minstens 1 **buitenkraan** / dienstkraan per wooneenheid. Alle aansluitpunten van het hemelwaterhergebruik worden best symbolisch op de aan te leveren plannen **ingetekend**.
- Het is aangewezen om de toevoerleiding vanuit de hemelwaterput naar de infiltratievoorziening te voorzien van een **terugslagklep** zodat de kwaliteit van het verzamelde hemelwater steeds optimaal blijft.
- Terreinverhardingen, groendaken en terrassen worden bij voorkeur **niet** aangesloten op de hemelwaterput maar **rechtstreeks** op de infiltratievoorziening. Indien men deze wel wenst aan te sluiten dient het afstromende hemelwater, vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput, eerst worden gezuiverd via een kwalitatief filtersysteem om contaminatie van het opgevangen hemelwater te voorkomen.
- Een infiltratievoorziening kan **beplant** worden met soorten waarvan het blad snel verterend is. De wortels en het bijhorende bodemleven hebben een gunstig effect op het openhouden van de poriën van de bodem. De infiltratiecapaciteit blijft zo beter behouden.
- Bij de **dimensionering** van de infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de nuttige volumes en oppervlaktes. Enkel het infiltratievolume en –oppervlakte **onder** de noodoverloop kunnen meegerekend worden in de dimensionering. Het is aangewezen om de open infiltratievoorziening voldoende **ruim** te dimensioneren waardoor de aanleg van een **noodoverloop** richting openbare RWA **overbodig** wordt. De infiltratievoorziening wordt op deze manier maximaal benut. Tevens kan, tijdens hevige regenval, in de openbare riolering een overdruk ontstaan. Deze overdruk kan zorgen voor een toevloed van vervuild overstromingswater via de noodoverloop in de infiltratievoorziening. Een infiltratievoorziening zonder noodoverloop ontloopt dit risico. In extreme gevallen kan de infiltratievoorziening steeds overvloeien in een aangrenzende groenzone. Indien een noodoverloop noodzakelijk blijkt, wordt deze best via een **slokop op maaiveldniveau** geplaatst en hoort deze aangesloten te worden op de openbare RWA-voorziening.
- Er dient steeds een **snede** doorheen de infiltratievoorziening te worden aangeleverd, conform de checklist aan te leveren documenten bij het provinciaal beleidskader. Deze dient minstens de volgende gegevens te bevatten: de gemiddelde hoogste grondwaterstand (hier 90 cm-mv), diepte van de voorziening, indien voorzien de inplanting van de overloop en de nuttige oppervlaktes en volumes.
- De aansluitingen op de riolering worden best voorzien van **terugslagkleppen** om schade bij wateroverlast maximaal te voorkomen.
- Het voorzien van een ondergrondse verdieping is mogelijk zo lang ook de verluchtingsopeningen ervan het niveau van het overstromingsveilig bouwpeil respecteert.

#### **Inhoudelijke beoordeling van het dossier:**

##### **a) Planologische toets**

De aanvraag betreft een aanvraag van een stedenbouwkundig attest tot erkenning als bouwgrond voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw op een

perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter en in het overdrukgebied van het RUP Linten en Nederzettingen. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming en met de bepalingen van het RUP Linten en Nederzettingen. De aanvraag is bijgevolg planologisch inpasbaar.

b) Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de gemeentewegen Gierlebaan en Paradijsstraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. De goedgekeurde rooilijn langsheen Gierlebaan wordt gerespecteerd. Langs de zijde van de Paradijsstraat is een zone voorzien voor gratis grondafstand.

De toekomstige ontsluiting van het perceel moet verplicht voorzien worden langsheen Paradijsstraat. De Gierlebaan betreft een belangrijke verkeersas met doorgaand verkeer. Bovendien bevindt zich een beveiligde oversteek op het voorliggende kruispunt ter hoogte van het perceel waardoor een ontsluiting op die locatie niet wenselijk is vanuit verkeersveiligheid.

c) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Wel is het perceel gelegen langsheen de waterloop Kemelbeek. Bij de latere omgevingsaanvraag voor het bouwen van een woning moet rekening gehouden worden met de voorwaarden en aandachtspunten opgenomen in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid zoals hoger omschreven.

d) Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

e) Natuurtoets

Het perceel is niet bebost.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Voor de aanvraag diende geen bekrachtigde archeologienota te worden opgemaakt.

g) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing op de aanvraag.

h) Grond- en Pandendecreet

Niet van toepassing op de aanvraag.

i) Scheidingsmuren

Niet van toepassing op de aanvraag.

j) Milieuaspecten

Overeenkomstig het definitief zoneringsplan van de gemeente Kasterlee, vastgesteld bij ministerieel besluit van 9 juni 2008, is het betrokken perceel gelegen in centraal gebied. In het centrale gebied is er reeds riolering aanwezig. Dit betekent dat het

betrokken perceel kan aansluiten op de bestaande riolering met de vuilwaterafvoer. De regenwaterafvoer moet steeds op eigen terrein worden voorzien via infiltratie.

#### k) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

##### *Functionele inpasbaarheid*

De aanvraag betreft een aanvraag tot erkenning als bouwgrond voor een open eengezinswoning en een bijgebouw. De voorgestelde typologie omvat een grondgebonden eengezinswoning, hetgeen de gewenste bestemming en bebouwingstypologie is binnen het overdrukgebied van het RUP Linten en Nederzettingen. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich eengezinswoningen. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

##### *Mobiliteitsimpact*

De voorliggende weg is volledig uitgerust en voldoende geschikt voor het bijkomend verkeer gegeneerd door één eengezinswoning. Er moeten voldoende auto- en fietsenstalplaatsen voorzien worden op het eigen perceel om geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein te creëren. Gelet op de ruime stallingsmogelijkheden binnen de zone voor het hoofdgebouw is het niet wenselijk om een garage of parkeerfunctie achteraan het perceel te voorzien. Garages of carports zijn enkel toegelaten in de zone voor het hoofdgebouw en niet in de zone voor het bijgebouw.

De toekomstige ontsluiting van het perceel moet verplicht voorzien worden langsheen Paradijsstraat. De Gierlebaan betreft een belangrijke verkeersas met doorgaand verkeer. Bovendien bevindt zich een beveiligde oversteek op het voorliggende kruispunt ter hoogte van het perceel waardoor een ontsluiting op die locatie niet wenselijk is vanuit verkeersveiligheid. Dit moet als voorwaarde opgenomen worden.

##### *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Volgens de aanvraag heeft het perceel een breedte langsheen de Gierlebaan van 32,24 meter. De perceelsdiepte bedraagt 55,60 meter op de linkerperceelsgrens en 43,75 meter op de rechterperceelsgrens. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.774m<sup>2</sup>. Deze perceelsbreedte en oppervlakte zijn in overeenstemming met de gangbare normen in het woongebied met landelijk karakter en de voorgestelde maximale dichtheid opgenomen in het RUP Linten en Nederzettingen.

De voorgestelde voorschriften qua inplanting, kroonlijsthoogte en bouwvolume zijn in overeenstemming met de normen voor het woongebied met landelijk karakter en sluiten aan bij de omliggende eengezinswoningen.

De aanvraag is qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid aanvaardbaar en inpasbaar voor een vrijstaande eengezinswoning.

##### *Visueel-vormelijke elementen*

De gewenste verschijningsvorm van het hoofdgebouw en het bijgebouw volgens de voorgestelde voorschriften omvat als gevelmaterialen gevelsteen of gekaleid of geverfd eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal op voorwaarde dat deze te combineren materialen de max. oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. Als dakmaterialen worden pannen of leien voorgesteld. Deze materialen zijn in overeenstemming met de omliggende woningen. De aanvraag is visueel-vormelijk aanvaardbaar.

##### *Cultuurhistorische aspecten*

De cultuurhistorische aspecten van deze aanvraag zijn niet van die orde om in overweging te nemen in deze aanvraag. Het goed is niet gelegen binnen een

archeologische site of in de omgeving van een geklasseerd landschap, ankerplaats of beschermd monument.

#### *Bodemreliëf*

Reliëfwijzigingen worden toegestaan tot maximum 20cm boven het niveau van de voorliggende weg. Bijkomend moet ook voldaan worden aan de bepalingen opgenomen in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid zoals hoger omschreven.

Eventuele verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen en moeten in waterdoorlatende materialen worden aangelegd. Een terras in een waterdicht vlak is mogelijk tot maximaal 30m<sup>2</sup>.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving inzake lichten en zichten. De voorgestelde inplanting voor het hoofdgebouw en een eventueel bijgebouw zorgt voor voldoende afstand tot de aanpalende percelen om mogelijke hinder te voorkomen.

#### l) Bespreking adviezen

Bij de latere aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet voldaan worden aan de bepalingen opgenomen in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 9/10/2025.

#### **Algemene conclusie:**

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende plannen en verordeningen. De aanvraag is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en is inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Er is vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen bezwaar tegen de erkenning van het perceel als bouwgrond voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw. De grondafstand dient te gebeuren bij de aanvraag tot omgevingsvergunning..

Gelet op het standpunt van het college van burgemeester en schepenen:  
Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar d.d. 2/12/2025;

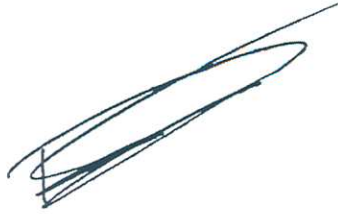
#### **BESLIST:**

Enig artikel - een gunstig stedenbouwkundig attest te verlenen voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw op het perceel (afd. 3) sectie C 285/2 D, 2825/2 E, Gierlebaan ZN te Kasterlee met volgende voorwaarden:

- \* Bij de latere aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning moet voldaan worden aan de bepalingen opgenomen in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 9/10/2025.
- \* De bijgevoegde goedgekeurde voorschriften moeten gevolgd worden.
- \* De gratis grondafstand van de grond gelegen langsheen de Prijstraat moet in de latere omgevingsaanvraag voorzien worden.

Kasterlee, 15 december 2025


De algemeen directeur



Tom De Munter

Digitaal ondertekend  
door Tom De Munter  
(Signature)  
Datum: 15/12/2025  
16:59:20

De burgemeester



Ward Kennes

Digitaal ondertekend  
door Eduardus  
Kennes (Signature)  
Datum: 15/12/2025  
17:12:53