

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Ondertekend door Luk Nuyts
Datum: 2024.07.19 10:51:38 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: CSSIGN

Luk Nuyts
Algemeen directeur

Ondertekend door Kris Van Dijck (Signature)
Datum: 2024.07.19 10:44:14 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: CSSIGN

Kris Van Dijck
Burgemeester

Dessel, in zitting van 19 juli 2024.

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OVER EEN AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING.

TOELICHTING

1. Aanleiding/ feiten en context

Referentie omgevingsloket	OMV_2024066935
Referentie gemeente	OMV_2024_00069_VK
Aanvrager	
Ligging	
• Administratieve ligging	Taaihoek 35A
• Kadastrale ligging	afdeling 1 sectie B nr. 1785B
Voorwerp van de aanvraag	verkavelen van een grond in 1 lot
Vergunningsplichten	Het verkavelen van gronden

1.1 Procedure

De aanvraag werd behandeld in toepassing van de Gewone Procedure.

Ontvangstdatum van de aanvraag: 27 mei 2024

Ontvankelijk en volledig verklaard op: 28 mei 2024

1.2 Stedenbouwkundige basisgegevens

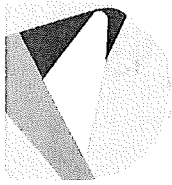
Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

origineel gewestplan Herentals - Mol goedgekeurd op 28 juli 1978

Bestemming: woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

agrarisch gebied
De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen



Dessel
natuurlijk veelzijdig

bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. De locatie is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg. Het gebiedsdeel waarin de locatie is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Zonevreemde recreatie goedgekeurd op 2 juli 2015

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is deels gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het gaat om lot 2 dat geen onderdeel is van de verkaveling. De aanvraag dient niet getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Verordeningen

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

1.3 Gekoppelde beslissingen

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

Omgevingsvergunning OMV_2023_00004_VK/OMV_2023140059 voor verkavelen voor het creëren van 1 bouwperceel geweigerd op 05/04/2024.

Stedenbouwkundig attest SA0005/2018 voor afsplitsen van een tuin voor het creëren van een bouwgrond - positief gevonden op 15/06/2018.

1.4 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag omvat volgende handelingen: verkavelen van een grond in 1 lot

De aanvraag betreft het verkavelen van een grond door het afsplitsen van 1 bouwperceel bestemd voor open bebouwing. Het lot 2 gelegen in agrarisch gebied wordt niet mee opgenomen in de verkaveling. Het terrein is gelegen aan de gemeenteweg Taaihoek te Dessel. De weg is aangelegd in asfalt. Het project is gelegen op ca. 1.9 km van de Markt van Dessel. De omgeving is gekenmerkt door open bebouwingen. Bushalte gelegen op circa 550m.

Het terrein zelf is momenteel in gebruik door nr. 37 als tuin. Het perceel is in het verleden al wel gesplitst geweest voor een gebouw op te creëren. Er is voldoende ruimte om open bebouwing te creëren conform het verkavelingsplan.

Er zijn geen significante reliëfverschillen zichtbaar op het terrein.

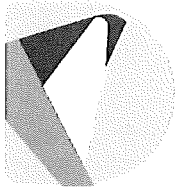
Het te verkavelen gebied bevindt zich deels in woon -en agrarisch gebied. Daarom dient er nog een splitsing te gebeuren (LOT 2, dit lot dient niet bij in de verkaveling opgenomen te worden). Het woongebied heeft een diepte van 50m vertrekkende vanaf de rooilijn.

Langs weerszijde is er momenteel een toegang voorzien. De toegang tot het perceel is voorzien aan de rechterzijde.

De aanvrager wenst een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan te vragen waarbij er één kavel gecreëerd wordt voor open bebouwing.

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in de zone 'woongebied'. De nabije omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door kavels voor open bebouwingen waarbij de kavelbreedte varieert en in verhouding is met deze omgevingsaanvraag.

De grootte, breedte en oppervlakte van de kavel ligt in lijn met aanpalende percelen op Taaihoek. Hierbij wordt er een aangename tuinzone gevormd tot aan de achterste perceelgrens.



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dit betekent dat op de kavel 1, één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Complementaire bedrijvigheid is toegelaten mits het behoud van de hoofdfunctie wonen. Voorzieningen voor een inwonende ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet af splitsbaar zijn van de hoofdwooning: de zogenaamde zorgwoning.

Het perceel is gelegen in woongebied, hierom wordt er gekozen voor een open bebouwingsprofiel, waardoor de dichtheid van de omgeving blijft bewaard.

De woning wordt ingeplant op 3,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De ordening volgt de wettelijke voorschriften en de richtlijnen van de bouwvoorschriften volgens de gemeente Dessel, zodoende onmerkbaar te integreren in de omgeving.

Doordat de ordening van de woning gekend is, zorgt de bouwer door het ontwerp van huis en tuin voor zijn gewenste privacy. Aanplantingen van hagen en leibomen kunnen zorgen voor groenschermen om de gewenste privacy te creëren.

Er is voldoende mogelijkheid om private parkeergelegenheid te voorzien op het perceel.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn niet toegelaten wegens de overstromingsgevoeligheid van het perceel. Omdat het perceel het perceel in een overstromingsgevoelig gebied ligt moeten er enkele maatregelen genomen worden:

- Maximaal bebouwbaar oppervlakte: 200m².
- Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, woning dient op palen of een overstroombare kruipruimte te worden voorzien.
- Overstromingsveilig bouwpeil: 27,80mTAW.
- Het perceel mag in geen geval worden opgehoogd.

Taaihoek bevindt zich op een hoogte van 27,30 TAW.

De dorpelhoogte van de bestaande woning nr. 37 is 27,75 TAW.

Om tot een overstromingsveilig bouwpeil te bekomen dient de nieuwe dorpelpeil minstens op 27,80m TAW geplaatst te worden.

1.5 Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 4 juni 2024 t.e.m. 3 juli 2024.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.6 Adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 35 t.e.m. 38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Op 28 mei 2024 werd advies gevraagd aan Fluvius-Bouwadvies-Digitaal@fluvius.be.

Op 28 mei 2024 werd advies gevraagd aan .

Op 28 mei 2024 werd advies gevraagd aan .

Op 28 mei 2024 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.

Op 28 mei 2024 werd advies gevraagd aan advies@proximus.com.

Op 28 mei 2024 werd advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid - diw@provincieantwerpen.be.

2. Argumentatie/ motivering

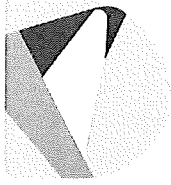
2.1 Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

2.1.1 Omschrijving

De beschrijving kan worden behouden.

2.1.2 Inhoudelijke beoordeling van het dossier.

Planologische toets



Dessel
natuurlijk veelzijdig

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 agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Lot 1 ligt volledig in het woongebied. Lot 2 dat geen deel uitmaakt van de verkaveling ligt in het agrarisch gebied.

Wegenis

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg volgens art. 4.3.5§2 van de Vlaamse codex voor Ruimtelijke Ordening. Dit artikel stelt: "Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken." Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Oprit aanleggen: In het kader van nieuwbouw- en/of verbouwingsprojecten zal de gemeente instaan voor de aanleg van de oprit op het openbaar domein. Meer info hieromtrent vindt u op <http://www.dessel.be/product/218/oprit-aanleggen>.

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

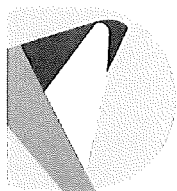
Het perceel is gelegen binnen de wateradvieskaart 2023. Er werd advies gevraagd aan de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen. Zij gaven op 09/07/2024 een voorwaardelijk gunstig advies dat luidt als volgt:

Betreffende: DESSEL. Creëren bouwkavel in de Taaihoek 37 door LSG

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.

In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 21 september 2023 en is



Dessel
natuurlijk veelzijdig

te vinden op de website van de provincie Antwerpen:
<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-ofwerken-langs-een-waterloop/watertoets.html>.

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.8.23, Voorste Neet van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

2.2. Kaartgegevens

Het project is gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart. Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebieden en agrarische gebieden. Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Het project is deels gelegen in woongebied, deels gelegen in landbouwgebied. Het dossier omvat het opsplitsen van een woonkavel en een deel landbouwzone. Er worden geen extra bouwkavels gecreëerd.

Het project is grotendeels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij een T10 bui wordt reeds een waterhoogte tot 25cm bereikt. Bij een T100 bui kan dat stijgen tot 30cm. Bovendien is het perceel cruciaal in de doorstroming van het overstromingswater tussen de straat en het achtergelegen veld. Bebouwing van dergelijke percelen is toegestaan mits enkele voorwaarden:

- De doorstroming van het overstromingswater mag niet in het gedrang komen. Tuinzones kunnen dus in geen geval worden opgehoogd.
- De bebouwde zone (inclusief noodzakelijke ophogingen voor bereikbaarheid van de woning) mag maximaal 200m² zijn.
- Er moet gebouwd worden zonder inname van ruimte voor water (overstroombare kruipkelder of op palen) en op veilig bouwpeil (27.78 m TAW).

4. TOETSING EN CONCLUSIE

Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V1 op het omgevingsloket.

Conform de technische voorschriften privéwaterafvoer Pidpa dient men een septische put te voorzien. De dimensionering van de septische put - voorbezinkput staat beschreven in de Technische voorschriften privéwaterafvoer - Raad van bestuur 24 april 2017, <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/regen-en-afvalwater/technische-voorschriften-riolering>.

Voor een drinkwateraansluiting en een aansluiting op de riolering dient de aanvrager zelf contact op te nemen met Pidpa (<https://www.pidpa.be/ons-aanbod/nieuwe-aansluiting-aanvragen>).

Mer-screening

Project Bijlage III (Project MER screening)

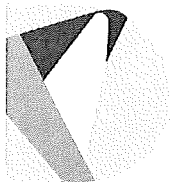
Categoriën/rubrieken:

10BIII

Afwijking nodig: Onbepaald

Passende beoordeling nodig: Onbepaald

Project fysieke ingrepen: JA



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Te verwachten aanzienlijke effecten: NEEN

Mobiliteit

Beschrijving effecten:

door het creëren van extra perceel zal er enigszins extra verkeer gecreëerd worden.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

het gaat hier maar om eengezinswoning

Mobiliteitsstudie opgemaakt: NEEN

Watersysteem

Beschrijving effecten:

Er is geen preventie nodig voor vervuiling van het afstromende hemelwater

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Een P-score C pluviaal betekent dat er een kleine kans is dat het perceel overstroomt door intense neerslag. Om deze overstroomingskans te verminderen, zijn er verschillende maatregelen mogelijk, zoals:

- Het aanleggen van een groendak, een regenwaterput, een infiltratievoorziening of een bufferbekken om het regenwater op te vangen en te hergebruiken of te laten infiltreren in de bodem.
- Het vermijden van verharding of het kiezen voor waterdoorlatende materialen voor de oprit, het terras, het tuinpad of de parking.
- Het aanplanten van bomen, struiken, hagen of gras om de bodem te beschermen tegen erosie en het water te laten verdampen.
- Het verhogen van de vloerhoogte
- Het respecteren van de bouwvoorschriften in het gebied, zoals het voorzien van een minimale afstand tot de perceelgrens, het beperken van de bouwhoogte of het aanvragen van een watertoets.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Ons project houdt rekening met de overstromingsgevoeligheid door een minimum dorpelpijl te voorzien boven het maaiveld. Dit is ook zichtbaar bij de percelen aan weerskanten, waar de dorpels hoger zijn dan het terreinoppervlak.

Aanstiplijst hemelwater: Onbepaald

Overstromingsgevoelig gebied: Onbepaald

Som totale verharde oppervlakte > 1000 m²: Onbepaald

Werken bedding waterloop of in 5 meter erfdiensbaarheidszone langs waterloop waarvoor geen machtiging: Onbepaald

Geluid of trillingen

Beschrijving effecten:

tijdens het optrekken van de woning

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Het geluid en trillingen zijn miniem dus er dienen geen maatregelen genomen te worden.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

De effecten zijn er enkel tijdens de bouw van de woning.

Erfgoed-/archeologietoets

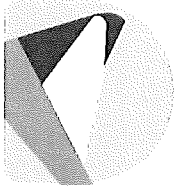
Deze zijn niet van die orde om in overweging te nemen in deze aanvraag tot omgevingsvergunning. Het perceel is niet opgenomen in de inventaris of is niet beschermd. Er zijn ook geen beschermde landschappen, ankerplaatsen, of beschermde monumenten in de buurt.

Mobiliteit

Een eengezinswoning genereert slechts beperkt verkeer. Hierdoor wordt er geen extra belasting gelegd op het verkeer in de straat Taaihoek.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid, schaal en visueel vormelijke elementen, ruimtegebruik en bouwdichtheid



Dessel

natuurlijk veelzijdig

De aanvraag betreft het verkavelen van een grond door het afsplitsen van 1 bouwkvavel bestemd voor open bebouwing. Het lot 2 gelegen in agrarisch gebied wordt niet mee opgenomen in de verkaveling. Het terrein is gelegen aan de gemeenteweg Taaihoek te Dessel. De weg is aangelegd in asfalt. Het project is gelegen op ca. 1.9 km van de Markt van Dessel. De omgeving is gekenmerkt door open bebouwingen. Bushalte gelegen op circa 550m.

Het terrein zelf is momenteel in gebruik door nr. 37 als tuin. Het perceel is in het verleden al wel gesplitst geweest voor een gebouw op te creëren. Er is voldoende ruimte om open bebouwing te creëren conform het verkavelingsplan.

Er zijn geen significante reliëfverschillen zichtbaar op het terrein.

Het te verkavelen gebied bevindt zich deels in woon -en agrarisch gebied. Daarom dient er nog een splitsing te gebeuren (LOT 2, dit lot dient niet bij in de verkaveling opgenomen te worden). Het woongebied heeft een diepte van 50m vertrekkende vanaf de rooilijn.

Langs weerszijde is er momenteel een toegang voorzien. De toegang tot het perceel is voorzien aan de rechterzijde.

De aanvrager wenst een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan te vragen waarbij er één kavel gecreëerd wordt voor open bebouwing.

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in de zone 'woongebied'. De nabije omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door kavels voor open bebouwingen waarbij de kavelbreedte varieert en in verhouding is met deze omgevingsaanvraag.

De grootte, breedte en oppervlakte van de kavel ligt in lijn met aanpalende percelen op Taaihoek. Hierbij wordt er een aangename tuinzone gevormd tot aan de achterste perceelgrens.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dit betekent dat op de kavel 1, één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Complementaire bedrijvigheid is toegelaten mits het behoud van de hoofdfunctie wonen. Voorzieningen voor een inwonende ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet af splitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

Het perceel is gelegen in woongebied, hierom wordt er gekozen voor een open bebouwingsprofiel, waardoor de dichtheid van de omgeving blijft bewaard.

De woning wordt ingeplant op 3,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De ordening volgt de wettelijke voorschriften en de richtlijnen van de bouwboorschriften volgens de gemeente Dessel, zodoende onmerkbaar te integreren in de omgeving.

Doordat de ordening van de woning gekend is, zorgt de bouwer door het ontwerp van huis en tuin voor zijn gewenste privacy. Aanplantingen van hagen en leibomen kunnen zorgen voor groenschermen om de gewenste privacy te creëren.

Er is voldoende mogelijkheid om private parkeergelegenheden te voorzien op het perceel.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn niet toegelaten wegens de overstromingsgevoeligheid van het perceel. Omdat het perceel het perceel in een overstromingsgevoelig gebied ligt moeten er enkele maatregelen genomen worden:

- Maximaal bebouwbaar oppervlakte: 200m².
- Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, woning dient op palen of een overstroombare kruipruimte te worden voorzien.
- Overstromingsveilig bouwpeil: 27,80mTAW.
- Het perceel mag in geen geval worden opgehoogd.

Taaihoek bevindt zich op een hoogte van 27,30 TAW.

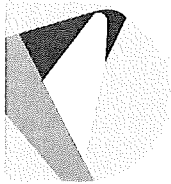
De dorpelhoogte van de bestaande woning nr. 37 is 27,75 TAW.

Om tot een overstromingsveilig bouwpeil te bekomen dient de nieuwe dorpelpeil minstens op 27,80m TAW geplaatst te worden.

Het gevraagde is in overeenstemming met de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Bodemreliëf

Het bodem reliëf wordt minimaal gewijzigd.



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Hinder

Niet relevant

Veiligheid

Niet relevant

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Beoordeling externe adviezen

- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Pidpa Drinkwater dd. 29/05/2024 met referentie 202921 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Pidpa Riolering dd. 29/05/2024 met referentie L-26-787/202921 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Fluvius dd. 03/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Proximus dd. 18/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Wyre dd. 04/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Dienst Integraal waterbeleid dd. 09/07/2024 met referentieWAAD-2024-1700 dienen te worden gevolgd:
 - De doorstroming van het overstromingswater mag niet in het gedrang komen. Tuinzones kunnen dus in geen geval worden opgehoogd.
 - De bebouwde zone (inclusief noodzakelijke ophogingen voor bereikbaarheid van de woning) mag maximaal 200m² zijn.
 - Er moet gebouwd worden zonder inname van ruimte voor water (overstroombare kruipkelder of op palen) en op veilig bouwpeil (27.80 m TAW).;

2.1.3 Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 juni 2024 tot en met 3 juli 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

2.1.4 Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van onderstaande adviezen.

Externe adviesinstantie:

Het advies van Fluvius-Bouwadvies-Digitaal@fluvius.be afgeleverd op 03/06/2024 is gunstig als volgt:
Geachte

Voor de bovenvermelde verkaveling worden er door ons geen kosten aangerekend.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht. Mocht u verder nog vragen hebben, aarzelt u dan niet ons te contacteren.

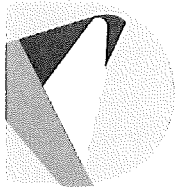
Met vriendelijke groeten

Liesbeth De Boeck

Infra Kempen

Het advies van afgeleverd op 29/05/2024 is voorwaardelijk gunstig

Het advies van afgeleverd op 29/05/2024 is voorwaardelijk gunstig



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Het advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 04/06/2024 is gunstig als volgt:
Ref.: 25139955

Aansluitbaar Wyre

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.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

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

Het advies van advies@proximus.com afgeleverd op 18/06/2024 is gunstig als volgt:
Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

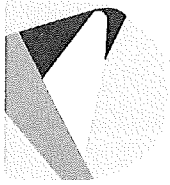
Het advies van Dienst Integraal Waterbeleid - diw@provincieantwerpen.be afgeleverd op 09/07/2024 is voorwaardelijk gunstig als volgt:
Zie advies in bijlage.

2.1.5 Besluit

Voorwaardelijk gunstig mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden en lasten.

2.1.6 Voorwaarden en lasten

- de werken worden uitgevoerd volgens bijgaande plannen;
- het gevraagde niet in strijd is met het burgerlijk wetboek;
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Pidpa Drinkwater dd. 29/05/2024 dienen te worden gevolgd



Dessel
natuurlijk veelzijdig

- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Pidpa Riolering dd. 29/05/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Fluvius dd. 03/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Proximus dd. 18/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Wyre dd. 04/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Dienst Integraal waterbeleid dd. 09/07/2024 dienen te worden gevolgd:
 - De doorstroming van het overstromingswater mag niet in het gedrang komen. Tuinzones kunnen dus in geen geval worden opgehoogd.
 - De bebouwde zone (inclusief noodzakelijke ophogingen voor bereikbaarheid van de woning) mag maximaal 200m² zijn.
 - Er moet gebouwd worden zonder inname van ruimte voor water (overstroombare kruipkelder of op palen) en op veilig bouwpeil (27.80 m TAW).;

2.2 Beoordeling van de aanvraag

De beoordeling zoals opgenomen in het verslag van de Gemeentelijke Omgevingsambtenaar wordt bijgetreden.

2.3 Aandachtspunten

De voorliggende omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het vermelde onder artikel 1 van deze beslissing. Deze vergunning betreft geen regularisatie voor eventuele niet-vergunde gebouwen of constructies die op de plannen ingetekend staan en niet tot het voorwerp van voorliggende aanvraag behoren.

3. Strategisch kader

SD1 – BD000001 – AP000004 - AC000008 Financieel beleid in kader van fiscaliteit (belastingen-retributies)

JURIDISCH KADER

Bevoegdheid

Conform artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor het eigen ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor aanvragen van gemeentelijke projecten en andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is.

Juridische grondslag

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), zoals gewijzigd bij latere decreten.

Besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsbesluit), zoals gewijzigd bij latere besluiten.

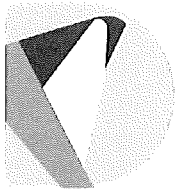
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 20 augustus 2009 (VCRO) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten en stedenbouwkundige verordeningen.

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

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 d.d. 15 juni 2018 houdende de coördinatie van de waterregelgeving en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (IHB) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlaem II), zoals gewijzigd bij latere besluiten.

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.

Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (verder genoemd verordening toegankelijkheid).

Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders; 1568197 - Technische voorschriften privéwaterafvoer – Raad van Bestuur Pidpa van 24 april 2017; Besluit van de gemeenteraad van 22 december 2022 tot goedkeuring van het reglement 'belasting m.b.t. de omgevingsvergunning'.

Besluit van de gemeenteraad van 7 september 2017 tot goedkeuring van het reglement 'financiële waarborg naar aanleiding van vergunnings-of meldingsplichtige werken'.

FINANCIEEL KADER

Dit besluit heeft financiële gevolgen. In het lopende meerjarenplan is hiervoor het volgende budget voorzien:

Bedrag uitgave (excl. BTW)	Budgetcode		Ramingnummer
	budgetperiode	code	
€6500	2023	7316000/AF/0020/	MJP000010

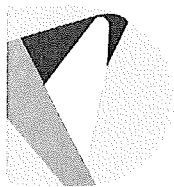
BESLUIT IN ZITTING VAN 19 JULI 2024

afdeling 1 sectie B nr. 1785B-~~onder~~voorwaarden bepaald in onderhavige beslissing ~~voorwaardelijk~~ verleend.

Artikel 2. Voorwaarden en lasten

De volgende voorwaarden worden opgelegd en dienen strikt nageleefd te worden bij de uitvoering van de vergunning:

- de werken worden uitgevoerd volgens bijgaande plannen;
- het gevraagde niet in strijd is met het burgerlijk wetboek;
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Pidpa Drinkwater dd. 29/05/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Pidpa Riolering dd. 29/05/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Fluvius dd. 03/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Proximus dd. 18/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Wyre dd. 04/06/2024 dienen te worden gevolgd
- de voorwaarden opgelegd door de adviesinstantie Dienst Integraal waterbeleid dd. 09/07/2024 dienen te worden gevolgd:
 - De doorstroming van het overstromingswater mag niet in het gedrang komen. Tuinzones kunnen dus in geen geval worden opgehoogd.



Dessel
natuurlijk veelzijdig

- o De bebouwde zone (inclusief noodzakelijke ophogingen voor bereikbaarheid van de woning) mag maximaal 200m² zijn.
- o Er moet gebouwd worden zonder inname van ruimte voor water (overstroombare kruipkelder of op palen) en op veilig bouwpeil (27.80 m TAW).;

Artikel 3. Termijn voor ingebruikname

De omgevingsvergunning, of een gedeelte ervan, vervalt van rechtswege overeenkomstig artikel 99 §1 en 3 van het Omgevingsvergunningsdecreet, 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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

Als de gevallen, vermeld in bovenvermelde paragraaf, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van het bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, hierboven vermeld, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 4. Onderhavige vergunning doet geen afbreuk aan de rechten van derden

Artikel 5. Beroepsmogelijkheid

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be), of
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan: De deputatie van de Provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

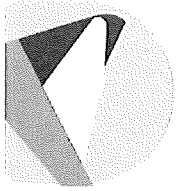
Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan vanaf 22/07/2024. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dessel, Hannekestraat 1 te 2480 Dessel

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: (OMV_2024066935);
3. de redenen waarom u beroep aantekent;



Dessel
natuurlijk veelzijdig

4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

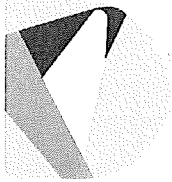
Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen, BE38 7765 9774 0672 met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (OMV_2024066935)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

Mededeling 'omgevingsvergunning – beroep', gevolgd door het referentienummer van het omgevingsloket, de gemeente en naam aanvrager van het project, en voeg het betalingsbewijs toe aan jouw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

BIJLAGEN

- Plannenoverzicht

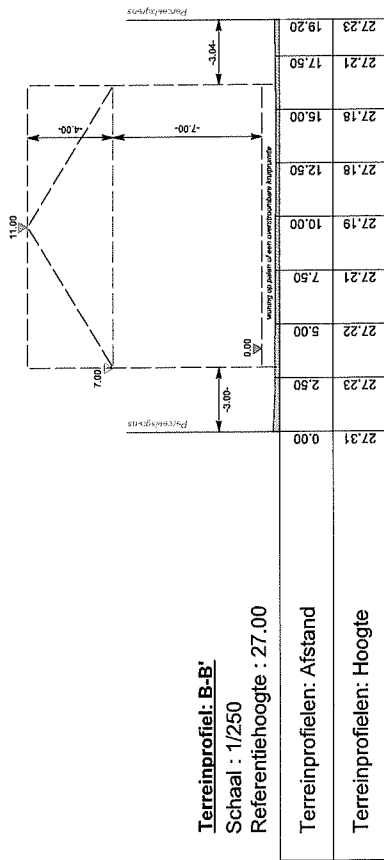
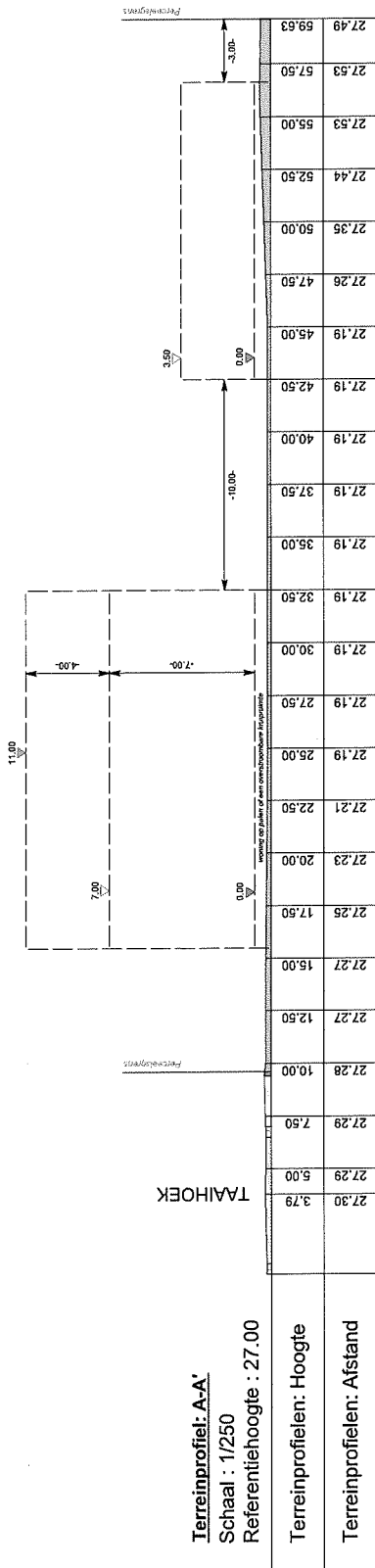


Dessel
natuurlijk veelzijdig

Naam	Unieke MD5 Hash
VA_VP_L	iHUnVmyvmsuimFpQYsulcA==
volmacht__landmeter verkaveling getekend	dETU+YAlj9PGijZqyBXQHQ==
VA_VP_TP	A1wOIArU2YqaAzMb1PTqYg==
Motivatienota	VqusOP5VNtLCpKKFIJseAQ==
VA_VP_N	yaGwD1s7jBWdIBl+oaiKIQ==
Voorschriften projectinhoudversie_20240710_091507_0	MR1GGHivIH3o3LsXV3TmCw==

LEGENDE	
▽	terreinhoogte
▽	dorpelhoogte
▽	kroonlijsthoogte
▽	nokhoogte
○	niet gematerialiseerd grenspunt
■	bestaande betonpaal
●	bestaande betonijzer
○	bestaande ijzeren buis
□	bestaande fenopaal
×	bestaande houten piket
○	bestaande PVC-buis
■	bestaande kassei
⊗	verlichtingspaal
⊗	elektriciteitspaal
△	verkeersbord
⊗	verkeerslicht
⊗	straatkap water
⊗	straatkap gas
□	distributiekast tv
□	distributiekast elektriciteit
□	distributiekast gas
⊙	inspectieput
⊗	straatkolk
⊗	bushalte
—•—•—•—	afsluiting draad
—•—•—•—	afsluiting beton
—•—•—•—	afsluiting hout
—x—x—x—	afsluiting weide
—•—•—•—	afsluiting hekwerk
—•—•—•—	afsluiting haag
---	perceelsgrens (kadastraal)
▭	perceelsgrens
▭	bestaande bebouwing
▭	bestaande bijgebouwen
▭	zone voor hoofdgebouwen
▭	zone voor bijgebouwen
▭	zone voor tuinen

Plandatum: 19/10/2023		Landmeter: DD
Dossiernummer: OM23407		
	Stef Geukens, Landmeter - Expert (LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout	
	LSG bv Dr. Van de Perrestraat 315 2440 Geel	
Schaal: 1/500	Formaat: A4	Referentie AAPD:



Plandatum: 08/05/2024
Dossiernummer: OM23407

Landmeter: DD

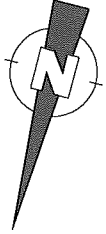
Stef Geukens, Landmeter - Expert
(LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank
van eerste aanleg te Turnhout
LSG bv
Dr. Van de Perrestraat 315
2440 Geel



Schaal: 1/250 Formaat: A3 Referentie: AAPD:

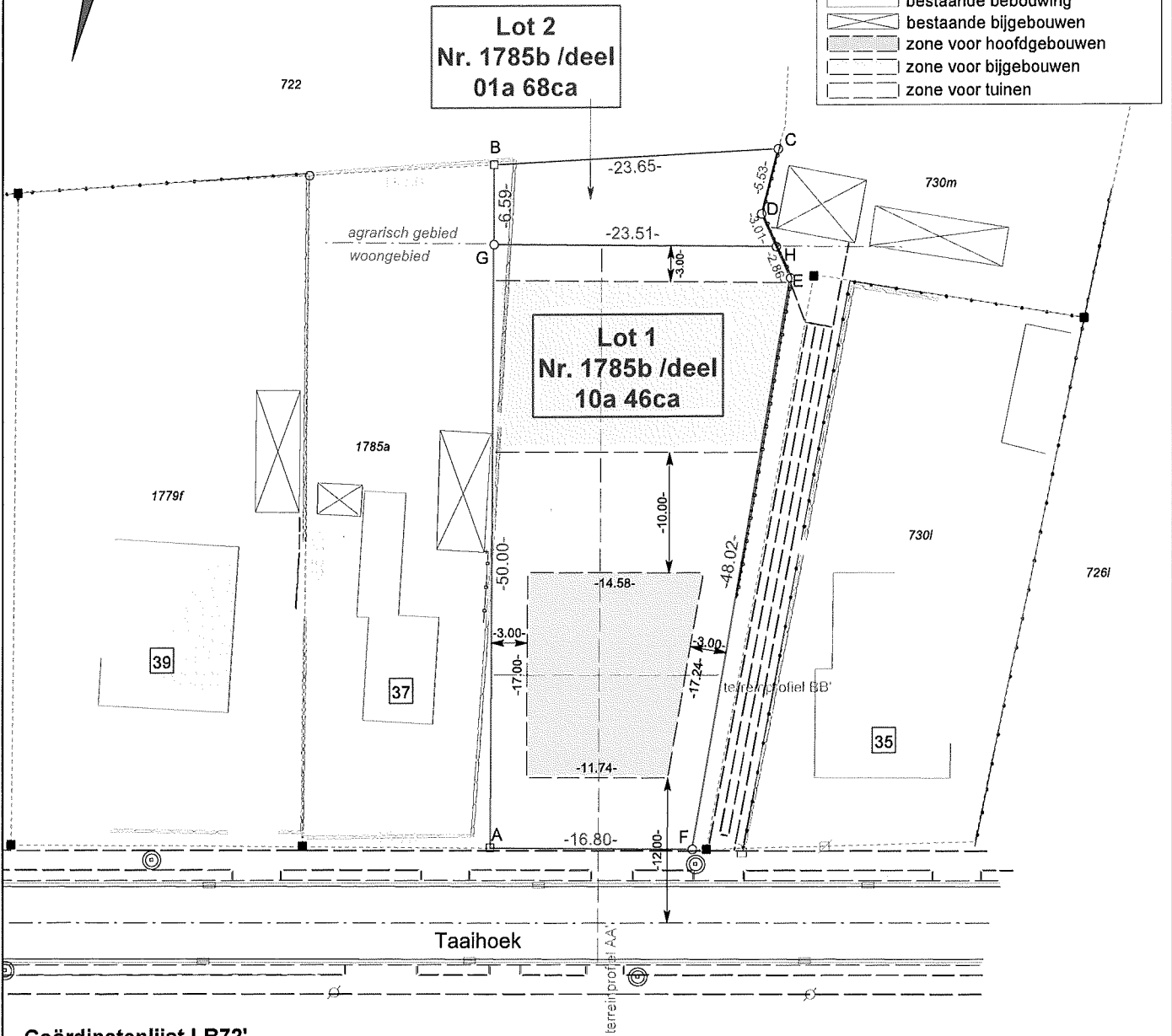
GEMEENTE DESSEL

Afdeling 1
Sectie B
Nr. 1785b



PLAN NIEUWE TOESTAND

LEGENDE	
○	niet gematerialiseerd grenspunt
■	bestaande paalsteen
□	nieuwe paalsteen
▭	straatkolk
⊙	inspectieput
⊗	verlichtingspaal
—	draadafsluiting
—	haag
- - -	perceelsgrens (kadastraal)
▭	perceelsgrens
▭	bestaande bebouwing
▭	bestaande bijgebouwen
▭	zone voor hoofdgebouwen
▭	zone voor bijgebouwen
▭	zone voor tuinen



Coördinatenlijst LB72'

Nr	X	Y
A	203145.477	215800.243
B	203159.729	215745.480
C	203137.223	215738.220
D	203137.189	215743.749
E	203133.469	215748.289
F	203129.194	215796.114
G	203158.070	215751.854
H	203135.283	215746.075

Plandatum: 08/05/2024

Dossiernummer: OM23407

Landmeter: DD



LSG
landmeters

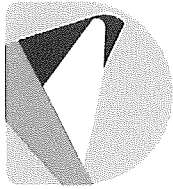
Stef Geukens, Landmeter - Expert
(LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank
van eerste aanleg te Turnhout

LSG bv
Dr. Van de Perrestraat 315
2440 Geel

Schaal: 1/500

Formaat: A4

Referentie AAPD:



Dessel
natuurlijk veelzijdig

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN TAAIHOEK 35A - OMV_2024066935

lot: Lot 1 - Eengezinswoning

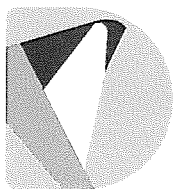
Gebouw

Oppervlakte

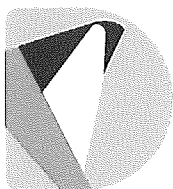
Toelichting	Voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Bijkomende verkeer genererende activiteiten zijn in deze woonomgeving bijgevolg ongewenst. De verkaveling wordt daarom in hoofdzaak bestemd voor woningen.</p> <p>Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten indien zij voldoen aan de voorschriften.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, de zogenaamde zorgwoning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Hoofdbestemming = wonen, ééngesinswoningen Nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie, het parkeergebeuren en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen. Handel en horeca zijn uitgesloten als nevenbestemming.</p> <p>Nevenfuncties, complementair aan het wonen (ruimtes voor vrije beroepen, burelen, e.d.) kunnen worden toegelaten voor zover zij niet meer dan 30% van het bewoonbaar oppervlak beslaan bij percelen < 250m² en niet meer dan 50% van het bewoonbaar oppervlak beslaan bij percelen > 250m².</p> <p>De bewoonbare oppervlakte is de som van de oppervlakte per bouwlaag van de ruimte, hoger dan 1,50m, gemeten tussen de buitenmuren. De verdeling van binnenruimtes worden gemeten tot het midden van de binnenmuur.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Maximaal bebouwbaar oppervlakte: 200m². Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, woning dient op palen of een overstroombare kruipruimte te worden voorzien.</p> <p>Overstromingsveilig bouwpeil: 27,80mTAW. Het perceel mag in geen geval worden opgehoogd.</p>

Volume

Toelichting	Voorschrift
<p>De volumes van de hoofdgebouwen kunnen onderling verschillen teneinde een gevarieerde invulling van de verkaveling te bekomen. Door een kroonlijsthoogte toe te laten van 7m zijn grotere plafondhoogtes mogelijk in functie van meer woonkwaliteit,</p>	<p>Bij vrijstaande bebouwing voorziet men een minimale voorgevelbreedte van 9m en een maximum zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De maximale bebouwbare</p>



<p>lichtinval en eventueel gemengd ruimtegebruik.</p>	<p>oppervlakte is 200m² binnen de aangeduide zone op het verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte zadeldak</u></p> <p>Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 17m</p> <p>Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 17m</p> <p>Dakverdieping bij zadeldak: maximaal 17m</p> <p><u>Kroonlijsthoogte zadeldak</u></p> <p>Maximaal 7m <u>Nokhoogte zadeldak</u> Maximaal 11m</p> <p><u>Bouwdiepte plat dak</u></p> <p>Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 15m Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 15m of</p> <p>Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 17m Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 13m</p> <p><u>Hoogte plat dak</u></p> <p>Maximaal 7m</p> <p>Geveluitbouwen</p> <p>Geveluitbouwen zijn toegelaten buiten het opgelegde gabarit:</p> <ul style="list-style-type: none">• aan de voorgevel;• met een max. bouwdiepte van 0,50m t.o.v. het geldende gabarit;• vanaf 1m t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel;• vanaf een te vrijwaren bouwrijpe zone van minimum 2,50m hoog;• te beperken tot max. 40% van de opp. van de betrokken gevel;• de uitbouwen mogen niet binnen de 1m van de stoeprand komen;• vanaf de eerste verdieping kunnen in de voorgevel erkers en luifels uitspringen tot max. 50cm t.o.v. de voorgelbouwlijn. <p>Dakuitbouwen en dakkapellen zijn toegelaten buiten het geldende gabarit onder volgende voorwaarden:</p>
---	--



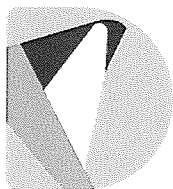
	<ul style="list-style-type: none">• ze worden ingeplant op 1m van de dakrand, de nok of een andere dakuitbouw binnen dezelfde wooneenheid;• bij dakkapellen is de hoogte beperkt tot 2/3 van de gerealiseerde nokhoogte;• aan de voorgevel bedraagt de totale breedte van de dakdoorbrekingen van 1 gebouw maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak. Aan de achterzijde dient de totale breedte van dakkapel(len) of dakuitbouw(en) beperkt tot maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak;• de breedte van één dakdoorbreking is beperkt tot maximaal 6m;• naastliggende dakterrassen moeten een onderlinge afstand van ten minste 2m behouden;• het betreft een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak;• de borstwering mag maximum op 0,40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
--	--

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. Het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.	Nokhoogte zadeldak: maximaal 11m Nokhoogte plat dak: maximaal 7m Hoogte aangebouwd volume (carport, veranda, ...): maximaal 3,50m

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Bij platte daken wordt als kroonlijsthoogte de bovenkant van het afgewerkte platte dak genomen. Bij zadeldaken wordt als kroonlijsthoogte de horizontale scheidingslijn tussen voorgevel en dakvlak genomen, veelal valt deze samen met de bovenste rand van de dakgoot ingeval hellend dak of de dakrand bij een plat dak.	<ul style="list-style-type: none">• kroonlijsthoogte zadeldak: maximaal 7m;• kroonlijsthoogte plat dak: maximaal 7m;• de dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40cm;• de kroonlijsthoogte voor een aangebouwd volume (carport, veranda, ..) bedraagt maximaal 3,50m



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.	<ul style="list-style-type: none">• de dakvorm van het hoofdvolume is vrij;• dakhellingen van maximum 45° of platte daken zijn toegelaten voor het hoofdvolume;• uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak;• bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen;• alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.

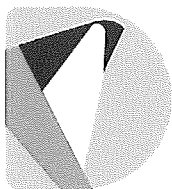
Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Om het landelijk karakter van de omgeving te bewaren wordt er gekozen de omgeving niet te sterk te verdichten.	Eéngesinswoningen in open bebouwing, conform het verkavelingsplan.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld positief beïnvloeden. De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.	<ul style="list-style-type: none">• alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn;• alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.• alle maatregelen (bv. zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, worden toegelaten;• binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt. Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepoetsing. Natuursteen, hout en zink mag eveneens gebruikt worden met een maximum van 25% van het geveloppervlak.• blinde gevels zijn niet toegestaan.

Inplanting



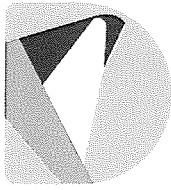
Dessel
natuurlijk veelzijdig

Toelichting	Voorschrift
Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Deze inplantingszone is de maximale inschrijving.	<ul style="list-style-type: none">• Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: <p>- de voorgevelbouwlijn ligt zoals aangeduid op het verkavelingsplan op 12m uit de as van de weg.</p> <ul style="list-style-type: none">• De voorgevel bevindt zich voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zodoende dat een gelijkvormige straatwand wordt bekomen. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn en deze moeten visueel ondergeschikt zijn aan het totale voorgevelvlak. <p>Ter hoogte van de perceelsgrens dient de voorgevel zich ten allen tijde op de voorgevelbouwlijn te bevinden bij gekoppelde of aaneengeschakelde woningen.</p> <ul style="list-style-type: none">• De vrijstaande zijgevel ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het plan.• De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als zij- of achtertuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Toelichting De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen en een dak.	De bouwhoogte bedraagt minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden. In het totaal kan een gebouw dus max. 3 woonlagen bevatten. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.

Ondergronds gedeelte



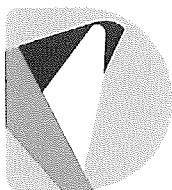
Toelichting	Voorschrift
<p>Een ondergrondse parkeergarages, toegankelijk van de openbare weg, zijn niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Deze zouden het straatbeeld te veel verstoren</p> <p>Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, woning dient op palen of een overstroombare kruipruimte te worden voorzien.</p>	<p>Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan. Een ondergrondse kelderverdieping is niet toegelaten.</p> <p>Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, woning dient op palen of een overstroombare kruipruimte te worden voorzien.</p>

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
<p>Binnen de zone voor hoofdgebouwen mogen steeds uitbouwen gerealiseerd worden.</p>	<p>soortgelijks kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden. De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. De maximale hoogte bedraagt 3,5m, gemeten vanaf het maaiveldpeil.</p>

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
<p>De tuinzones zijn verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuin- of toegangspad, een oprit naar een autostaanplaats of een terras. Het is binnen de tuinzones onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.</p>	<ul style="list-style-type: none">• enkel de noodzakelijke verharding naar een autostaanplaats of een toegang en tuinpaden zijn toegelaten;• maximale breedte van de oprit naar een autostaanplaats: 3m;• maximale breedte van een toegangspad naar voordeur of tuinpad: 1,50m;• indien er een nevenbestemming in de woning wordt opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden mits een grondige motivering• alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken;• indien het weginrichtingsplan geen restricties oplegt en het



Dessel
natuurlijk veelzijdig

	<p>verkavelingsplan geen voorziet mag de plaats van de toegang en oprit vrij gekozen worden; bestaande eerste opritten dienen zoveel mogelijk te blijven bestaan. Een verplaatsing hiervan kan om ruimtelijke redenen worden gevraagd mits een grondige motivering;</p> <ul style="list-style-type: none">• technische constructies van algemeen belang (openbare verlichting, kast voor netwerk apparatuur, ...) zullen niet worden verplaatst. <p>Terras Bij percelen kleiner dan 300m² bedraagt de oppervlakte van het terras maximum 10% van de perceelsoppervlakte. Voor percelen groter dan 300m² geldt het vrijstellingsbesluit.</p>
--	--

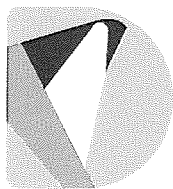
Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift								
De dorpelhoogte houdt rekening met de watergevoeligheid van het perceel.	<p>Waterhoogtes:</p> <p>terreinhoogte volgens de watertoets-kaart: 27.20 maaiveldTAW</p> <p>terreinhoogte volgens plan BT: 27.20 maaiveldTAW</p> <table><tr><td>Waterdiepte - huidig klimaat - kleine kans (PLU)</td><td>30 cm</td></tr><tr><td>Waterdiepte - toekomstig klimaat - grote kans (PLU)</td><td>23 cm</td></tr><tr><td>Waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans (PLU)</td><td>29 cm</td></tr><tr><td>Waterdiepte - toekomstig klimaat - kleine kans (PLU)</td><td>33 cm</td></tr></table> <p>Bouwpeil overstromingsveilig 27,80m TAW</p> <p>Hoogte dorpel minstens 27.60 TAW</p>	Waterdiepte - huidig klimaat - kleine kans (PLU)	30 cm	Waterdiepte - toekomstig klimaat - grote kans (PLU)	23 cm	Waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans (PLU)	29 cm	Waterdiepte - toekomstig klimaat - kleine kans (PLU)	33 cm
Waterdiepte - huidig klimaat - kleine kans (PLU)	30 cm								
Waterdiepte - toekomstig klimaat - grote kans (PLU)	23 cm								
Waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans (PLU)	29 cm								
Waterdiepte - toekomstig klimaat - kleine kans (PLU)	33 cm								

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding



Dessel
natuurlijk veelzijdig

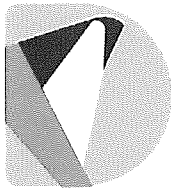
Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Enkel kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten of een beperkte brievenbus kunnen worden geplaatst.	behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes of beplanting tot een hoogte van 1m zijn alle constructies verboden; ? het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.	<p>Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies.</p> <p>Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 ?Goederen? in het Burgerlijk Wetboek:</p> <ul style="list-style-type: none">• bomen die minstens twee meter hoog zijn worden op (minimaal) twee meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant;• bomen kleiner dan twee meter, leibomen of fruitbomen die in leverband worden ingeplant, struiken en levende hagen worden op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant;• wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan, een gemeenschappelijke haag mag op de scheidingslijn geplaatst worden.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Enkel kleine	<ul style="list-style-type: none">• behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes of beplanting tot een



tuinconstructies zoals tuinornamenten of een beperkte brievenbus kunnen worden geplaatst.	hoogte van 1m zijn alle constructies verboden; <ul style="list-style-type: none">• het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.
---	--

Zijtuinstrook

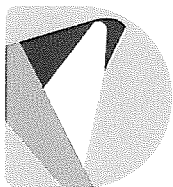
Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.	<p>Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies.</p> <p>Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 Goederen in het Burgerlijk Wetboek:</p> <ul style="list-style-type: none">• bomen die minstens twee meter hoog zijn worden op (minimaal) twee meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant;• bomen kleiner dan twee meter, leibomen of fruitbomen die in leverband worden ingeplant, struiken en levende hagen worden op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant;• wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan, een gemeenschappelijke haag mag op de scheidingslijn geplaatst worden.

Achtertuintrook

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------



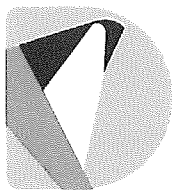
Dessel

natuurlijk veelzijdig

<p>Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.</p>	<p>Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies.</p> <p>Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 Goederen in het Burgerlijk Wetboek:</p> <ul style="list-style-type: none">• bomen die minstens twee meter hoog zijn worden op (minimaal) twee meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant;• bomen kleiner dan twee meter, leibomen of fruitbomen die in leiverband worden ingepland, struiken en levende hagen worden op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant;• wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan, een gemeenschappelijke haag mag op de scheidingslijn geplaatst worden.
---	--

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie (tuinberging, fietsenberging, poolhouse, serre, ?) of garages mogen voorzien worden.</p> <p>Het bijgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Het is bovendien op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p>	<p><u>INPLANTING</u></p> <p>Minimale afstand ten opzichte van de zone voor hoofdgebouwen: 10m</p> <p><u>AFMETINGEN</u></p> <p>De zone voor bijgebouwen mag voor 10% van de perceeloppervlakte, met een maximum van 75m², bebouwd worden.</p>



Dessel
natuurlijk veelzijdig

	<p>Maximum kroonlijsthoogte: 3,5m</p> <p><u>DAKVORM</u></p> <p>Gebouwen op de perceelsgrens: plat dak</p> <p>Gebouwen vanaf 3m afstand van de perceelsgrenzen: plat dak of schuin dak met maximum helling van 45°</p> <p><u>MATERIAAL</u></p> <p>Alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>
--	--

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Toelichting ledere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.	Draadafsluiting (al dan niet begroeid), houten tuinafsluiting of hagen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1,00m in de voortuin en maximaal 2,00m in de zij- en achtertuin. Betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.	Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting echter gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst. Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 "Goederen" in het Burgerlijk Wetboek. Zowel open als gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin en tot een hoogte van 2m in de zij- en achtertuin zijn toegelaten. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen andere beperkingen in hoogte worden opgelegd.

www.pidpa.be
Desguinlei 246
2018 Antwerpen

infra@pidpa.be
T 0800 90 300

Gemeentebestuur Dessel
Bouwdienst

Hannekestraat 1
2480 Dessel

bouw@dessel.be

uw dossier
2024066935

ons dossier
L-26-787/ 202921

datum
29-5-2024

Betreft: Advies op eenlotsverkaveling voor een open bebouwing
Ligging: Taaihoek te Dessel – Kadastraal gekend: afd Dessel, sectie B, nr 1785B
Aanvrager vergunning: LSG, Dr.-Van de Perrestraat 315, 2440 Geel

Geachte

Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 ([De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid \(vlaanderen.be\)](#)).
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/Watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).
- Deze ontwikkeling is niet gelegen in signaalgebied.
- **Deze ontwikkeling is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: C).** Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming. De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de straat Taaihoek.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht).
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer.

- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
 - o Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
 - o Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.
 - o Uitvoering van de werken kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.

- Realisatie van de uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk voor het aansluiten van de ontwikkeling
 - o Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvrucht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
 - o Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvrucht ontstaat reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.

- Dossierkost
 Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van **€ 250,00 euro** (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement. Deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd.

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden na te leven om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
 - o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moet door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

3. Beoordeling:

Het advies is **gunstig**.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen.

Met vriendelijke groeten

Jana Devroye
Adviesverlener ontwikkelingen
Pidpa

www.pidpa.be
Desguinlei 246
2018 Antwerpen

raming@klant.pidpa.be
T 0800 90 300

Gemeentebestuur Dessel
Bouwdienst

Hannekestraat 1
2480 Dessel

bouw@dessel.be

uw dossier	ons dossier	datum
2024066935	202921	29-5-2024

Betreft: Drinkwateradvies op eenlotsverkaveling voor een open bebouwing
Ligging: Taaihoek te Dessel – Kadastraal gekend: afd Dessel, sectie B, nr 1785B
Aanvrager vergunning: LSG, Dr.-Van de Perrestraat 315, 2440 Geel

Geachte

Betreffende uw adviesaanvraag voor aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.

Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:

- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>.

Wij raden aan om na de ontvangst van de bouwvergunning reeds een aansluitingsdossier op te starten via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>. Hier kunt u ook de technische fiches terugvinden en nakijken of de meterruimte voldoet aan onze voorschriften.

Beoordeling:

Het advies is **gunstig**, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Met vriendelijke groeten

Jana Devroye
Adviesverlener ontwikkelingen
Pidpa



Provincie
Antwerpen

Departement Leefmilieu
Dienst Integraal Waterbeleid

Wateradvies

Gemeente(n): Dessel

Waterloop nr. A.8.23, Voorste Neet (2de
categorie)

Aanvrager advies: College van burgemeester en schepenen van Dessel, dd. 28 mei 2024 ref.
2024066935

Districtverantwoordelijke: Nele Gerits

Dossiernr.: WAAD-2024-1700

Dossier behandeld: Nele Gerits
(03 240 63 57, Nele.GERITS@provincieantwerpen.be)

Datum: 9 juli 2024

Betreffende: DESSEL. Creëren bouwkaavel in de Taaihoek 37 door LSG

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.

In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 21 september 2023 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen: <https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-een-waterloop/watertoets.html>.

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.8.23, Voorste Neet van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

2.2. Kaartgegevens

Het project is gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart. Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebieden en agrarische gebieden. Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Het project is deels gelegen in woongebied, deels gelegen in landbouwgebied. Het dossier omvat het opsplitsen van een woonkavel en een deel landbouwzone. Er worden geen extra bouwkavels gecreëerd.

Het project is grotendeels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij een T10 bui wordt reeds een waterhoogte tot 25cm bereikt. Bij een T100 bui kan dat stijgen tot 30cm. Bovendien is het perceel cruciaal in de doorstroming van het overstromingswater tussen de straat en het achtergelegen veld. Bebouwing van dergelijke percelen is toegestaan mits enkele voorwaarden:

- De doorstroming van het overstromingswater mag niet in het gedrang komen. Tuinzones kunnen dus in geen geval worden opgehoogd.
- De bebouwde zone (inclusief noodzakelijke ophogingen voor bereikbaarheid van de woning) mag maximaal 200m² zijn.
- Er moet gebouwd worden zonder inname van ruimte voor water (overstroombare kruipkelder of op palen) en op veilig bouwpeil (27.78 m TAW).

4. TOETSING EN CONCLUSIE

Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V1 op het omgevingsloket.

Namens de directeur

9/07/2024

X Nele Gerits

Ondertekend door: Nele Gerits (Signature)

DESSEL
Afdeling 1
Sectie B
Nr. 1785b

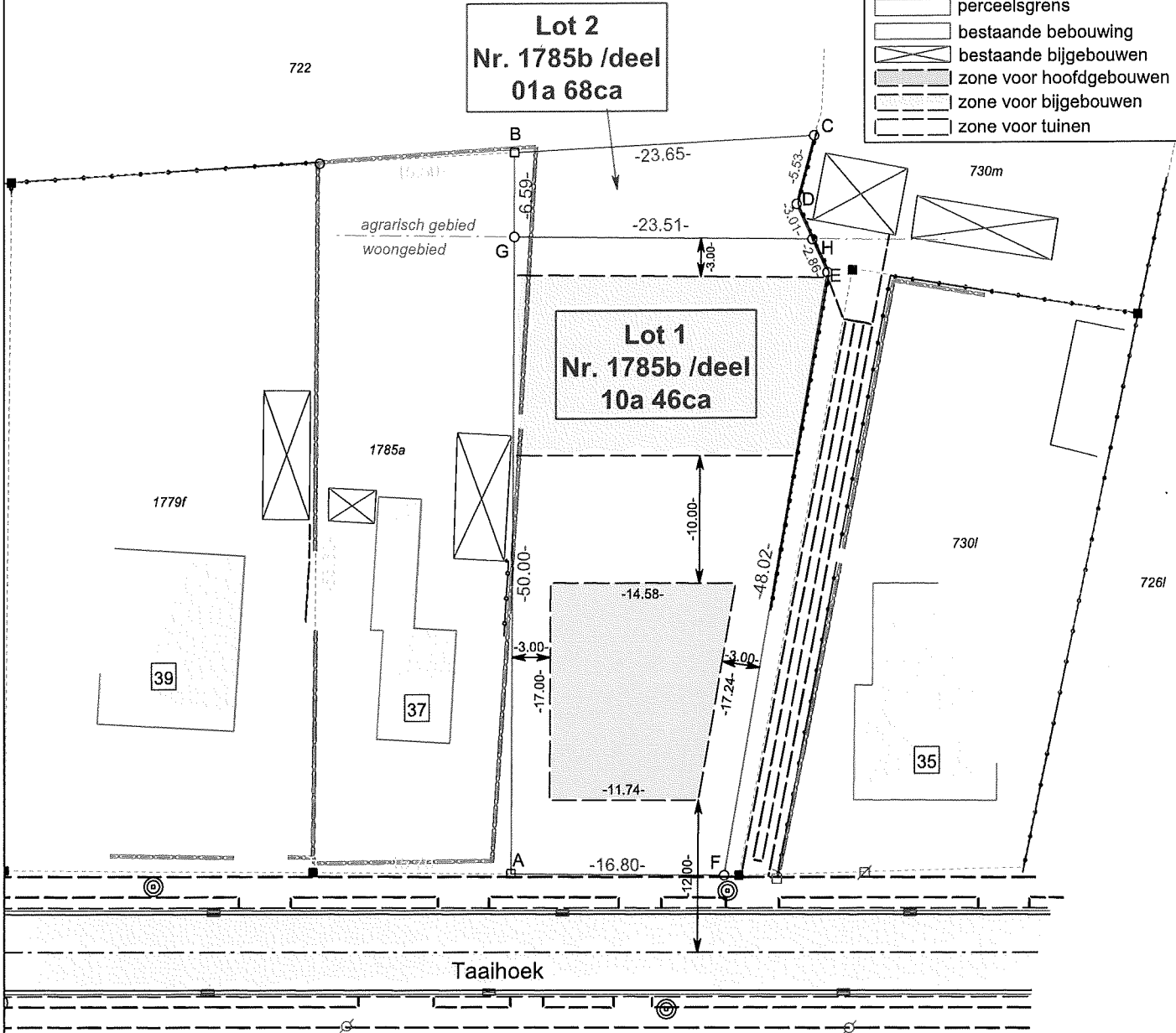
OPMETINGSPLAN

Beschrijving der grenzen

Segment	Bron
Alle segmenten	Volgens opmetingsplan van landmeter-expert Stef Geukens, dd. 10/08/2018.
G-H	Nieuwe grens.



LEGENDE	
○	niet gematerialiseerd grenspunt
■	bestaande paalsteen
□	nieuwe paalsteen
▬	straatkolk
⊙	inspectieput
⊕	verlichtingspaal
—•—•—	draadafsluiting
—•—•—	haag
---	perceelsgrens (kadastraal)
▬	perceelsgrens
▨	bestaande bebouwing
▩	bestaande bijgebouwen
▧	zone voor hoofdgebouwen
▦	zone voor bijgebouwen
▤	zone voor tuinen



Coördinatenlijst LB72'

Nr	X	Y
A	203145.477	215800.243
B	203159.729	215745.480
C	203137.223	215738.220
D	203137.189	215743.749
E	203133.469	215748.289
F	203129.194	215796.114
G	203158.070	215751.854
H	203135.283	215746.075

Datum verkavelingsvergunning: 19-07-2024
 Referentienummer verkavelingsvergunning: OMV_2024066935

Plandatum: 05/08/2024

Dossiernummer: OM23407

Landmeter: DD



Stef Geukens, Landmeter - Expert
 (LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank
 van eerste aanleg te Turnhout
 LSG bv
 Dr. Van de Perrestraat 315
 2440 Geel

Schaal: 1/500

Formaat: A4

Referentie AAPD: 13006/10705



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Notariaat Herbert Stynen
Pastorijstraat 13
2460 Kasterlee

contactpersoon
Lieselot Ariën
lieselot.arien@dessel.be
Tel. 014 38 99 38

uw referentie

datum

Betreft: verkoopbaarheidsattest verkaveling (artikel 4.2.16 VCRO)

Geachte Heer, Mevrouw,

De dienst grondgebiedzaken ontving uw vraag tot het bekomen van een verkavelingsattest voor volgende verkaveling:

dossiernummer: OMV_2024_00069_VK - OMV_2024066935
adres van de werken: Taaihoek 35A te 2480 Dessel
kadasternummer: 1e afdeling, sectie B, nr. 1785B

Uit het onderzoek door de dienst grondgebiedzaken blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden en lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning.

Dit schrijven geldt als verkoopbaarheidsattest, omschreven volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16 §2.

Er mag gestart worden met het opstellen en verlijden van verkoopakten.

Hoogachtend

Namens het college van burgemeester en schepenen

Luk Nuyts
Algemeen directeur



Kris Van Dijck
Burgemeester



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Volgende regelgeving van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is van toepassing:

artikel 4.2.16

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

ne varietur