

Verlag van de omgevingsambtenaar

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2026025301

Dossiernummer gemeente: 2026/OMV/0146

Inrichtingsnummer: 20260310-0051

De gemeente Brasschaat heeft op 16 maart 2026 een omgevingsvergunningsaanvraag ontvangen voor de sloop van bestaande woningen en bouw van een meergezinswoning met zes appartementen en bijhorende milieubrieken. De aanvraag werd op 26 maart 2026 volledig en ontvankelijk verklaard.

Gegevens van de aanvrager

Annemie Donckers namens DONCKERS ANNEMIE BV gevestigd te Berrélei 56 te 2930 Brasschaat en Koen Donckers namens DONCKERS KOEN BV met als contactadres Kattendijkdok-Westkaai 41 bus 11-1 te 2000 Antwerpen

Gegevens van de ligging

Administratieve ligging: De Zwaan 24 -26

Kadastrale ligging: afdeling 4 sectie D nrs. 666F2, 767L7 en 767T5

Verlag

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Rubrieknummer	Omschrijving	Klasse
16.3.2°a)	Het project omvat zes geothermische warmtepompen type NIBE F1253PC-6, elk met een maximaal verwarmingsvermogen van 6 kW. Het totale geïnstalleerde verwarmingsvermogen van de warmtepompinstallaties bedraagt aldus 36 kW. Volgens de technische fiches bedraagt het elektrisch opgenomen vermogen van de compressor circa 1 kW per toestel. Daarnaast is per warmtepomp een geïntegreerde elektrische bijverwarming voorzien met een maximaal vermogen van 6,5 kW, die enkel wordt ingezet bij	3

	<p>uitzonderlijke piekbelasting. Rekening houdend met gelijktijdig compressorbedrijf en een beperkte gelijktijdigheid van de elektrische bijverwarming, wordt het maximale elektrische vermogen van de warmtepompinstallaties samen geraamd op circa 15 kW.</p>	
--	---	--

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Brasschaat. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een gemengd woonweefsel bestaande uit zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van twee bestaande woningen en bijgebouwen en het bouwen van meergezinswoning met 6 wooneenheden. Het gebouw heeft een breedte van circa 21 meter en een bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers, 13,40 meter op de eerste verdieping en 9,70 meter op de dakverdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,58 meter en de nokhoogte 12,11 meter. Onder het gebouw wordt een gedeeltelijke kelder voorzien met technische ruimtes en individuele bergingen.

Achteraan het perceel worden vijf nieuwe garageboxen opgericht, aangevuld met de renovatie van een bestaande dubbele garagebox en de aanleg van 3 open autostaanplaatsen. Tevens wordt een overdekte fietsenstalling voorzien. De buitenruimte wordt ingericht met private tuinen, terrassen, groenzones en een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi.

Project-MER

Niet van toepassing.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen **Planologische toets**

Het eigendom is volgens het goedgekeurde gewestplan gelegen in woongebied.

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

Het eigendom is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of goedgekeurde niet-vervallen verkaveling, zodat op basis van de goede ruimtelijke ordening dient geoordeeld te worden of het gevraagde vergund kan worden.

Scheidingsmuren

Artikel 83.: Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen. De aanpalende eigenaars werden aangeschreven conform dit artikel.

Er werden geen opmerkingen en/of bezwaarschriften ontvangen.

Wegenis

Het eigendom is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Gelet op de aard en de beperkte schaal van het project, en rekening houdend met de voorziene maatregelen inzake buffering en infiltratie, kan worden geoordeeld dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt op het watersysteem.

Gewestelijke hemelwaterverordening

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater. Er worden drie hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 45.000 liter, waarop zes wooneenheden worden aangesloten voor hergebruik. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen inzake opvang en hergebruik van hemelwater.

Daarnaast wordt een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd met een infiltratievolume van 12.011 liter en een infiltratieoppervlakte van 47 m².

Bijgevolg kan worden vastgesteld dat het project in overeenstemming is met de gewestelijke hemelwaterverordening.

Mer-screening

Uit de project-MER-screening blijkt dat voor de meeste disciplines geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

Voor bepaalde aspecten, zoals bodem en grondwater, worden mogelijke effecten niet volledig uitgesloten, voornamelijk in relatie tot de tijdelijke bemaling en de geothermische boringen. Deze effecten worden evenwel als beheersbaar beschouwd, mits naleving van de geldende regelgeving en technische voorschriften.

Er kan worden geconcludeerd dat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

Natuurtoets

Er wordt verwacht dat de aangevraagde werken geen vermijdbare schade zullen toebrengen aan de omliggende natuur en omgeving.

De gemeente Brasschaat zet in op ontharding en vergroening van alle percelen binnen de gemeente. Via bijgevoegde link kan je allerlei info terugvinden voor het uitvoeren van deze verbeteringen op uw terrein en voor een duurzame toekomst voor de ganse gemeente:
<https://www.brasschaat.be/natuurbuur>.

Erfgoed-/archeologietoets

Het bestaande gebouw is niet beschermd en is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Gelet op de beperkte oppervlakte van het perceel en de omvang van de bodemingreep, die onder de drempelwaarden van het Onroerenderfgoeddecreet blijven, is het opmaken van een archeologienota niet vereist.

Milieuaspecten

Er worden zes geothermische warmtepompen geplaatst met een totaal elektrisch vermogen van 6 kW. Het vermogen van de elektrische weerstandsverwarming werd onterecht meegeteld, enkel het elektrisch vermogen van de elektromotor van de compressor wordt meegerekend. De rubriekentabel wordt aangepast.

De warmtepompen worden inwendig in het appartementsgebouw geplaatst. Er zullen geen geluidseffecten op de omgeving zijn. De geothermische boringen zijn niet-ingedeeld.

Er wordt verwezen naar artikel 4.5.5.1. van de algemene milieuvorwaarden:

§2 Onverminderd de bepalingen van § 1 moet het specifieke geluid binnenshuis van nieuwe inrichtingen alsmede van veranderingen van bestaande inrichtingen die een gemene muur en/of vloer hebben met bewoonde vertrekken voldoen aan de volgende bepaling:

- *het specifieke geluid gemeten in de bewoonde vertrekken, waarvan vensters en deuren gesloten zijn, dient beperkt te worden tot de in bijlage 2.2.2 bij dit besluit bepaalde richtwaarden verminderd met 3 dB(A).*

Dit betekent voor woongebied dat de geothermische warmtepomp maximaal overdag 30 dB(A) en 's avonds en 's nachts 25 dB(A) binnenshuis mag produceren.

De exploitant is verantwoordelijk om de geluidsimpact op bewoners te milderen. Dit kan door onder de poten van de warmtepompen trillingsdempers te plaatsen, een geluidsomkasting te plaatsen, of door de technische ruimte akoestisch te isoleren. Er kan worden gebruik gemaakt van de nachtmodus van de warmtepomp.

De exploitant wordt attent opgemaakt op de Europese F-gassenverordening. Warmtepompen, met nominale capaciteit ≤ 12 kW met als koelmiddel F-gassen met GWP ≥ 150 , mogen vanaf 1 januari 2027 niet meer op de Europese markt gebracht worden. Vanaf 1 januari 2032 geldt er een marktverbod voor alle toestellen met nominale capaciteit ≤ 12 kW met F-gassen, ongeacht het GWP. De F-gassenverordening voorziet ook een uitfasering van op de markt brengen van nieuw geproduceerde of gerecycleerde F-gassen. De exploitant wordt attent opgemaakt dat het gebruik van, of het bijvullen van, warmtepompen met koelmiddelen gebaseerd op F-gassen in de toekomst aan verdere beperkingen onderworpen kunnen worden. De exploitant kan kiezen voor een warmtepomp op basis van alternatieve koelmiddelen, zoals propaan (R290) of CO₂ (R744).

Volgende bijzondere voorwaarden worden voorgesteld:

- Het specifieke geluid gemeten met gesloten ramen en deuren in de bewoonde vertrekken, die een gemene muur en/of vloer met de technische ruimte van de geothermische warmtepomp hebben, dient beperkt te worden tot maximaal 30 dB(A) overdag en 25 dB(A) 's avonds en 's nachts. Rond de geothermische warmtepomp wordt hiervoor een geluidsdempende omkasting op maat van de warmtepomp voorzien, of wordt de technische ruimte waarin de warmtepomp zich bevindt akoestisch geïsoleerd.
- Onder de poten van de geothermische warmtepomp moeten trillingsdempers voorzien worden om contactgeluiden te beperken.
- De exploitant wordt attent opgemaakt op de Europese F-gassenverordening. De exploitant kan kiezen voor een warmtepomp op basis van alternatieve koelmiddelen, zoals propaan (R290) of CO₂ (R744).

De vergunde gecoördineerde toestand is:

Rubriek	Hoeveelheid	Omschrijving	Klasse
16.3.2°a)	6 kW	Het project omvat zes geothermische warmtepompen type NIBE F1253PC-6, elk met een maximaal verwarmingsvermogen van 6 kW. Het totale geïnstalleerde verwarmingsvermogen van de warmtepompinstallaties bedraagt aldus 36 kW. Het elektrisch opgenomen vermogen van de compressor bedraagt circa 1 kW per toestel.	3

Mobiliteit

De parkeerbehoefte van het project werd door de aanvrager berekend conform de geldende gemeentelijke parkeerverordening. Voor een ontwikkeling van zes appartementen geldt een minimale parkeerbehoefte van 6 en een maximale van 11 parkeerplaatsen. Het project voorziet in totaal 10 parkeerplaatsen, bestaande uit vijf nieuwe garageboxen, twee parkeerplaatsen in de bestaande dubbele garagebox en drie open autostaanplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Daarnaast wordt voorzien in een overdekte fietsenstalling en bijkomende fietsmogelijkheden in de garageboxen, waardoor eveneens tegemoet wordt gekomen aan de normen inzake fietsparkeren. Er werd voorwaardelijk gunstig advies verleend door de dienst Mobiliteit, waarbij de voorwaarden opgenomen worden bij de beslissing.

Toegankelijkheid

Integrale Toegankelijkheid

Betreffende de integrale toegankelijkheid van het gebouw werd advies gevraagd aan Inter Toegankelijkheid – Toegankelijk Vlaanderen. Het advies is gunstig.

Verordeningen

Verordening publiciteit

Niemand mag zonder voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen op het grondgebied van de gemeente Brasschaat publiciteit aanbrengen. Voor meer info zie www.brasschaat.be

De bouwheer dient de publiciteit op het perceel in regel te stellen met een aparte omgevingsvergunning.

Verordening voortuinstroken

De gemeentelijke bouwverordening inzake de aanleg van voortuinstroken, verharde toegangen en in- en uitritten bepaalt onder meer dat er enkel verhardingen mogen aangelegd worden voor het nemen van een toegang naar de woning en naar de garage en dat de oppervlakte van deze verhardingen tot het minimum beperkt moeten worden.

Verordening afschermingen

De gemeentelijke verordening inzake afschermingen bepaalt dat de plaatsing van afschermingen in dode materialen vergunningsplichtig is en slechts wordt toegestaan als afsluiting tussen privé-eigendommen, namelijk op of tegen de perceelgrens, achter de zone voor hoofdgebouwen en mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars. Op of tegen de rooilijn worden dergelijke afschermingen niet toegestaan.

Adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 27 maart 2026 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

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

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Behandeling advies door de GOA

Het advies is voorwaardelijk gunstig waarbij de voorwaarden opgenomen worden bij de beslissing.

Het advies van **Pidpa Riolering** afgeleverd op 30 maart 2026 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt (Integraal advies in bijlage):

De ontwikkeling kan aangesloten worden op de bestaande riolering. De ontwikkelaar moet voldoen aan de geldende regelgeving (o.a. hemelwaterverordening) en de opgelegde technische voorwaarden, zoals het gescheiden afvoeren van afval- en hemelwater, hergebruik van regenwater via hemelwaterputten en voorzien van infiltratievoorzieningen. De bestaande aansluiting dient hergebruikt te worden en nieuwe of aangepaste aansluitingen zijn ten laste van de ontwikkelaar. Er is een dossierkost verschuldigd en de nodige aanvragen en keuringen zijn verplicht.

Behandeling advies door de GOA

Het advies is voorwaardelijk gunstig waarbij de voorwaarden opgenomen worden bij de beslissing.

Het advies van **Pidpa Drinkwater** afgeleverd op 30 maart 2026 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt (Integraal advies in bijlage):

Er is reeds een drinkwataansluiting aanwezig. Indien deze moet worden verwijderd, dient hiervoor een aanvraag te gebeuren, waarna een nieuwe aansluiting kan worden aangevraagd. De kosten en technische voorwaarden worden later bepaald via een raming.

Behandeling advies door de GOA

Het advies is voorwaardelijk gunstig waarbij de voorwaarden opgenomen worden bij de beslissing.

Het advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 1 april 2026 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Behandeling advies door de GOA

Het advies is voorwaardelijk gunstig waarbij de voorwaarden opgenomen worden bij de beslissing.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 1 april 2026 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt (Integraal advies in bijlage):

Voor het project zijn momenteel geen werken of kosten nodig, op voorwaarde dat de gevraagde vermogens binnen de standaardwaarden blijven. Bij wijzigingen (bv. hogere vermogens of herverkaveling) moet een nieuwe aanvraag worden ingediend en kunnen bijkomende infrastructuurwerken (zoals een distributiecabine) vereist zijn. Aansluitingskosten en eventuele verplaatsingen van leidingen zijn niet inbegrepen en kunnen afzonderlijk worden aangerekend. Het advies is 6 maanden geldig.

Behandeling advies door de GOA

Het advies is voorwaardelijk gunstig waarbij de voorwaarden opgenomen worden bij de beslissing.

Het advies van **Brandweer Zone Rand** afgeleverd op 3 april 2026 is gunstig en luidt als volgt (Integraal advies in bijlage):

De hulpverleningszone geeft een gunstig brandpreventieverslag.

Behandeling advies door de GOA

Het advies van de brandweer is gunstig. De aanvrager dient evenwel alle geldende wetgeving en reglementeringen inzake brandveiligheid strikt na te leven, zoals opgenomen in het brandweeraadvies.

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen (Inter)** afgeleverd op 14 april 2026 is gunstig en luidt als volgt (Integraal advies in bijlage):

De aanvraag voldoet aan de toegankelijkheidsverordening. De bepalingen inzake toegankelijkheid blijven van toepassing bij de verdere uitvoering en afwerking van het project.

Behandeling advies door de GOA

Het advies is gunstig waardoor er geen voorwaarden opgenomen dienen te worden bij de beslissing.

Het advies van de **dienst Mobiliteit** afgeleverd op 23 april 2026 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

- De oprit is te smal om 2 voertuigen elkaar te laten kruisen. De oprit dient voorzien te worden van een verkeerslicht om kruisen mogelijk te maken. Het inrijdend verkeer krijgt voorrang op uitrijdend verkeer om terugslag op De Zwaan tegen te gaan.
- Het verkeerslicht dient eveneens rekening te houden met de tijdspanne die fietsers nodig hebben om de oprit op/af te rijden.
- De hagen en beplanting in de voortuinen mogen het zicht naar de zwakke weggebruiker niet belemmeren en dienen hiertoe in hoogte te worden beperkt.
- Twee garages zijn 2,68m breed, terwijl de parkeerverordening oplegt om een breedte te voorzien van 2,75m. De andere garages zijn 2,9m breed. Alle garages dienen binnenin minstens 2,75m breed te zijn.
- In de fietsenstalling dienen alle fietsstalplaatsen voorzien te zijn van een beugel om deze minstens met het kader diefstalveilig te kunnen vastmaken. Ook de plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten voorzien zijn van een beugel.

Behandeling advies door de GOA

Het advies is voorwaardelijk gunstig waarbij de voorwaarden opgenomen worden bij de beslissing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdiensbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de onderstaande criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO.

Krachtens VCRO art. 4.3.1. § 2 wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

...

De aanvraag is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening:

Functionele inpasbaarheid

Gelet op de ligging in het centrum van Brasschaat en in de nabijheid van voorzieningen, is het gevraagde functioneel inpasbaar. De realisatie van een meergezinswoning op deze locatie is bovendien in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen inzake kernversterking en verdichting.

Mobiliteitsimpact

Het project voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein en een fietsenstalling waarmee wordt voldaan aan de geldende parkeerverordening. Er werd voorwaardelijk gunstig advies verleend door de dienst Mobiliteit waarbij de voorwaarden opgenomen worden bij de beslissing.

De schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het project omvat een meergezinswoning met zes woonentiteiten op een perceel van circa 1.514 m². Gelet op de ligging in het centrum, is deze verdichting aanvaardbaar.

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een dakverdieping en de bouwhoogte en -diepte sluiten aan bij de omgeving en veroorzaken geen schaalbreuk.

Er kan worden geoordeeld dat het project qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid aanvaardbaar is binnen de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

Het project wordt uitgewerkt in een hedendaagse architectuur en materiaalgebruik.

Cultuurhistorische aspecten

Het bestaande gebouw is niet beschermd en is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het bodemreliëf

De aanvraag omvat bodemingrepen in functie van de oprichting van het gebouw. Gelet op de schaal van het project blijft de totale bodemingreep beperkt.

Hinderaspecten

De aanvraag houdt geen inbreuken in op lichten en zichten en zal geen aanleiding geven tot buitenmaatse hinder.

Besluit

Voorwaardelijk gunstig

Voorwaarden

Bijzondere milieuvoorwaarde

- Het specifieke geluid gemeten met gesloten ramen en deuren in de bewoonde vertrekken, die een gemene muur en/of vloer met de technische ruimte van de geothermische warmtepomp hebben, dient beperkt te worden tot maximaal 30 dB(A) overdag en 25 dB(A) 's avonds en 's nachts. Rond de geothermische warmtepomp wordt hiervoor een geluidsdempende omkasting op maat van de warmtepomp voorzien, of wordt de technische ruimte waarin de warmtepomp zich bevindt akoestisch geïsoleerd. Er wordt gebruik gemaakt van de nachtmodus van de warmtepomp.
- Onder de poten van de geothermische warmtepomp moeten trillingsdempers voorzien worden om contactgeluiden te beperken.
- De exploitant wordt attent opgemaakt op de Europese F-gassenverordening. De exploitant kan kiezen voor een warmtepomp op basis van alternatieve koelmiddelen, zoals propaan (R290) of CO₂ (R744).

Zodat de inrichting voortaan omvat:

Rubriek	Hoeveelheid	Omschrijving	Klasse
16.3.2°a)	6 kW	Het project omvat zes geothermische warmtepompen type NIBE F1253PC-6, elk met een maximaal verwarmingsvermogen van 6 kW. Het totale geïnstalleerde verwarmingsvermogen van de warmtepompinstallaties bedraagt aldus 36 kW. Het elektrisch opgenomen vermogen van de compressor bedraagt circa 1 kW per toestel.	3

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De voorwaarden gesteld in het advies van onderstaande instanties worden strikt nageleefd:
 - o Mobiliteit d.d. 23/04/26
 - o Fluvius d.d. 01/04/26
 - o Wyre d.d. 27/03/26
 - o Pidpa drinkwater d.d. 30/03/26
 - o Pidpa Riolering d.d. 30/03/26
 - o Proximus d.d. 01/04/26
 - o Brandweer d.d. 03/04/26
- De aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de architect verantwoordelijk is voor het uitzetten van de bouwlijn. De bouwheer dient een afspraak te maken met de dienst planologie op het nummer 03/650.02.68 zodat de gemeentelijke diensten de reeds uitgezette bouwlijn ter plaatse kunnen controleren. Er dient rekening gehouden te worden met een termijn van 7 werkdagen voor de controle kan worden uitgevoerd. Het terrein dient hiervoor volledig bouwrijp en toegankelijk te zijn.
- De voorgestelde maatregelen bij de mer-screening om mogelijke (negatieve) effecten tijdens de uitvoerings- en gebruiksfase te beperken, dienen gerespecteerd te worden.
- Naar aanleiding van voorliggende aanvraag wordt volgend huisnummer toegekend: De Zwaan 24 met busnummers 0001, 0002, 1001, 1002, 2001 en De Zwaan 25 voor het gelijkvloers appartement.