

GEMEENTE MALLE

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

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

[illegible]

Vinkenlaan zn
2390 Malle
(afd. 2) sectie D 684 W

Artikel 3§1 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen van 19 maart 2010, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 stelt dat, in de gevallen waarin met toepassing van artikel 24 en 42 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning advies moet worden gevraagd over de aanvragen tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, wordt ook advies gevraagd bij de behandeling van de aanvraag van een stedenbouwkundig attest.

Aan de adviesvereiste, vermeld in het eerste lid, kan worden voorbijgegaan als het advies niet wordt verleend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na de dag van de ontvangst van de adviesvraag.

Voor de in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen moeten, in toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning goedgekeurd op 27 november 2015, voorafgaande adviezen worden ingewonnen.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 23 maart 2021, referentie 21-206259, is gunstig en luidt als volgt:

'Conclusie

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden**:*

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd moeten worden, zo niet is de aanvraag onvolledig.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.'

Het advies van de gemeentelijke groenambtenaar is voorwaardelijk gunstig. Er bevinden zich 2 waardevolle bomen op het perceel namelijk 1 Amerikaanse eik achter het bestaande gebouw en 1 Amerikaanse eik tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor bijgebouwen. Deze bomen dienen gewaard te blijven. Verder dient er voorzien te worden in de heraanplanting van 3 bomen achteraan het perceel. Er kan hiervoor tussen volgende bomen gekozen worden:

- Acer met plantmaat 10/12
- Carpinus met plantmaat 10/12
- Tilia met plantmaat 10/12.

ADVIES VAN DE GEWESTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk omgevingsambtenaar niet worden ingewonnen.

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Beknorte omschrijving van de aanvraag:

Er werd een aanvraag ingediend door [REDACTED], tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest voor het eigendom gelegen te Malle, Vinkenlaan zn, 2^e afdeling, sectie D, nummer. 684w.

De aanvraag werd ontvangen op 5 maart 2021 en werd volledig verklaard op 5 maart 2021.

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest beoogt het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en bijgebouw.

I. WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:

Het eigendom is gelegen in een agrarisch gebied volgens het gewestplan Turnhout, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 september 1977.

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 tenminste 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 (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Bepaling welk plan van toepassing is op de aanvraag:

Het goed is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, noch binnen de grenzen van een RUP.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Voorkensheide" goedgekeurd bij Gemeenschapsminister van 03 juli 1986, meer bepaald artikel 1: plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is qua bestemming principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven, doch wijkt beperkt af wat de minimale perceelsbreedte betreft.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen:

De verkavelingsvoorschriften gevoegd bij het BPA bepalen dat de minimum breedte van een perceel 20 meter moet bedragen. Het betrokken perceel heeft een beperkte breedte van 15 meter.

In artikel 4.03 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, wordt een afwijking voorzien voor reeds gevormde kavels, meer bepaald: 'Voor de percelen die gevormd zijn voor 22 april 1962 of die grenzen aan een blinde zijgevel, kan afwijking van de afmetingen der bouwpercelen en van de bebouwingswijze, zoals voorgeschreven door de voorgaande artikelen, toegestaan of opgelegd worden.'

Ligging en erfdiensbaarheid:

Het eigendom is gelegen langsheen de gemeenteweg Vinkenlaan. Deze weg is in functie van de vooropgestelde aanvraag voldoende uitgerust, in de zin van art. 4.3.5. §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het perceel is gelegen op ca. 50 meter uit het ontworpen tracé van de tangent Malle.

Verordeningen:

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (BS 8 oktober 2013) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op de aanvraag.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 oktober 2010 en door de deputatie van de provincie van Antwerpen op 20 januari 2011 (BS 21 februari 2011).

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en het uitzetten van de dorpelhoogte en de voorgevelbouwlijn Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2011 en door de deputatie van de provincie van Antwerpen op 9 februari 2012.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 (BS 11 juli 2017 - in werking 21 juli 2017) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband. (internetvoorzieningen)

Historiek:

- stedenbouwkundig attest nr. 1979/01 afgegeven aan Hendrickx Emiel op 30 mei 1979 voor het bouwen van een eengezinswoning (gunstig).
- stedenbouwkundig attest nr. 1988/03 afgegeven aan Hendrickx Emiel op 6 april 1988 voor het bouwen van een eengezinswoning (gunstig).
- principevraag nr. 2013/01 van 7 mei 2013 aan familie Hendrickx - Bax betreffende de bouwmogelijkheden van perceel Vinkenlaan zn (bouwen van een vrijstaande eengezinswoning - afwijking perceelsafmetingen BPA Voorkensheide).
- stedenbouwkundig attest nr. 2016/04 afgegeven aan Hendrickx - Bax Emiel & Denise op 18 april 2016 voor het bouwen van een eengezinswoning en bijgebouw (gunstig).
- stedenbouwkundig attest nr. 2019/05 afgegeven aan Studiebureel Kris Mintjens cvba namens Hendrickx - Bax Emiel & Denise op 20 mei 2019 voor het bouwen van een eengezinswoning en bijgebouw (gunstig).

Openbaar onderzoek:

Artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is van toepassing. Of een openbaar onderzoek dient gevoerd te worden naar aanleiding van de uiteindelijke aanvraag tot omgevingsvergunning is afhankelijk van de aard (materiaalgebruik, afmetingen ...) van de aanvraag.

Het resultaat van de aanvraag van een stedenbouwkundig attest wordt geformuleerd onder voorbehoud van eventuele gegronde bezwaren bij het openbaar onderzoek van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

II. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beleidscontext

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Malle werd goedgekeurd door de provincieraad op 02 maart 2006 (B.S. 23 maart 2006) en is van kracht sinds 6 april 2006.

Het gebied Voorkensheide wordt op kaart 5 – gewenste nederzittingsstructuur getypeerd als een woonbos. "Deze kavels liggen vrij ver van de kern. Een verdere uitbreiding met nieuwe kavels is hier allerm minst gewenst. Ook een interne verdichting (bv. kleinere kavels, andere woontypes) is niet gewenst aangezien op deze manier het boskarakter van de omgeving zal verdwijnen. De bestaande woonbossen kunnen volgens hun huidige patroon verder worden opgevuld. Nieuwe woonbossen zijn niet gewenst omwille van hun aantasting van de open ruimte".

Beleidsmatig gewenste ontwikkeling – kwaliteitsplan Malle:

De deputatie heeft op 18 maart 2021 kennisgenomen van het 'Kwaliteitsplan' met de bijhorende kaart 'groeicontour' van de gemeente Malle goedgekeurd door de gemeenteraad van 25 februari 2021, in kader van de provinciale omzendbrief beleidsmatig gewenste ontwikkeling van 04 februari 2016 en herzien op 03 september 2020.

Het eigendom is gelegen in woonbos volgens het 'Kwaliteitsplan'

De te beogen bebouwing met een eengezinswoning geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit.

In woonbos dient er onder andere rekening gehouden te worden met volgende aandachtspunten:

- het versterken van de bosstructuur
- ruimte voor ecologische corridors
- afstand tot de perceelsgrenzen
- beperken van verharding.

In aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften dient eveneens rekening gehouden te worden met volgende voorwaarden:

- Op het perceel worden de te behouden waardevolle bomen aangeduid, zodat de bosstructuur deels behouden blijft.
- De strook voor bijgebouwen wordt beperkt tot een diepte van maximum 10 meter, zodat achteraan het perceel over een diepte van circa 20 meter, ruimte ontstaat voor een groene ecologische corridor.
- Het perceel is te smal om een afstand van 5 meter ten opzichte van de zijgrenzen te kunnen respecteren. Dit zou het oprichten van een kwalitatieve woning in het gedrang brengen. Bijgebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 3 meter van de zijperceelsgrenzen, zodat over de volledige perceelsdiepte ruimte is voor een groene erfafscheiding.
- De gezamenlijke oppervlakte aan niet strikt noodzakelijke verhardingen en een zwembad dienen beperkt te worden tot maximum 5% van de perceelsoppervlakte.

Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan voormelde aandachtspunten ter versterking van het woonbos.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Bestemming en typologie

Het betreffende perceel is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg "Voorkensheide", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 03 juli 1986, meer bepaald artikel 1: plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

Het gebied 'Voorkensheide' wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op grote percelen met een gabariet van 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak en vrij liggende bouwpercelen met dezelfde bestemming, in een groene en landelijke omgeving.

Inplanting en perceelsconfiguratie:

Het perceel is gelegen langs de gemeenteweg Vinkenlaan. Achteraan het perceel, in de strook voor binnenplaatsen en tuinen, bevindt zich een vakantieverblijf. Voor dit verblijf is ons geen vergunning bekend, maar het verblijf is wel zichtbaar op de luchtfoto van Nationaal Geografisch Instituut, die werd genomen op 17 maart 1961. Het gebouw stond er voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet op 22 april 1962.

De verkavelingsvoorschriften, gevoegd bij het BPA, bepalen dat de minimum breedte van een perceel 20 meter moet bedragen. Het betrokken perceel heeft een beperkte breedte van 15 meter en een diepte van minimum 67,90 meter.

In artikel 4.03 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, wordt een afwijking voorzien voor reeds gevormde kavels, meer bepaald: 'Voor de percelen die gevormd zijn voor 22 april 1962 of die grenzen aan een blinde zijgevel, kan afwijking van de afmetingen der bouwpercelen en van de bebouwingswijze, zoals voorgeschreven door de voorgaande artikelen, toegestaan of opgelegd worden.'

Op het inplantingsplan, gevoegd bij het bouwplan van de heer Joannes L. Geens van 18 oktober 1951, voor het naastliggende perceel, blijkt dat het perceel, Vinkenlaan zn, reeds in 1951 in zijn huidige vorm bestond en de perceelsgrenzen sindsdien niet gewijzigd werden.

Het perceel komt daardoor in aanmerking om bebouwd te worden met een vrijstaande eengezinswoning, rekening houdend met de overige stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Voorkensheide en de aandachtspunten van toepassing in woonbos.

De voorgevelbouwlijn is gelegen op minimum 8 meter uit de ontworpen rooilijn ten opzichte van de Vinkenlaan.

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Voorkensheide' voorzien een vrije inplanting van het hoofdgebouw binnen een strook van 3 meter, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn en de bouwvrije zijtuinstroken hebben een minimum breedte van 3 meter. Het perceel is te smal om een afstand van 5 meter ten opzichte van de zijgrenzen te kunnen respecteren. Dit zou het oprichten van een kwalitatieve woning in het gedrang brengen.

De bouwdiepte van de strook voor hoofdgebouwen bedraagt maximum 20 meter.

De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het bijzonder plan van aanleg 'Voorkensheide' voorzien in een strook voor bijgebouwen gelegen op 10 meter uit achtergevelbouwlijn. Rekening houdend met het kwaliteitsplan dient de strook voor bijgebouwen beperkt te worden tot een diepte van maximum 10 meter. Hierdoor ontstaat achteraan het perceel ruimte voor een groene ecologische corridor.

De tuinstrook is voldoende diep, zodat voldoende licht en lucht kan genomen worden en er is voldoende ruimte voor groen aanwezig.

Bijgebouwen kunnen opgericht worden op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn van de strook voor hoofdgebouwen. Bijgebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 3 meter van de zijperceelsgrenzen, zodat over de volledige perceelsdiepte ruimte is voor een groene erfafscheiding.

Bouwbreedte, bouwdiepte en bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximum 7 meter. Voor de dakvorm, kan zowel een plat dak als een schuin dak toegestaan worden in zoverre dat de dakhelling van de schuine daken maximum 60° bedraagt.

Bijgebouwen kunnen toegelaten worden met een maximum oppervlakte van 5% van het totale perceelsoppervlakte. De kroonlijsthoogte voor bijgebouwen bedraagt maximum 3 meter.

De stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij het bijzonder plan van aanleg 'Voorkensheide', zijn verder van toepassing.

Vormgeving en materiaalgebruik:

De vormgeving, materiaalgebruik en architectonische waarde van de nieuwbouw kan op basis van voorliggend dossier niet beoordeeld worden.

De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het BPA 'Voorkensheide' blijven van toepassing.

Mobiliteitsimpact, ontsluiting en parkeren:

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 oktober 2010 en door de deputatie van de provincie van Antwerpen op 20 januari 2011 (B.S. 21/02/2011) is van toepassing op de aanvraag. Bij een eengezinswoning moet minimum één garage of autostaanplaats worden voorzien, afhankelijk van de totale vloeroppervlakte van de woning. Het is mogelijk een garage te voorzien, inpandig of in het bijgebouw.

Het aanleggen van parkeerplaatsen in de voortuin is niet toegelaten.

Enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en autobergplaats mogen verhard worden. De voortuinstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen dienen als tuin te worden aangelegd. Een terras in functie van de woning is wel aanvaardbaar. Rekening houdend met het kwaliteitsplan dient de oppervlakte aan verhardingen in woonbos beperkt te worden. De gezamenlijke oppervlakte aan niet strikt noodzakelijke verhardingen en een zwembad dienen beperkt te worden tot maximum 5% van de perceelsoppervlakte.

Het eigendom is gelegen in 'woonbos' volgens het gemeentelijk BGO 'Kwaliteitsplan'.

In dit plan wordt als richtnorm meegegeven dat in woonbossen maximaal 25% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden door verharding. Hieronder wordt begrepen: gebouwen, constructies, oprit, terras en andere verhardingen. Dit percentage wordt als voorwaarde opgelegd.

Bodemreliëf:

In toepassing van het gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en het uitzetten van de dorpelhoogte en de voorgevelbouwlijn, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2011 en door de deputatie van de provincie Antwerpen op 9 februari 2012, moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverharding van de Vinkenlaan.

Groen:

Het voorste gedeelte van het perceel is grotendeels bebost (groen gearceerd). De aanvraag tot omgevingsvergunning dient een compensatievoorstel te omvatten, conform art. 90bis van het Bosdecreet.

Naar aanleiding van een aanvraag tot omgevingsvergunning zal ter plaatse nagekeken worden welke bomen kunnen behouden blijven.

Het eigendom is gelegen in 'woonbos' volgens het gemeentelijk BGO 'Kwaliteitsplan'.

In dit plan wordt het versterken van de bosstructuren vooropgesteld. Dit houdt in dat waardevolle bomen maximaal behouden moeten blijven en geïntegreerd worden in het ontwerp. Individuele kavels met een bomenbestand kleiner of gelijk aan 50% van het perceelsoppervlakte worden gestimuleerd om nieuwe bomen aan te planten. Dit kan bij een vergunningsaanvraag als voorwaarde worden opgenomen. Een bedekking van min. 50% van het perceelsoppervlakte door kruingroen wordt geambieerd. Voor het berekenen van de oppervlakte van het hoogstammig groen wordt een denkbeeldige kroondiameter van 20 meter gehanteerd voor zowel bestaande als nieuwe bomen.

Er wordt nu reeds opgelegd om te voorzien in de heraanplant van 3 inheemse hoogstammige bomen. In de omgevingsvergunningsaanvraag wordt beoordeeld hoeveel het kruingroen-percentage bedraagt. Mogelijks worden nog enkele bomen opgelegd om heraan te planten.

Er zijn enkele waardevolle bomen aanwezig op het perceel waarvan het behoud aangewezen is. Het advies van de gemeentelijke groenambtenaar is voorwaardelijk gunstig. Er bevinden zich 2 waardevolle bomen op het perceel namelijk 1 Amerikaanse eik achter het bestaande gebouw en 1 Amerikaanse eik tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor bijgebouwen. Deze bomen dienen gewaard te blijven. Verder dient er voorzien te worden in de heraanplanting van 3 bomen achteraan het perceel. Er kan hiervoor tussen volgende bomen gekozen worden:

- Acer met plantmaat 10/12
- Carpinus met plantmaat 10/12
- Tilia met plantmaat 10/12.

III. ANDERE GEGEVENS DIE BELANG HEBBEN BIJ DE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

Watertoets:

Het decreet van 18 juli 2003 (BS 14 november 2003) betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Volgens dit artikel moet elke aanvraag worden onderworpen aan de watertoets.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van 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, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, wat betreft de toepassingsregels voor de watertoets; van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, wat betreft de overstromingsgevoelige gebieden; en van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 1994 houdende aanwijzing van de besturen en openbare instellingen die advies geven over de gemeentelijke plannen van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een federale risicozone voor overstromingen. De risicozones werden afgebakend met het koninklijk besluit van 28 februari 2007 (Belgisch Staatsblad van 23 maart 2007). De criteria waarop de risicozones kunnen worden afgebakend, zijn bepaald in het koninklijk besluit van 12 oktober 2005 (BS 21 november 2005). Het criterium van terugkeer bepaalt dat de terugkeerperiode van overstroming kleiner dan of gelijk is aan 25 jaar. Het criterium van de belangrijkheid bepaalt dat de overstromingsdiepte in de risicozones minstens 30 cm moet bedragen.

De aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijke risicozone voor overstromingen. De gemeentelijke risicozones werden afgebakend met het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 10 februari 2004. De gebieden zijn een aanvulling op de risicozones voor overstromingen, opgemaakt door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Water in 2003, waarvan het gemeentebestuur uit ervaring weet dat er een effectief overstromingsrisico bestaat.

De aanvraag is niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, afgebakend bij het besluit van de Vlaamse Regering op 20 juli 2006, later gewijzigd op 14 oktober 2011, tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied. De omzendbrief LNE/2013/1, die richtlijnen bevat voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden, is derhalve niet van toepassing.

De locatie van de aanvraag is volgens de watertoetskaarten infiltratiegevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming, niet erosiegevoelig, niet gelegen in een winterbedding en niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied.

Het watertoetsinstrument op www.watertoets.be werd doorlopen. De waterbeheerder is de provincie Antwerpen.

Voor de impact op het oppervlaktewater en de impact op het grondwater is geen advies vereist.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (BS 8 oktober 2013) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is inhoudelijk van toepassing op een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning.

Zoneringsplan Malle:

Het besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de regels voor de scheiding tussen de gemeentelijke en bovengemeentelijke saneringsverplichting en de vaststelling van de zoneringsplannen van 10 maart 2006 (BS 9 juni 2006) is van toepassing.

Op 18 december 2015 stelde de Vlaamse Regering de stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 vast. Deze werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 2 maart 2016 en zijn van kracht sedert 12 maart 2016.

De aanvraag is, volgens het van kracht zijnde zoneringsplan, gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied, dit is het deel van het buitengebied waar, om de bestaande sanering van het afvalwater te optimaliseren, gekozen is voor collectieve inzameling en zuivering en waar die nog te realiseren is.

Voor wat betreft de opvang en afvoer van afvalwaters is het perceel niet aansluitbaar op een bestaand rioleringsstelsel. De fecaliën moeten via een septische tank en het huishoudelijk afvalwater van de woning (DWA) moet via het tweede vak in de septische put of via een aparte bezinkingsput worden afgevoerd naar het openbaar domein.

In de toekomst moet de afvoer van het huishoudelijk afvalwater kunnen afgekoppeld worden van de septische put of bezinkingsput en worden aangesloten op de overloop van de septische put (de fecaliën) wanneer het te optimaliseren buitengebied overgaat in het collectief geoptimaliseerd buitengebied.

Verder dienen de basisvoorwaarden van het rioleringsbeheer voor de afvoer van afval- en hemelwater van Pidpa-Riolerings stipt nageleefd te worden. Deze basisvoorwaarden kan u nalezen op volgende webpagina: <https://www.pidpa.be/publicatie/basisvoorwaarden-rioleringsbeheer>.

IV BESLUIT

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Het voorgestelde perceel komt in aanmerking voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning langs de Vinkenlaan, conform de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het bijzonder plan van aanleg 'Voorkensheide', doch rekening houdend met de aandachtspunten van toepassing in woonbos volgens het kwaliteitsplan.

De stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij het bijzonder plan van aanleg 'Voorkensheide' zijn verder van toepassing voor het bouwen van een woning.

In aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften dient eveneens rekening gehouden te worden met volgende voorwaarden:

- Op het perceel worden de te behouden waardevolle bomen in groen aangeduid, zodat de bosstructuur deels behouden blijft. Verder dient er voorzien te worden in de heraanplanting van 3 bomen achteraan het perceel. Er kan hiervoor tussen volgende bomen gekozen worden:
 - Acer met plantmaat 10/12
 - Carpinus met plantmaat 10/12
 - Tilia met plantmaat 10/12.
- De strook voor bijgebouwen wordt beperkt tot een diepte van maximum 10 meter, zodat achteraan het perceel over een diepte van circa 20 meter, ruimte ontstaat voor een groene ecologische corridor.
- Het perceel is te smal om een afstand van 5 meter ten opzichte van de zijgrenzen te kunnen respecteren. Dit zou het oprichten van een kwalitatieve woning in het gedrang brengen. Bijgebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 3 meter van de zijperceelsgrenzen, zodat over de volledige perceelsdiepte ruimte is voor een groene erfafscheiding.
- De gezamenlijke oppervlakte aan niet strikt noodzakelijke verhardingen en een zwembad dienen beperkt te worden tot maximum 5% van de perceelsoppervlakte. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan voormelde aandachtspunten ter versterking van het woonbos.

Deze ontwerpconcepten betreffende onder andere groen en verharding in woonbossen zoals beschreven in het BGO 'Kwaliteitsplan' worden als voorwaarde meegenomen bij een omgevingsvergunningsaanvraag.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 10 mei 2019, referentie 19-207766, dient stipt nageleefd te worden.

Voor de ontbossing van het perceel is een compensatiedossier in het kader van art. 90 bis van het bosdecreet vereist, bij een aanvraag tot omgevingsvergunning.

De aanleg van eventueel ontbrekende nutsleidingen, t.w. gas- en waterleiding, elektriciteit, T.V.- distributienet, telecommunicatienet en openbare verlichting, is ten laste van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Verordeningen en regelgeving

Voor het bouwen van een woning is de het besluit van de Vlaamse Regering van 5/7/2013 (BS 8/10/2013) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is inhoudelijk van toepassing op de aanvraag.

Voor het bouwen van een woning is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 oktober 2010 en door de deputatie van de provincie van Antwerpen op 20 januari 2011 (BS 21 februari 2011) van toepassing op de aanvraag.

In toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en het uitzetten van de dorpelhoogte en de voorgevelbouwlijn, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2011 en door de deputatie van de provincie van Antwerpen op 9 februari 2012 moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverharding van de Vinkenlaan.

Voor het bouwen van een eengezinswoning is het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 (BS 11 juli 2017 - in werking 21 juli 2017) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband (internetvoorzieningen) van toepassing op de aanvraag.

Dit advies wordt verleend onder de voorwaarden van weerhouden van gegronde bezwaren tijdens het eventueel te voeren openbaar onderzoek bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Standpunt van de attesterende overheid

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, uitgebracht op 28 juni 2021 waarbij de aanvraag getoetst werd op:

- de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften
- de goede ruimtelijke ordening
- de externe adviezen
- andere gegevens die belang hebben bij de beoordeling van de aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, sluit zich hierbij aan en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

(2021/02 d.d. 28 juni 2021)

Ondertekening

Aldus gedaan te Malle, datum als voormeld.

algemeen directeur
(get.) Sven Brabants

burgemeester
(get.) Harry Hendrickx

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :



Sven Brabants
algemeen directeur



Harry Hendrickx
burgemeester