

**UITTREKSEL uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen  
van maandag 25 september 2023**

Voor éénsluitend afschrift,  
LINT, 26 september 2023

De algemeen directeur,  
Karen Van Looveren

De burgemeester,  
Rudy Verhoeven

---

**Aanwezig:**

Rudy Verhoeven, burgemeester  
Stanny Tuyteleers, Annemie Janssens, Hans Devriese, Caroline Van  
der Heyden, Schepenen  
Karen Van Looveren, algemeen directeur

**Verontschuldigd: /**

---

In besloten zitting.

**V-639 - DUFFELSESTEENWEG PERCEEL 505A - VERKAVELLEN VAN GROND,  
GELEGEN DUFFELSESTEENWEG, IN 3 LOTEN.**

**Voorgeschiedenis**

Perceelnummer : (afd. 1) sectie D 505  
Perceelnummer : (afd. 1) sectie D 505 A  
Perceelnummer : (afd. 1) sectie D 506 B  
Perceelnummer : (afd. 1) sectie D 506 C  
Perceelnummer : (afd. 1) sectie D 545 A

**Feiten, context en argumentatie**

De aanvraag ingediend door Jeroen Willems namens LAND-EXPERT BV gevestigd Dr. V.  
De Walsplein 35/5 te 3070 Kortenberg, werd per beveiligde zending verzonden op 30 mei  
2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 12 juni 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Duffelsesteenweg Perceel 505A, 2547  
Lint, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D 505, 505A, 506B, 506C en 545A.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van grond, gelegen Duffelsesteenweg, in 3 loten.

Nummer omgevingsloket: OMV\_2023074415

Intern dossiernummer: V-639

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene

bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt het zich eigen.

#### 1. Toetsing regelgeving

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gewestplan.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### 2. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgesomd in art. 11, 12, 13 of 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijgevolg diende een openbaar onderzoek gehouden.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 23 juni 2023 tot 22 juli 2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

#### Juridische grond

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Het decreet van 26 maart 2004 betreffende openbaarheid van bestuur (actieve en passieve openbaarheid).

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking getreden op 1 september 2009 en latere aanpassingen.

Het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de algemene en sectorale voorwaarden en de bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlaamse titel II), zoals gewijzigd bij latere besluiten.

Het decreet van 21 oktober 1997 over het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), zoals gewijzigd bij latere decreten.

Het decreet van 18 juli 2003 over het integraal waterbeleid, meer bepaald artikel 8, zoals gewijzigd bij latere decreten.

Het 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.

#### Adviezen

##### 1. Externe Adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Fluvius System Operator	12 juni 2023	5 juli 2023	voorwaardelijk gunstig
Pidpa drinkwater	12 juni 2023	13 juni 2023	voorwaardelijk gunstig
Pidpa drinkwater	12 juni 2023	15 juni 2023	voorwaardelijk gunstig
TELENET	12 juni 2023	13 juni 2023	voorwaardelijk gunstig
Proximus	12 juni 2023	9 augustus 2023	voorwaardelijk gunstig

##### 2. Interne Adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Openbare werken		19 juli 2023	voorwaardelijk gunstig

##### 3. Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

**Bepaling van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn**

Gezien noch een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch een bijzonder plan van aanleg, noch een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning van toepassing zijn, is het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd op 3 oktober 1979, gewijzigd op 26 maart 1996, 28 oktober 1998 en op 7 juli 2000 van toepassing.

De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter en dieperliggend in agrarisch gebied volgens dat gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Evenwel dient de toetsing aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening te gebeuren.

### **Uitzonderingsbepalingen i.v.m. plan van toepassing**

Er zijn geen specifieke uitzonderingsbepalingen van toepassing.

### **Stedenbouwkundige verordeningen**

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

De verordening is niet van toepassing.

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De verordening is niet van toepassing

Het betreft een verkaveling als vermeld in artikel 4.2.15 §1 van de VCRO, waarbij niet voorzien wordt in wegenis. Krachtens artikel 3, 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is de aanvraag dus vrijgesteld van de toepassing van het besluit.

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

De verordening is niet van toepassing.

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft het opsplitsen van 2 percelen in 5 loten.

Het perceel aan de straatzijde is momenteel ingericht als tuin (met siervijver) horende bij de woning op het linksaanpalende perceel met nr. 211.

Het dieperliggend perceel is ingericht als akker.

Lot 1 en lot 3 zijn bestemd voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning. Lot 2 is bestemd voor de oprichting van een gesloten eengezinswoning.

Lot 4 wordt uit de verkaveling gesloten vermits gelegen in agrarisch gebied.

Lot 5 wordt toegevoegd aan het linksaanpalende perceel waarop zich de woning met huisnr. 211 bevindt.

Beschrijving van de bouwplaats

De bouwplaats grenst aan de linkerzijde aan een perceel met de vrijstaande woning nr. 211 en haar bijgebouwen (ingeplant links van de woning).

Deze woning staat met de nok dwars op de straat en bestaat uit 1 bouwlaag + zadeldak.

De bouwplaats grenst aan de rechterzijde aan een (onverharde) private wegenis die toegang geeft tot achterliggende landbouwakkers.

De bouwplaats grenst aan de achterzijde aan open weiland.

Op de percelen bevinden zich momenteel:

- 1 poolhouse (aan de straatzijde naast de siervijver) dat zal worden verwijderd.
- 1 bijgebouw met rechthoekige langgerekte footprint (in het verlengde van de huiskavel van nr. 211 dat zich bevindt op het toekomstige lot 5) dat zal worden bewaard.

#### Beschrijving van de vergunde toestand

Er werden nog geen vergunningen verleend voor deze percelen.

Wel werden eerder 2 aanvragen ingediend voor het verkavelen die onvolledig werden verklaard.

#### Beschrijving van de omgeving

De nieuwe verkaveling is gelegen langs de Duffelsesteenweg, in het gedeelte tussen de Van den Bergstraat en de Bossenstraat.

De Duffelsesteenweg maakt de zuidelijk gerichte verbinding tussen het centrum van Lint en Duffel en is uitgerust als een tweerichtingsstraat in asfalt met aan de zijde van de aanvraag een verhoogd fietspad/voetpad en een groene berm met baangracht.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van uitsluitend eengezinswoningen in zeer verscheiden verschijningsvormen (vrijstaand, halfopen en gesloten), voorzien van een hellend dak en een voortuinzone.

#### Bespreking van de goede ruimtelijke ordening

Geen gemeentelijk bestemmingsplan, noch een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van toepassing.

Gezien geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzonder plan van aanleg of geen behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning van toepassing is, dient de aanvraag getoetst aan de algemeen binnen de gemeente gehanteerde regels, de specifieke omgevingsomstandigheden van de site, de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

Algemeen binnen de gemeente gehanteerde regels voor woongebouwen

De algemeen binnen de gemeente gehanteerde regels voor woongebouwen niet gelegen in een B.P.A., een gemeentelijk R.U.P., of een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling zijn als volgt:

In woongebieden met een landelijk karakter volgens het gewestplan zijn meergezinswoningen uitgesloten, om het landelijk karakter te behouden

Hieraan beantwoordt de verkaveling: enkel de oprichting van eengezinswoningen (met inbegrip van zorgwonen) is toegestaan.

- Diepte van het gelijkvloers: maximaal 17m;

Hieraan beantwoordt de verkaveling: de maximale bouwdiepte van de 3 woningen bedraagt 15m op het gelijkvloers.

- Diepte van de verdieping(en): maximaal 13 m, evenwel beperkt tot de toegelaten diepte van het gelijkvloers.

Hieraan beantwoordt de verkaveling: de verdiepingen hebben een maximale bouwdiepte van 12m. Enkel op het gelijkvloers kan er nog 3m dieper gebouwd worden (met een maximale bouwhoogte van 3,50m).

- Kroonlijsthoogte: max. 3,5 m wanneer één bouwlaag is toegelaten, max. 6 m wanneer twee bouwlagen zijn toegelaten.

Hieraan beantwoordt de verkaveling.

- Dak, indien zadeldak: dakbasis 9 m, helling 45°.

Hieraan beantwoordt de verkaveling deels. Er wordt een dakbasis voorzien van 12m met een dakhelling van 45°.

De dakbasis van 12m geldt voor de 3 woningen waardoor er met een ruimer volume op de eerste verdieping kan gebouwd worden zonder afbreuk te doen aan aanpalers die daardoor gehinderd zouden worden.

- Dakkapellen: afstand tot midden scheimuren elk minstens 1 m, breedte van de dakkapel(len) maximaal 2/3 van de totale breedte van het gevelvlak met een maximum van 6 m per stuk, hoogte van de dakkapel: maximaal tot de helft van het dakvlak.

- Dakkapellen zijn niet toegestaan binnen deze verkaveling. Er wordt geoordeeld dat de woningen op de verdieping voldoende ruim zijn zonder dakkapellen.
- Minimale bouwvrije tuinstrook van 10 m diepte over de volledige perceelsbreedte.
- Hieraan beantwoordt de verkaveling: De 3 loten voor oprichting van woningen hebben een aanzienlijke achtertuindiepte (>10m).
- Bij halfopen bebouwing minimale bouwvrije zijtuinstrook van 3 m. breedte, over de volledige diepte van het aangrenzende toegelaten bouwvak.
- Hieraan beantwoordt de verkaveling: Op de loten voor halfopen bebouwing (lot 1 en lot 3) is er een zijtuinstrook voorzien met een breedte van 3m.
- Bijgebouwen in de tuin: kroonlijst max. 3 m, nok max. 4,5 m op 1 m afstand van de perceelsgrenzen, indien plat dak mag ook op de perceelsgrens worden gebouwd.
- Hieraan beantwoordt de verkaveling deels: De afmetingen en inplantingsvelden worden overgenomen en afgestemd op het vrijstellingsbesluit.
- Verhardingen in de voortuin zijn slechts toegelaten voor de toegangen tot de woning en garage en een zuiverheidsstrook van max. 1 m. breedte tegenaan de gevels. Voor het overige dienen de voortuinen beplant of ingezaaid.
- Hieraan beantwoordt de verkaveling deels: Op het verkavelingsplan is voorzien waar er in de voortuin waterdoorlatende verharding kan aangevraagd worden voor het stallen van 1 wagen. Deze zone ligt vast vermits deze moet aansluiten op de overwelfing van de baangracht.

De verdere toetsing aan de elementen bepaald in het artikel 4.3.1§2 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke ordening geeft volgend resultaat:

#### Functionele inpasbaarheid

De aanvraag omvat het verkavelen in functie van de oprichting van 3 eengezinswoningen.

De percelen liggen in woongebied met landelijk karakter en maken deel uit van een woonlint dat zich uitstrekt langsheen de Duffelsesteenweg.

Aan de linker- en overzijde van de locatie bevinden zich uitsluitend eengezinswoningen. Iets verderop aan de rechterzijde bevindt zich eveneens een cluster eengezinswoningen.

De oprichting van 3 eengezinswoningen wordt dan ook functioneel aanvaardbaar geacht.

#### Mobiliteitsimpact

De verkaveling 'an sich' houdt geen mobiliteitsimpact in. Het is enkel tijdens de oprichting van de 3 woningen in navolging van deze verkaveling dat er tijdelijk een toename zal zijn van het aantal werf-vervoersbewegingen.

De verkaveling voorziet in de oprichting van 3 woningen. Deze zijn gelegen aan een goed uitgeruste openbare weg. Er wordt geoordeeld dat vermeerdering met 3 extra woningen in de Duffelsesteenweg geen aanzienlijke mobiliteitstoename genereert.

Er wordt voorzien in 'parkeren op eigen terrein'. Elke woning is voorzien van een zone in de voortuinstrook waarop 1 wagen gestald kan worden.

#### Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Lot 1 heeft een totale oppervlakte van 551m<sup>2</sup>, met een maximale bouwstrook van 8m x 15m.

Lot 2 heeft een totale oppervlakte van 416m<sup>2</sup>, met een maximale bouwstrook van 8,30m x 15m.

Lot 3 heeft een totale oppervlakte van 728m<sup>2</sup>, met een maximale bouwstrook van 8m x 15m.

Lot 4 heeft een totale oppervlakte van 5.021m<sup>2</sup> en wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 5 heeft een totale oppervlakte van 241m<sup>2</sup>, wordt uit de verkaveling gesloten en toegevoegd aan de huiskavel van de woning met nr. 211.

De korrelbreedte van deze nieuwe loten en woningen is gelijkaardig qua schaal en omvang aan de kavels en woningen aan de overzijde van de straat. Aan de overzijde van de straat vinden we eveneens halfopen en gesloten woningen met gelijkaardig gabarit.

De oprichting van 3 woningen op een totaaloppervlakte van 1.695m<sup>2</sup> (=Lot 1 + Lot 2 + Lot 3) is een aanvaardbare dichtheid voor de specifieke locatie.

### Visueel vormelijke elementen

Deze verkavelingsaanvraag voorziet niet in het bouwen van constructies. De visueel-vormelijke afweging kan dan ook maar worden gemaakt bij de omgevingsvergunningsaanvragen in navolging van deze verkaveling.

### Bodemreliëf

De aanvraag heeft geen impact op het bodemreliëf.

### Hinderaspecten

De verkaveling voorziet in de oprichting van woningen op 3m van de zijdelingse perceelgrenzen met een gabarit dat courant is voor de omgeving. Dit is aanvaardbaar. Bovendien bevindt zich enkel aan de linkerzijde een woning op het aanpalende perceel. Deze woning staat (op het kortste punt en na herindeling van de loten/toevoeging van lot 5) eveneens op 3m van de gemeenschappelijke perceelgrens waardoor er tussen beide woningen min 6m afstand is.

De aanvraag voldoet aan de wetgeving op lichten en zichten en heeft niet meer impact op de belendende percelen dan dat normalerwijze kon verwacht worden.

### Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement

Artikel 4.3.1§2, 2° van de VCRO stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan ook met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement rekening kan houden.

De aanvraag doet geen betekenisvolle bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, doch respecteert de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het aangevraagde past zich in in de betrokken omgeving.

### **Waterparagraaf**

In toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, dienen alle uitvoeringsplannen te worden onderworpen aan een watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4 en de in bijlage IX tot XV opgenomen kaarten, is van toepassing. Op 25 november 2022 keurde de Vlaamse Regering een aantal ingrijpende wijzigingen aan dit besluit definitief goed, die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2023. Er wordt onder meer gebruik gemaakt van nieuwe overstromingskaarten.

De projectzone ligt volgens deze kaarten niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. De projectzone is niet gelegen binnen fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De projectzone is niet gelegen binnen een pluviaal overstromingsgevoelig gebied (met uitzondering van een klein gedeelte (achterste gedeelte) van lot 5 dat uit de verkaveling wordt gesloten).

De verkaveling 'an sich' neemt geen oppervlakte in. Maar, deze verkaveling voorziet wel in de mogelijke oprichting van constructies met een omvangrijke oppervlakte en er dient dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding ten gevolge van de plaatselijke beperking van de infiltratiemogelijkheid van het hemelwater niet beperkt zal zijn.

Door de toename van verharde oppervlakte wordt de infiltratie van hemelwater in de bodem immersplaatselijk beperkt.

Dit zal, bij de omgevingsvergunningsaanvragen in navolging van deze verkaveling, moeten worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke verordening.

Hemelwater en afvalwater zullen gescheiden worden afgevoerd.

Het ontwerp is verenigbaar met de relevante doelstellingen en beginselen van de artikels 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Er is een baangracht aanwezig. Deze zal, voor de bereikbaarheid van de 3 percelen telkens worden overbrugd door een overwelling met een minimale breedte van 3m. Zoals in het advies van de dienst openbare werken van de gemeente wordt aangehaald, zal de Duffelsesteenweg worden heraangelegd, met een nieuwe profilering van de baangrecht. De plannen zijn momenteel in opmaak. In voorwaarden zal worden opgelegd dat het verkavelingsdossier moet worden overgemaakt aan de bouwheer van de heraanleg (PIDPA, contactpersoon: nele.verlinden@pidpa.be), zodanig dat deze rekening kan houden met de nieuwe verkaveling en de inritten.

### **Milieu-luik**

MER-screeningsparagraaf

De aanvraag heeft betrekking op een project uit bijlage III van het besluit van 10 december 2004 inzake projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER). Meer bepaald rubriek "10b", waardoor een project-mer-screening vereist is.

Het dossier bevat een voldoende uitgewerkte beoordeling van de relevante milieu-aspecten (mobiliteit, water en geluid en trillingen).

Op basis daarvan werd tijdens het volledig- en ontvankelijkheidsonderzoek geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van het project en dat er geen project-mer dient opgemaakt te worden.

### **Voorwaarden en lasten**

Het toepassen van de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften:

- Het naleven van de voorwaarden gesteld in het advies van Pidpa - riolering.
- Het naleven van de voorwaarden gesteld in het advies van Pidpa - drinkwater.
- Het naleven van de voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius.
- Alle mogelijke kosten met betrekking tot de nutsvoorzieningen en riolering zijn voor rekening van de aanvrager.
- Alle mogelijke kosten met betrekking tot het aanleggen van opritten, voetpaden en overbruggingen van baangrachten zijn voor rekening van de aanvrager.
- Het verkavelingsdossier moet worden overgemaakt aan de bouwheer van de heraanleg van de Duffelsesteenweg (PIDPA, contact: nele.verlinden@pidpa)
- Geen enkel perceel of percelen uit deze verkaveling mag te koop worden gesteld of verkocht worden zolang door het college van burgemeester en schepenen niet een verklaring werd afgeleverd waaruit blijkt dat aan de voorwaarden van deze verkavelingsvergunning werd voldaan.

Het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar is voorwaardelijk gunstig, dd 19 september 2023.

### **SDG toets**

SDG 11

### **Besluit**

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen verleent vergunning aan Jeroen Willems namens LAND-EXPERT BV gevestigd Dr. V. De Walsplein 35/5 te 3070 Kortenberg voor het verkavelen van grond, gelegen Duffelsesteenweg, in 3 loten - Duffelsesteenweg.

De vergunning wordt afgeleverd onder volgende voorwaarde:

- Het toepassen van de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften:
- Het naleven van de voorwaarden gesteld in het advies van Pidpa - riolering.
- Het naleven van de voorwaarden gesteld in het advies van Pidpa - drinkwater.
- Het naleven van de voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius.

- Alle mogelijke kosten met betrekking tot de nutsvoorzieningen en riolering zijn voor rekening van de aanvrager.
- Alle mogelijke kosten met betrekking tot het aanleggen van opritten, voetpaden en overbruggingen van baangrachten zijn voor rekening van de aanvrager.
- Het verkavelingsdossier moet worden overgemaakt aan de bouwheer van de heraanleg van de Duffelsesteenweg (PIDPA, contact: nele.verlinden@pidpa)
- Geen enkel perceel of percelen uit deze verkaveling mag te koop worden gesteld of verkocht worden zolang door het college van burgemeester en schepenen niet een verklaring werd afgeleverd waaruit blijkt dat aan de voorwaarden van deze verkavelingsvergunning werd voldaan.

Namens

De algemeen directeur,  
Karen Van Looveren

De burgemeester,  
Rudy Verhoeven