



LSG  
Dr.-Van de Perrestraat 315  
2440 Geel

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**  
RO/MP//2024/10

**telefoon**  
014 27 24 19

**datum**  
03/10/2024

**contactpersoon**  
Martine Pouders

**dienst**  
ruimtelijke ordening

**e-mail**  
ro@gemeentemol.be

### Stedenbouwkundig attest

Beste

Het college van burgemeester en schepenen verleent je een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning in de Boeretangsedreef, (afd. 5) sectie C 434 M. Het college nam deze beslissing in de zitting van 3 oktober 2024.

In de bijlage vind je het stedenbouwkundig attest. Lees dit attest grondig door, zodat je weet welke voorwaarden gelden.

#### Kosten voor jouw dossier

In de bijlage vind je een factuur met de dossierkosten. Dit bedrag betaal je via overschrijving.

Met vriendelijke groeten

  
Stefan Hendrix  
algemeen directeur

  
Wim Caeyers  
burgemeester



# Gemeente Mol

## College van burgemeester en schepenen

# beslissing

**Aanwezig:**burgemeester  
schepenen

Wim Caeyers

Lieve Heurckmans, Hilde Valgaeren, Hans De Groof, Frederik Loy, Lotte Vreys, Anneleen Dom,

Wendy Soeffers

algemeen directeur

Stefan Hendrix

In zitting van	03-10-2024
Betreeft	<b>Boeretangsedreef ZN - stedenbouwkundig attest 2024/10 - voorwaardelijk gunstig advies</b>
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

## GRONDEN

### Voorgeschiedenis / feiten en context

Aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend door LSG BVBA, Dr.-Van de Perrestraat 315, 2440 Geel.

Ligging van het perceel: Mol, Boeretangsedreef ZN.

Kadastrale omschrijving: Mol, (afd. 5) sectie C 434 M.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 11 juni 2024.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een eengezinswoning.

### Juridische gronden

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en meer specifiek hoofdstuk II (artikel 4.2.1 tot en met 4.7.26/1) dat handelt over de vergunningsplicht en hoofdstuk III (artikel 5.3.1) dat handelt over de stedenbouwkundige attesten.
- Besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen.
- Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.
- Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.
- De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 22 april 2017.
- Het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013 op het ontbreken van parkeerplaatsen.
- De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, van kracht sinds 22 april 2017.

### Inspraak en advies

De omgevingsvergunning heeft noch betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1. Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd voor de omgevingsvergunningsaanvraag. Bijgevolg is ook het college van burgemeester en schepenen bevoegd om de aanvraag tot stedenbouwkundig attest hieromtrent af te leveren.

### Stedenbouwkundige basisgegevens

Het goed ligt volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in een woongebied.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening KSG Mol, goedgekeurd op 10 juli 2012.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Bijgevolg zullen de gewestplanvoorschriften bepalend zijn bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest.

### **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

#### Beschrijving van de plaats

De aanvraag situeert zich in het gehucht Achterbos op het einde van een woonlint. Het betreft het laatste perceel gelegen in woongebied, grenzend aan agrarisch gebied.

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen in open bebouwing.

Het perceel is momenteel braakliggend. Er staat momenteel een kleine constructie op het perceel i.f.v. opslag.

#### Uitgeruste weg

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 Boeretangsedreef en de Puttestraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een hoekperceel te Boeretangsedreef – Puttestraat. Het perceel heeft een oppervlakte van 705m<sup>2</sup> (36,30m x 20,16m).

De woning wordt ingeplant op 5m t.o.v. de rooilijn Boeretangsedreef en 6m t.o.v. rooilijn Puttestraat. De totale bouwdiepte bedraagt 17m, de breedte 10,57m. Het gevraagde gabarit betreft 2 bouwlagen met hellend dak, kroonlijsthoogte 6m en nokhoogte 11m. Op 10m van de achtergevelbouwlijn wordt een bijgebouw aangevraagd met een oppervlakte van +/- 66m<sup>2</sup>.

#### Adviezen

Conform artikel 4.7.16 § van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) worden door de Vlaamse regering de instanties aangeduid die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen. In het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 worden de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

#### Externe adviezen

- Provincie Antwerpen, departement leefmilieu – Dienst integraal waterbeleid - heeft over de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 10 juli 2024. Het advies wordt toegevoegd in bijlage.

#### Interne adviezen

- Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium - heeft over de aanvraag gunstig advies uitgebracht op 22 juli 2024. Het advies wordt toegevoegd in bijlage.

#### Watertoets



**Het perceel is volledig gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met T100 contour.** Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient deze aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets, overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8. Daarnaast dient de aanvraag eveneens te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het perceel is opgenomen in de advieskaart. Er werd n.a.v. het stedenbouwkundig attest advies gevraagd aan de Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid. Deze adviesinstantie verleende op 10/07/2024 volgend advies:

"(...)

### **3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM**

*Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:*

- wijziging van infiltratie naar het grondwater aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben. Dit kan leiden tot onvoldoende aanvulling van het grondwater, met (meer) verdroging tot gevolg;

- wijziging van het overstromingsregime, aangezien ophogingen, verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater, een verlies van ruimte voor water en bijkomende wateroverlast tot gevolg kunnen hebben;

*Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.*

#### **3.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater**

*Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlare II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van*

het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de stroomgebiedbeheerplannen.

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

#### Vermijden afstroom van hemelwater

Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen. De groenzone dient te worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5}$  m/s te hebben.

Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. De waterdoorlatende verharding wordt aangelegd onder een helling tussen de 0.5% en 2%. Het water dient af te stromen naar een groenzone die minimaal 15% van de afstromende oppervlakte heeft. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5}$  m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

#### 3.2. Voor de wijziging van overstromingsregime

**Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt.** Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, moet bij voorkeur het verlies van waterbergingsruimte vermeden worden door het project/plan te realiseren zonder inname van ruimte voor water. **Dit impliceert het optrekken van het gebouw op palen of op een overstroombare kruipruimte, waarbij de onderkant van de vloerplaat (=dak van de kruipruimte) boven het overstromingspeil wordt voorzien zodat eventueel overstromingswater de ruimte onder het gebouw kan benutten. In het geval van een kruipruimte moeten in- en uitstroomopeningen worden voorzien op het laagste huidige maaiveldpeil. De openingen dienen bovengronds te liggen zodat het overstromingswater vrij in en uit kan stromen.**



Figuur 1: pluviaal overstromingsgevoelig gebied - toekomstig klimaat (waterinfo.be)

**Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). In de verkavelingsvoorschriften**

**dient opgenomen te worden dat de perceelsranden ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar moeten worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.**

**Het project is gelegen binnen de T100 contour van de pluviale/fluviële overstromingskaarten. Om het risico op wateroverlast te beperken binnen het project en naar de omgeving is de bebouwbare oppervlakte binnen de T100-overstromingscontour beperkt tot 10% van de contour op het eigen terrein met op perceelniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De bebouwing dient maximaal uit de T100 contour te worden geweerd.**

Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van 25,86 mTAW optreedt. Ergere overstromingen zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast (meer) zal voordoen.

Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 26,16 mTAW. Verder moeten benutte ondergrondse verdiepingen geweerd worden, alsook ondergrondse mazouttanks.

#### **4. TOETSING EN CONCLUSIE**

Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- **Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 26,16 mTAW.**
- **Om het risico op wateroverlast te beperken binnen het project en naar de omgeving is de bebouwbare oppervlakte binnen de T100-overstromingscontour beperkt tot 10% van de contour op het eigen terrein met op perceelniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.**
- **De bebouwing dient opgetrokken te worden op palen of een overstroombare kruipruimte."**

De aanvraag betreft een algemene afbakening van de te bebouwen zone voor hoofdgebouwen alsook voor bijgebouwen. Bij de uitwerking van het concrete woningbouwproject dient het advies van DIW strikt te worden nageleefd.

Het volledige perceel is gelegen binnen de T100 contour van de pluviale overstromingskaart. Het advies van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid (DIW) omvat als algemene boodschap dat 'er geen ruimte voor water verloren mag gaan'. Het beperken van de voetafdruk is een gevolg hiervan.

Het perceel heeft volgens de bodemkaart een bodemtype Zdg (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)). Concreet heeft het dus een drainageklasse d wat betekent dat er als maximale diepte van een aan te leggen voorziening 50cm onder het (natuurlijke) maaiveld moet worden gerespecteerd. Dit is de op één na 'slechtste/hogste' grondwaterstand.

Gelet op de hoge grondwaterstand, zijn afgravingen bijgevolg slechts beperkt mogelijk. Mogelijks dient dan ook de volledige tuinzone afgegraven te worden ter compensatie van het bouwproject. Dergelijke ruimtelijke impact is onnatuurlijk alsook onwenselijk in het open landschap. Een volledige afgraving van de tuinzone kan niet worden toegestaan o.w.v. de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de ernstige mate van watergevoeligheid op het volledige perceel is het niet mogelijk om te besluiten dat op basis van de huidige aanvraag er tegemoet kan worden gekomen aan de vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van DIW. Bij concrete uitwerking van een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient er een pré-advies aan DIW te worden gevraagd.

**De watertoets wordt – o.w.v. het gebrek aan een concrete omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw - ongunstig beoordeeld.**

Er dient ten alle tijden vermeden te worden dat de waterproblematiek verergert ter plaatse. Om een correcte beoordeling te kunnen doen en de nodige garanties te hebben dat 'er geen ruimte voor water verloren zal gaan' én dat de verloren ruimte op een kwalitatieve alsook ruimtelijk aanvaardbare manier wordt gecompenseerd, is een concreet ontwerp noodzakelijk.

Geldigheid van een stedenbouwkundig attest

VCRO artikel 5.3.1. stelt:

*"§ 1. Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het wordt afgeleverd door de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.*

*Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.*

*§ 2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden niet worden gewijzigd of tegengesproken, als:*

- 1. 1° in de periode waarin het stedenbouwkundig attest geldt, geen sprake is van substantiële wijzigingen van het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*
- 2. 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening is gehouden;*
- 3. 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

*§ 3. Het stedenbouwkundig attest blijft **geldig gedurende twee jaar** vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.*

*§ 4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit artikel."*

Een stedenbouwkundig attest heeft een geldigheid van 2 jaar.

Project MER screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg dient er voor de aanvraag geen project MER-screening te gebeuren.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.  
Niet van toepassing.

Zorgplicht natuurdecreet

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Er dient ten alle tijden over te worden gewaakt dat door het bebouwen van het perceel er geen bijkomende wateroverlast naar de omliggende percelen zal ontstaan.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient er een gunstige natuurtoets te worden bekomen, zoniet kan er geen vergunning verleend worden.

**Advies stedenbouwkundig aspect**

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

Het goed ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28-07-1978) in een woongebied.



Volgens artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

#### Verordening

- Verordening hemelwater

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013 (zie Watertoets).

- Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.

- Verordening versterken woonkwaliteit

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.

#### Rooilijn en reservatiestrook

Niet van toepassing.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- *Functionele inpasbaarheid*

Voorliggende aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest tot het bouwen van vrijstaande ééngezinswoning met een bijgebouw in het woongebied. Het betreft een perceel van 705m<sup>2</sup>. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag situeert zich op de grens met agrarisch gebied. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door open ééngezinswoningen. Het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning kan als functioneel inpasbaar worden beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

Het bouwen van een ééngezinswoning zal slechts een beperkte impact hebben op de mobiliteit.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag voorziet in het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning met een breedte van 10,57m en een bouwdiepte van 17m.

Op het inplantingsplan wordt een zone voor bijgebouw aangevraagd die gepositioneerd is op 10m achter de achtergevelbouwlijn op de linkerperceelsgrens. Om in aanmerking te komen voor een vergunning dient de oppervlakte van het bijgebouw beperkt te blijven tot 70m<sup>2</sup> en de hoogte van het bijgebouw moet beperkt blijven tot 3,50m.

De aanvraag is gesitueerd in de zone 'perifere woonwijken en linten' volgens de Dichtheidsvisie welke werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 maart 2024.

De omgeving betreft een zeer groene, open omgeving. De gemeente wenst dit karakter te behouden en te versterken.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik dient verharding beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Het bijgebouw mag dan ook niet ingevuld worden als garage of carport. Enkel een tuinberging en/of poolhouse kan als woningbijgebouw toegestaan worden.

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing. Gelet op de nabijheid van het agrarisch gebied primeert hier de openheid, en bijgevolg open en bouwvrije zijtuinstroken. Een schakelement is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Om deze reden zal opgelegd worden dat een garage/carport hetzij inpandig moet voorzien worden in de woning, hetzij in het bouwvlak van het hoofdgebouw. In het ontwerp van de woning dient er minstens een zone hiervoor te worden gevrijwaard in het bouwvlak.

Rekening houdende met voorafgaande kan het ontwerp gunstig beoordeeld worden qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De woning kan gebouwd worden met twee bouwlagen en een hellend dak met een maximale nokhoogte van 11,50m bij hellend dak en een maximale kroonlijsthoogte van 6,50m of 7m bij plat dak.

De woning mag 17m diep gebouwd worden.

Er dient een voortuinzone van 5m t.o.v. de rooilijn te worden aangehouden. Indien het ontwerp rekening houdt met de opgelegde voorwaarden is het visueel-vormelijk niet hinderlijk.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Het perceel is niet gelegen in een beschermd cultuur-historisch landschap of beschermd stads- of dorpszicht.

- *Het bodemreliëf*

Het perceel is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De watertoets wordt ongunstig beoordeeld. Er mag geen ruimte voor water verloren gaan.

Er zijn bijgevolg geen aanzienlijke bodemreliëfwijzigingen toegelaten.

Het volledig afgraven van de tuinzone ter compensatie van de ingenomen ruimte voor water kan niet worden toegestaan.

Er is dan ook geen kelder toegestaan. Deze zou te veel ruimte innemen voor water.

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

De huidige aanvraag omvat momenteel bouwzones waar het hoofdgebouw alsook bijgebouw gesitueerd zal worden. Het betreft een algemene afbakening.

In het advies van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid werden algemene aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden geformuleerd. Het ontwerp dient zich hier strikt aan te houden. Er dient steeds een gunstig advies te worden bekomen van DIW, zoniet kan er geen omgevingsvergunning worden verleend.

De aanvraag dient naast de voorwaarden van DIW ook nog steeds te worden afgetoetst aan de principes inzake goede ruimtelijke ordening. Beide aspecten zijn evenwaardig bij de beoordeling van een toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw.

#### Beoordeling externe adviezen

- Op 10/07/2024 verleende Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid een voorwaardelijk gunstig advies. Zie paragraaf 'Watertoets'.

De GOA sluit zich aan bij het advies. De toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag tot het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient zich strikt hieraan te houden.

#### Beoordeling interne adviezen

- Op 22/07/2024 werd een gunstig advies verleend door dienst ruimtelijk beleid - patrimonium: "De rooilijnen van Boeretangsedreef en de Puttestraat zijn bepaald door rooilijnen gevestigd bij KB. De rooilijnen zijn gerealiseerd. De GOA sluit zich aan bij dit advies.

#### **Conclusie stedenbouwkundig aspect:**

De aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning met bijgebouw wordt gunstig beoordeeld mits naleving van de opgelegde voorwaarden.

#### Specifieke voorwaarden:

- De aanvraag situeert zich in pluviaal overstromingsgevoelig gebied en is volledig gelegen binnen de T100 kaarten (d.w.z. type D middelgrote kans op overstroming). De aanvraag tot het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient volledig in overeenstemming te zijn met het advies van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid (DIW) dd. 10/07/2024, ref. WAAD-2024-1885. Naast algemene richtlijnen zoals gesteld in het advies, worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 26,16 mTAW.
- Om het risico op wateroverlast te beperken binnen het project en naar de omgeving is de bebouwbare oppervlakte binnen de T100-overstromingscontour beperkt tot 10% van de contour op het eigen terrein met op perceelniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.
- De bebouwing dient opgetrokken te worden op palen of een overstroombare kruipruimte.
- De perceelsgrenzen mogen niet afgemaakt worden met waterondoorlatende elementen (vb. betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd.
- Alvorens een omgevingsvergunning aan te vragen voor het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient de aanvrager een pré-advies aan te vragen bij DIW en toe te voegen aan het aanvraagdossier.
- Er dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw steeds een gunstig advies te worden bekomen van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid (DIW). Zonder gunstig advies, kan er geen vergunning verleend worden.
- Naast wettelijke bepalingen inzake geldende verordeningen (hemelwater, parkeren, woonkwaliteit) alsook sectorale wetgeving (o.a. artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek) dient het ontwerp ook steeds te voldoen aan de principes inzake goede ruimtelijke ordening. Indien aan één van beide aspecten niet wordt voldaan, kan er geen vergunning verleend worden.
- Voor de woning kan volgend gabariet worden toegestaan:
  - bouwdiepte: max 17m
  - 2 bouwlagen met hellend dak en dakbasis 9m, kroonlijsthoogte max. 6,50m en nokhoogte max. 11,50m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
  - 2 bouwlagen met plat dak, max hoogte 7,0m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
- Er dient in het hoofdgebouw een inpandige garage/carport te worden voorzien, of er moet bij het ontwerp minstens een zone in het hoofdgebouw gevrijwaard blijven voor een toekomstige garage/carport voor het stallen van minstens 1 auto. Afmetingen conform geldende parkeerverordening.
- Er kan geen schakelelement worden toegestaan in de rechterzijtuin.
- Er mag o.w.v. de overstromingsgevoeligheid geen kelder voorzien worden.
- O.w.v. de overstromingsgevoeligheid mag er enkel een strikt noodzakelijke verharding voorzien worden naar de voordeur en garage/carport. Het terras dient zich volledig in de 17m bouwzone te bevinden.
- Er is geen zwembad toegestaan.
- Er kan in de achtertuinzone een bijgebouw worden toegestaan op 10m t.o.v. de achtergevelbouwlijn.
- Het bijgebouw mag enkel als tuinberging, fietsenstalplaats of poolhouse gebruikt worden, niet als autostalplaats.
- Voor het bijgebouw kan volgend gabariet worden toegestaan:
  - maximale oppervlakte van 70m<sup>2</sup>
  - maximale hoogte van 3,50m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
  - Bij plaatsing op de zijdelingse of achterste perceelsgrens is een plat dak verplicht alsook het akkoord van de aanpalende eigenaar. Zonder akkoord is een afstand van minstens 1m t.o.v. de zijdelingse of achterste perceelsgrens te respecteren.
- Bovenvermelde bebouwbare oppervlaktes van hoofd- en bijgebouw zijn ondergeschikt aan de totaal bebouwbare oppervlakte. De totaal bebouwbare oppervlakte is beperkt tot 200m<sup>2</sup> (zie advies DIW).
- Het is niet toegestaan om ter compensatie van het bouwen van de woning met eventueel bijgebouw de volledige tuinzone af te graven. Een verlaagde tuinzone is vreemd in de omgeving.

**Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):**

gelet op voorgaande aftoetsting/afweging is het advies van de GOA **voorwaardelijk gunstig**.

Specifieke voorwaarden:

- De aanvraag situeert zich in pluviaal overstromingsgevoelig gebied en is volledig gelegen binnen de T100 kaarten (d.w.z. type D middelgrote kans op overstroming). De aanvraag tot het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient volledig in overeenstemming te zijn met het advies van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid (DIW) dd. 10/07/2024, ref. WAAD-2024-1885. Naast algemene richtlijnen zoals gesteld in het advies, worden volgende voorwaarden opgelegd:
  - Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 26,16 mTAW.
  - Om het risico op wateroverlast te beperken binnen het project en naar de omgeving is de bebouwbare oppervlakte binnen de T100-overstromingscontour beperkt tot 10% van de contour op het eigen terrein met op perceelniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.
  - De bebouwing dient opgetrokken te worden op palen of een overstroombare kruipruimte.
  - De perceelsgrenzen mogen niet afgemaakt worden met waterondoorlatende elementen (vb. betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelstranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd.
- Alvorens een omgevingsvergunning aan te vragen voor het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient de aanvrager een pré-advies aan te vragen bij DIW en toe te voegen aan het aanvraagdossier.
- Er dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw steeds een gunstig advies te worden bekomen van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid (DIW). Zonder gunstig advies, kan er geen vergunning verleend worden.
- Naast wettelijke bepalingen inzake geldende verordeningen (hemelwater, parkeren, woonkwaliteit) alsook sectorale wetgeving (o.a. artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek) dient het ontwerp ook steeds te voldoen aan de principes inzake goede ruimtelijke ordening. Indien aan één van beide aspecten niet wordt voldaan, kan er geen vergunning verleend worden.
- Voor de woning kan volgend gabariet worden toegestaan:
  - bouwdiepte: max 17m
  - 2 bouwlagen met hellend dak en dakbasis 9m, kroonlijsthoogte max. 6,50m en nokhoogte max. 11,50m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
  - 2 bouwlagen met plat dak, max hoogte 7,0m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
- Er dient in het hoofdgebouw een inpandige garage/carport te worden voorzien, of er moet bij het ontwerp minstens een zone in het hoofdgebouw gevrijwaard blijven voor een toekomstige garage/carport voor het stallen van minstens 1 auto. Afmetingen conform geldende parkeerverordening.
- Er kan geen schakelement worden toegestaan in de rechterzijtuin.
- Er mag o.w.v. de overstromingsgevoeligheid geen kelder voorzien worden.
- O.w.v. de overstromingsgevoeligheid mag er enkel een strikt noodzakelijke verharding voorzien worden naar de voordeur en garage/carport. Het terras dient zich volledig in de 17m bouwzone te bevinden.
- Er is geen zwembad toegestaan.
- Er kan in de achtertuintzone een bijgebouw worden toegestaan op 10m t.o.v. de achtergevelbouwlijn.
- Het bijgebouw mag enkel als tuinberging, fietsenstalplaats of poolhouse gebruikt worden, niet als autostalplaats.
- Voor het bijgebouw kan volgend gabariet worden toegestaan:
  - maximale oppervlakte van 70m<sup>2</sup>
  - maximale hoogte van 3,50m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
  - Bij plaatsing op de zijdelingse of achterste perceelsgrens is een plat dak verplicht alsook het akkoord van de aanpalende eigenaar. Zonder akkoord is een afstand van minstens 1m t.o.v. de zijdelingse of achterste perceelsgrens te respecteren.
- Bovenvermelde bebouwbare oppervlaktes van hoofd- en bijgebouw zijn ondergeschikt aan de totaal bebouwbare oppervlakte. De totaal bebouwbare oppervlakte is beperkt tot 200m<sup>2</sup> (zie advies DIW).

- Het is niet toegestaan om ter compensatie van het bouwen van de woning met eventueel bijgebouw de volledige tuinzone af te graven. Een verlaagde tuinzone is vreemd in de omgeving.

**Bijlagen**

- Advies Provincie Antwerpen, departement leefmilieu
- Advies Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium

**MOTIVERING****Argumentatie**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

Het college sluit zich aan bij het geïntegreerd advies van de omgevingsambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

**Financiële weerslag**

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

---

**BESLUIT****Enig artikel**

Op basis van voormelde motivering beslist het college van burgemeester en schepenen het stedenbouwkundig attest met een voorwaardelijk gunstig advies af te leveren aan LSG BVBA, Dr.-Van de Perrestraat 315, 2440 Geel voor het bouwen van een eengezinswoning gelegen te Mol, Boeretangsedreef ZN, kadastraal gekend als (afd. 5) sectie C 434 M.

**Specifieke voorwaarden:**

- De aanvraag situeert zich in pluviaal overstromingsgevoelig gebied en is volledig gelegen binnen de T100 kaarten (d.w.z. type D middelgrote kans op overstroming). De aanvraag tot het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient volledig in overeenstemming te zijn met het advies van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid (DIW) dd. 10/07/2024, ref. WAAD-2024-1885. Naast algemene richtlijnen zoals gesteld in het advies, worden volgende voorwaarden opgelegd:
  - Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 26,16 mTAW.
  - Om het risico op wateroverlast te beperken binnen het project en naar de omgeving is de bebouwbare oppervlakte binnen de T100-overstromingscontour beperkt tot 10% van de contour op het eigen terrein met op perceelniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.
  - De bebouwing dient opgetrokken te worden op palen of een overstroombare kruipruimte.
  - De perceelsgrenzen mogen niet afgemaakt worden met waterondoorlatende elementen (vb. betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd.
- Alvorens een omgevingsvergunning aan te vragen voor het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw dient de aanvrager een pré-advies aan te vragen bij DIW en toe te voegen aan het aanvraagdossier.
- Er dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woning met eventueel bijgebouw steeds een gunstig advies te worden bekomen van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid (DIW). Zonder gunstig advies, kan er geen vergunning verleend worden.

- Naast wettelijke bepalingen inzake geldende verordeningen (hemelwater, parkeren, woonkwaliteit) alsook sectorale wetgeving (o.a. artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek) dient het ontwerp ook steeds te voldoen aan de principes inzake goede ruimtelijke ordening. Indien aan één van beide aspecten niet wordt voldaan, kan er geen vergunning verleend worden.
- Voor de woning kan volgend gabariet worden toegestaan:
  - bouwdiepte: max 17m
  - 2 bouwlagen met hellend dak en dakbasis 9m, kroonlijsthoogte max. 6,50m en nokhoogte max. 11,50m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
  - 2 bouwlagen met plat dak, max hoogte 7,0m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
- Er dient in het hoofdgebouw een inpandige garage/carport te worden voorzien, of er moet bij het ontwerp minstens een zone in het hoofdgebouw gevrijwaard blijven voor een toekomstige garage/carport voor het stallen van minstens 1 auto. Afmetingen conform geldende parkeerverordening.
- Er kan geen schakelement worden toegestaan in de rechterzijtuin.
- Er mag o.w.v. de overstromingsgevoeligheid geen kelder voorzien worden.
- O.w.v. de overstromingsgevoeligheid mag er enkel een strikt noodzakelijke verharding voorzien worden naar de voordeur en garage/carport. Het terras dient zich volledig in de 17m bouwzone te bevinden.
- Er is geen zwembad toegestaan.
- Er kan in de achtertuintzone een bijgebouw worden toegestaan op 10m t.o.v. de achtergevelbouwlijn.
- Het bijgebouw mag enkel als tuinberging, fietsenstalplaats of poolhouse gebruikt worden, niet als autostalplaats.
- Voor het bijgebouw kan volgend gabariet worden toegestaan:
  - maximale oppervlakte van 70m<sup>2</sup>
  - maximale hoogte van 3,50m t.o.v. wegas Puttestraat (25,86 TAW).
  - Bij plaatsing op de zijdelingse of achterste perceelsgrens is een plat dak verplicht alsook het akkoord van de aanpalende eigenaar. Zonder akkoord is een afstand van minstens 1m t.o.v. de zijdelingse of achterste perceelsgrens te respecteren.
- Bovenvermelde bebouwbare oppervlaktes van hoofd- en bijgebouw zijn ondergeschikt aan de totaal bebouwbare oppervlakte. De totaal bebouwbare oppervlakte is beperkt tot 200m<sup>2</sup> (zie advies DIW).
- Het is niet toegestaan om ter compensatie van het bouwen van de woning met eventueel bijgebouw de volledige tuintzone af te graven. Een verlaagde tuintzone is vreemd in de omgeving.

---

### **Beroepsmogelijkheden**

#### Opmerkingen

De bovenstaande adviezen worden louter ter inlichting gegeven.

Ze gelden zolang de voorschriften inzake ruimtelijke ordening niet worden gewijzigd. De voorschriften van goedgekeurde ruimtelijke plannen of toegestane verkavelingen, alsook van rooilijnplannen of gemeentelijke verordeningen, zijn maar geldig zolang de verordende bepalingen waaruit ze voortvloeien, hun bindende kracht behouden.

Door dit attest is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zoals vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zoals vermeld in artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Sommige van de aanvragen tot omgevingsvergunning moeten onderworpen worden aan een openbaar onderzoek, zoals bepaald in het decreet betreffende de omgevingsvergunning en het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De voor het opmaken van dit attest gebruikte elementen evolueren snel zodat het aangeraden is na twee jaar, te rekenen van de afgifte van dit attest, een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen alvorens een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Dit stedenbouwkundig attest is immers maar 2 jaar geldig.

**Mol, 3 oktober 2024**

Namens het college van burgemeester en schepenen,

  
Stefan Hendrix  
algemeen directeur

  
Wim Caeyers  
burgemeester

Beslissing in afwachting van de goedkeuring van de notulen door het college van burgemeester en schepenen.





**MOL**  
Afdeling 5  
Sectie C  
Nr. 434m

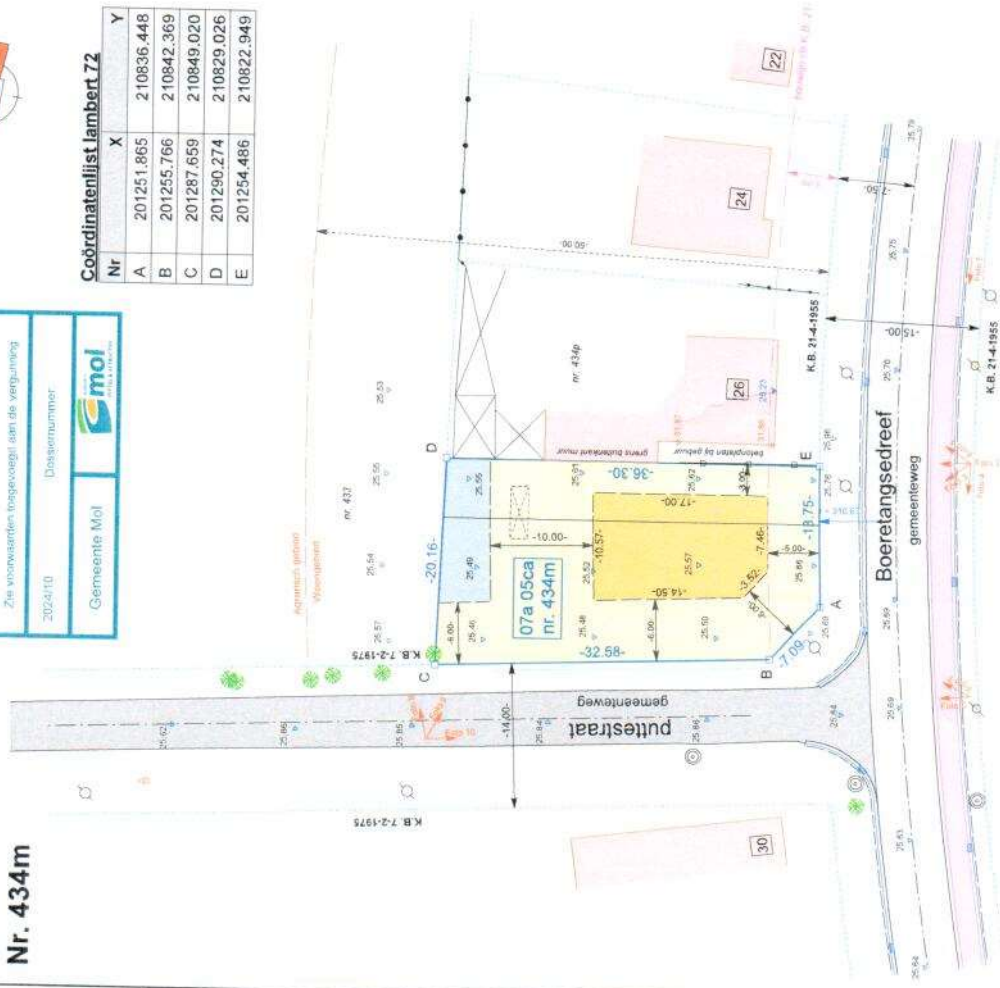
Voorwaardelijk goedgekeurd  
in de CBS zitting van 3-10-2024  
Zie voorwaarden bijgevoegd aan de vergoeding

2024/10 Dossiernummer

Gemeente Mol 

**Coördinatenlijst Lambert 72**

Nr	X	Y
A	201251.865	210836.448
B	201255.766	210842.369
C	201287.659	210849.020
D	201290.274	210829.026
E	201254.486	210822.949

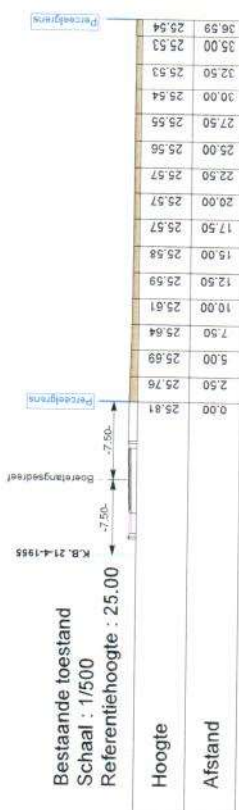
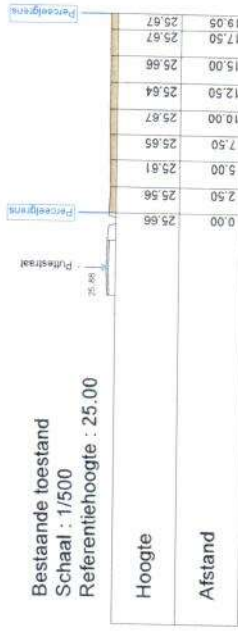


- LEGENDE**
- niet gematerialiseerd grenspunt
  - verlichtingspaal
  - elektricietspaal
  - inspectieput
  - straatkoek
  - bushalte
  - afsluiting draad
  - afsluiting beton
  - perceelsgrens (kadastraal)
  - perceelsgrens
  - bestaande bebouwing
  - bestaande bijgebouwen
  - zone voor hoofdgebouwen
  - zone voor bijgebouwen

**Beschrijving der grenzen.**

Grensegment	Beschrijving der grenzen
E-A	Cfr. rooilijnplan Boeretangsdreef K.B. 21-4-1955
A-B-C	Cfr. rooilijnplan Puttestraat K.B. 7-2-1975
C-D-E	Cfr. opmetingsplan landmeter M. Vandekerckhove dd. 22-9-80

**AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIG ATTEST**



Plandatum: 7/12/2023  
Dossiernummer: OM21264

Landmeter: JD

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

LSG bv  
**LSG landmeters**  
Dr. Van de Perrestraat 315  
2440 Geel

Schaal: 1/500    Formaat: A4    Stedenbouwkundig attest





Provincie  
Antwerpen

Departement Leefmilieu  
Dienst Integraal Waterbeleid

---

## Wateradvies

Gemeente(n): Mol

Waterloop nr. A.8.17, Dalemansloop (2de  
categorie)

Aanvrager advies: Gemeentebestuur Mol, dd. 13 juni 2024 ref.

Districtverantwoordelijke: Nele Gerits

Dossiernr.: WAAD-2024-1885

Dossier behandeld: Warre Huybrechts  
(03 240 64 99, warre.huybrechts@provincieantwerpen.be)

Datum: 10 juli 2024

---

Betreffende: MOL. Adviesvraag Lokaal Bestuur over aanvraag SBA Boeretangsedreef-Puttestraat door LSG (Stef Geukens)

### 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.8.17, Dalemansloop van 2de categorie

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

#### 2.2. Kaartgegevens

Het project is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebieden.

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

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:

- *wijziging van infiltratie naar het grondwater* aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben. Dit kan leiden tot onvoldoende aanvulling van het grondwater, met (meer) verdroging tot gevolg;
- *wijziging van het overstromingsregime*, aangezien ophogingen, verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater, een verlies van ruimte voor water en bijkomende wateroverlast tot gevolg kunnen hebben;

Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

#### 3.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de stroomgebiedbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

#### **Vermijden afstroom van hemelwater**

Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen. De groenzone dient te worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5}$  m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoercolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. De waterdoorlatende verharding wordt aangelegd onder een helling tussen de 0.5% en 2%. Het water dient af te stromen naar een groenzone die minimaal 15% van de afstromende oppervlakte heeft. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5}$  m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

### 3.2. Voor de wijziging van overstromingsregime

**Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt.** Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, moet bij voorkeur het verlies van waterbergingsruimte vermeden worden door het project/plan te realiseren zonder inname van ruimte voor water. **Dit impliceert het optrekken van het gebouw op palen of op een overstroombare kruipruimte, waarbij de onderkant van de vloerplaat (=dak van de kruipruimte) boven het overstromingspeil wordt voorzien zodat eventueel overstromingswater de ruimte onder het gebouw kan benutten. In het geval van een kruipruimte moeten in- en uitstroomopeningen worden voorzien op het laagste huidige maaiveldpeil. De openingen dienen bovengronds te liggen zodat het overstromingswater vrij in en uit kan stromen.**



Figuur 1: pluviaal overstromingsgevoelig gebied - toekomstig klimaat (waterinfo.be)

**Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). In de verkavelingsvoorschriften dient opgenomen te worden dat de perceelranden ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar moeten worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.**

**Het project is gelegen binnen de T100 contour van de pluviale/fluviale overstromingskaarten. Om het risico op wateroverlast te beperken binnen het project en naar de omgeving is de bebouwbare oppervlakte binnen de T100-overstromingscontour beperkt tot 10% van de contour op het eigen terrein met op perceelniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De bebouwing dient maximaal uit de T100 contour te worden geweerd.**

Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van 25,86 mTAW optreedt. Ergere overstromingen zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast (meer) zal voordoen.

Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 26,16 mTAW. Verder moeten benutte ondergrondse verdiepingen geweerd worden, alsook ondergrondse mazouttanks.

#### 4. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- *Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 26,16 mTAW.*
- *Om het risico op wateroverlast te beperken binnen het project en naar de omgeving is de bebouwbare oppervlakte binnen de T100-overstromingscontour beperkt tot 10% van de contour op het eigen terrein met op perceelniveau een gegarandeerde bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.*
- *De bebouwing dient opgetrokken te worden op palen of een overstroombare kruipruimte.*

Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van op het omgevingsloket.

Namens de directeur

10/07/2024

X Warre Huybrechts

Ondertekend door: HUYBRECHTS Warre

SA 2024-10 – hoek Boeretangsedreef-Puttestraat – advies patrimonium

De rooilijnen van de Boeretangsedreef en de Puttestraat zijn bepaald door rooilijnen gevestigd bij KB.  
De rooilijnen zijn gerealiseerd.

Advies: GUNSTIG

Peter Vandebosch  
22-07-2024

