
UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 20 december 2022

Punt 7

Dossiernaam: 20228 - Stedenbouwkundig attest

Onderwerp: gunstig stedenbouwkundig attest met als kenmerk SA20228, voor de aanvraag ingediend door GEOGEENS bv / Pieter Geens, gevestigd te Lenkestraat 13, 2222 Itegem, voor het perceel gelegen Baalsebaan ZN (hoek Galgenbergstraat) te 3120 Tremelo met kadastraal nummer (afd. 2) sectie C nr 125 V2.

Politiek verantwoordelijke: Nick De Rijck

Dossierverantwoordelijke: Kristof Boonen

Aanwezig:

Bert De Wit: Burgemeester;

Bertrand Eraly, Diane Willems, Nick De Rijck, Christoph Torfs, Jan Van Herck: Schepenen;

Wim Vandenbroeck: Algemeen directeur.

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt in artikel 5.3.1 het volgende:

§ 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° 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° 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° 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.

Advies

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft tijdig een verslag gemaakt over de voorliggende aanvraag. Het college neemt kennis van dit verslag.

Argumentatie

Verslag gemeentelijk omgevingsambtenaar

1. Administratieve gegevens

De gemeente Tremelo heeft op 16 september 2022 een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest ontvangen met als kenmerk SA20228, ingediend door GEOGEENS bv / Pieter Geens, gevestigd te

Lenkestraat 13 , 2222 Itegem, voor het perceel gelegen Baalsebaan ZN (hoek Galgenbergstraat) te 3120 Tremelo met kadastraal nummer (afd. 2) sectie C nr 125 V2.

2. Omschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het voorwerp van de aanvraag bestaat uit de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het bouwen van een vrijstaande woning

Het perceel is gelegen tussen de kernen van Tremelo en Baal, langs de Baalsebaan.

Het links aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande woning, Baalsebaan 200A.

Het betreft een hoekperceel, met aan de rechterkant de Galgenbergstraat.

Het perceel is volledig bebost met gemengd bos. Dit is een uitloper tot aan de Baalsebaan van de grotere boszone ten zuiden van de Baalsebaan.

De woningen in de directe omgeving zijn van het vrijstaande type.

Het voorliggende ontwerp voorziet de mogelijkheid tot het oprichten van een vrijstaande bebouwing, dienstig voor een eengezinswoning.

De perceelsbreedte bedraagt 27,4 m aan de Baalsebaan en 43,4 m aan de Galgenbergstraat. De woning wordt ingeplant op resp. 10 m en 6 m t.o.v. de rooilijn.

Er is een woning voorzien met een maximale bouwbreedte van 16.5 (zijde Baalsebaan) m op een maximale bebouwbare diepte van 15,00 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn van de Baalsebaan.

De linkse zijdelingse bouwrijke strook is 5m breed.

De aangevraagde bestemming van de kavel is ééngesinswoning.

De voorgestelde voorschriften stellen (samengevat):

- eengezinswoning, gelijkvloerse bouwdiepte max. 15 m, op de verdieping 12 m, kroonlijst max. 6m.
- geen bijgebouwen toegelaten
- terreinniveau behouden
- terras achter de woning van max. 80 m²
- kappen bomen voor de woning tot minimum beperken

3. Historiek

Er werd op 19 november 1964 door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning afgeleverd voor 5 bouwloten in open verband (ref. 10FL27). Het betreft lot 5. De verkaveling is vervallen.

Er werd op 20 mei 2008 door het college van burgemeester en schepenen een gunstig stedenbouwkundig attest (SA20082) afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning.

Er werd op 3 december 2013 door het college van burgemeester en schepenen een ongunstig stedenbouwkundig attest (SA20133) afgeleverd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en het rooien van bomen.

Er werd op 21 oktober 2014 door het college van burgemeester en schepenen een ongunstig stedenbouwkundig attest (SA20148) afgeleverd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en het rooien van bomen.

Er werd op 28 april 2015 door het college van burgemeester en schepenen een gunstig stedenbouwkundig attest (SA20158) afgeleverd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en het rooien van bomen.

4. Uitgeruste weg

Het perceel is gelegen aan een uitgeruste weg, cf. artikel 4.3.5 van de VCRO.

5. Planologische afweging

Volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07 april 1977 en gedeeltelijk gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 juni 1998, is het perceel gelegen in een woonpark.

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

De aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Het gewestplan is van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

6. Verordeningen

De aanvraag werd getoetst op:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen goedgekeurd op 12 september 2014.

Gezien de aanvraag nog geen aanvraag tot omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning bevatten, kan de toepassing van deze verordeningen niet beoordeeld worden.

7. Water

- watertoets

Het voorliggende bouwproject is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag tot stedenbouwkundig attest bevat verder nog geen elementen waarop de overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen kan worden afgetoetst.

- zoneringsplan

Volgens het zoneringsplan is de aanvraag gelegen in centraal gebied. Artikel 6.2.2.1.1. (VLAREM II) is van toepassing. De toepasselijke algemene milieuvoorwaarden worden in een vergunning mee opgenomen. De lozingen dienen te gebeuren conform deze bepalingen.

8. Project-mer

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, en ook niet op de lijst gevoegd als bijlage III, onder rubriek 10 b. Bijgevolg dient de overheid die beslist over volledigheid en ontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag de aanvraag niet te screenen

9. Milieu

Niet van toepassing

10. Adviezen

Het Agentschap Natuur & Bos gaf op 25 november 2022 een voorwaardelijk gunstig advies. Dit advies luidt:

Ruimtelijke bestemming

Het perceel is gelegen binnen bestemming woonparkgebied volgens het gewestplan.

Biologische waarderingskaart

Gekarteerd als biologisch waardevol, grove dennenbestand met ondergroei van bomen en struiken (code: ppmb).

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35 § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).

Bespreking aanvraag

Uit de aanvraag blijkt dat men een perceel gedeeltelijk wenst te ontbossen voor de realisatie van een woning met tuin.

Het perceel uit de aanvraag is volledig bebost. De realisatie van de woning en de aanleg van een tuin betekent een ontbossing. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunningsaanvraag tot de bouw van een woning een boscompensatievoorstel en ontbossingsplan moet worden gevoegd waarop de te ontbossen en de als bos te behouden oppervlakte worden weergegeven. Gezien dit een invulling is van de ruimtelijke bestemming kan de ontbossing gedoogd worden mits er een boscompensatie voorzien wordt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

- Bij het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een boscompensatievoorstel toegevoegd te worden.

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

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Artikel 2 Bosdecreet van 13.06.1990

11. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaars

Niet van toepassing.

12. Beoordeling (toetsing aan de goede ruimtelijke ordening)

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

Het voorzien van een nieuwe woning in woonpark langs een weg waar al woningen aanwezig zijn, kan als functioneel inpasbaar worden beschouwd.

Gezien de bestemming als eengezinswoning en gezien de ligging nabij de dorpskern kan worden gesteld dat de mobiliteitsimpact aanvaardbaar zal zijn.

De aanvraag heeft geen cultuurhistorische implicatie. Er worden geen reliëfwijzigingen aangevraagd.

De aanvraag heeft een aanvaardbare impact wat betreft de bebouwingsdichtheid.

Het voorgestelde gabarit is gangbaar en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Gezien de ligging in woonpark en gezien het feit dat het perceel bebost is als onderdeel van een groter bosgebied, moet ook op het perceel een aandeel bos behouden blijven.

Minimaal moet de achterste 10 m van het perceel als bos behouden blijven.

Cf. de inrichtingsvoorschriften voor woonpark mag maximaal 10% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken en verhardingen exclusief noodzakelijke toegangen. De rest van het perceel dient ingericht te worden met hoogstammig inheems groen. In de zone die niet als bos moet worden behouden, moeten de aanwezige hoogstammige bomen rondom de woning maximaal behouden blijven. De ontwerper van de woning dient rekening te houden hiermee en de woning maximaal af te stemmen op het maximaal behoud van de bomen.

De minimale bouwvrije strook in de zijtuinstrook bedraagt 6 meter, teneinde hoogstammig groen mogelijk te maken. De linker zijtuinstrook moet dus verbreden van 5 naar 6m.

Er mag enkel gebruik gemaakt worden van levende afsluitingen. Met uitzondering van een poort die als maximale breedte de oprit van de woning heeft.

Het is gunstig dat er geen reliëfwijzigingen noch bijgebouwen mogelijk zijn.

13. Conclusie

Omwille van bovenstaande uiteenzetting kan voor deze aanvraag een gunstig stedenbouwkundig attest worden afgeleverd, mits bij een vergunningsaanvraag rekening wordt gehouden met onderstaande voorwaarden:

- Minimaal moet de achterste 10 m van het perceel als bos behouden blijven.
- Maximaal 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken en verhardingen exclusief noodzakelijke toegangen. De rest van het perceel dient ingericht te worden met hoogstammig inheems groen. In de zone die niet als bos moet worden behouden, moeten de aanwezige hoogstammige bomen rondom de woning maximaal behouden blijven. De ontwerper van de woning dient rekening te houden hiermee en de woning maximaal af te stemmen op het maximaal behoud van de bomen.
- De linker bouwvrije zijtuinstrook moet verbreden van 5 naar 6m.

Vervolg (5/5): **Punt 7**

- Er mag enkel gebruik gemaakt worden van levende afsluitingen. Met uitzondering van een poort die als maximale breedte de oprit van de woning heeft.

BESLUIT

Art. 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent een gunstig stedenbouwkundig attest met als kenmerk SA20228, voor de aanvraag ingediend door GEOGEENS bv / Pieter Geens, gevestigd te Lenkestraat 13, 2222 Itegem, voor het perceel gelegen Baalsebaan ZN (hoek Galgenbergstraat) te 3120 Tremelo met kadastraal nummer (afd. 2) sectie C nr 125 V2.

Art. 2:

De volgende voorwaarden moeten strikt in acht genomen worden:

- Minimaal moet de achterste 10 m van het perceel als bos behouden blijven.
- Maximaal 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken en verhardingen exclusief noodzakelijke toegangen. De rest van het perceel dient ingericht te worden met hoogstammig inheems groen. In de zone die niet als bos moet worden behouden, moeten de aanwezige hoogstammige bomen rondom de woning maximaal behouden blijven. De ontwerper van de woning dient rekening te houden hiermee en de woning maximaal af te stemmen op het maximaal behoud van de bomen.
- De linker bouwvrije zijtuinstrook moet verbreden van 5 naar 6m.
- Er mag enkel gebruik gemaakt worden van levende afsluitingen. Met uitzondering van een poort die als maximale breedte de oprit van de woning heeft.

Bijlagen

- FOTOS (.pdf)
- GRONDPLAN BESTAAND (.pdf)
- INPLANTINGSPLAN (.pdf)
- LIGGINGSPAN_SITUATIESCHETS (.pdf)

(get.)
Wim Vandenbroeck
Algemeen directeur

(get.)
Bert De Wit
Burgemeester

Voor eensluidend afschrift:
Tremelo, 22 december 2022

Op bevel:
Wim Vandenbroeck
Algemeen directeur

Bert De Wit
Burgemeester

Getekend door:Wim Vandenbroeck (Sign)
Getekend op:2022-12-22 19:16:56 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Wim Vandenbroeck

Getekend door:Bert De Wit (Signature)
Getekend op:2022-12-22 19:24:27 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Bert De Wit

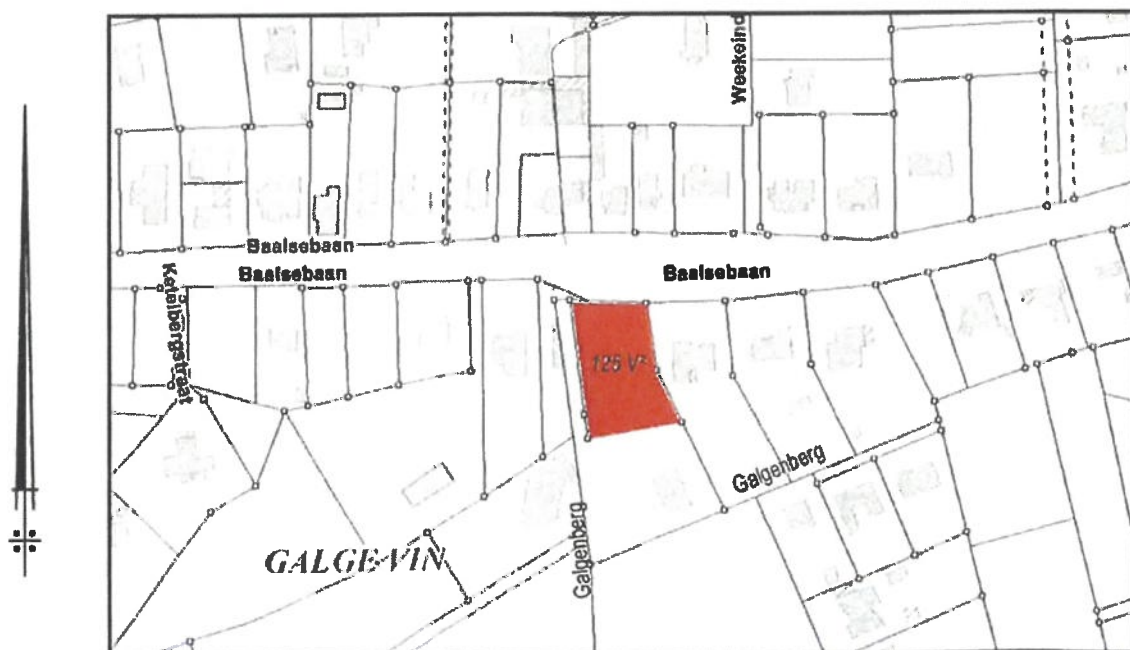
Liggingsplan

Schaal : 1/ 10.000



Situatieschets

Schaal : 1/ 2.500



Sectie C

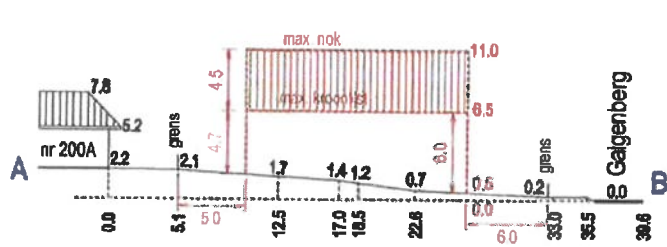
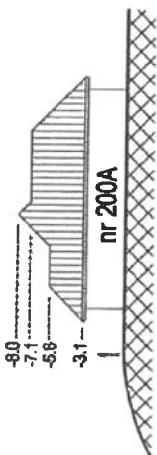
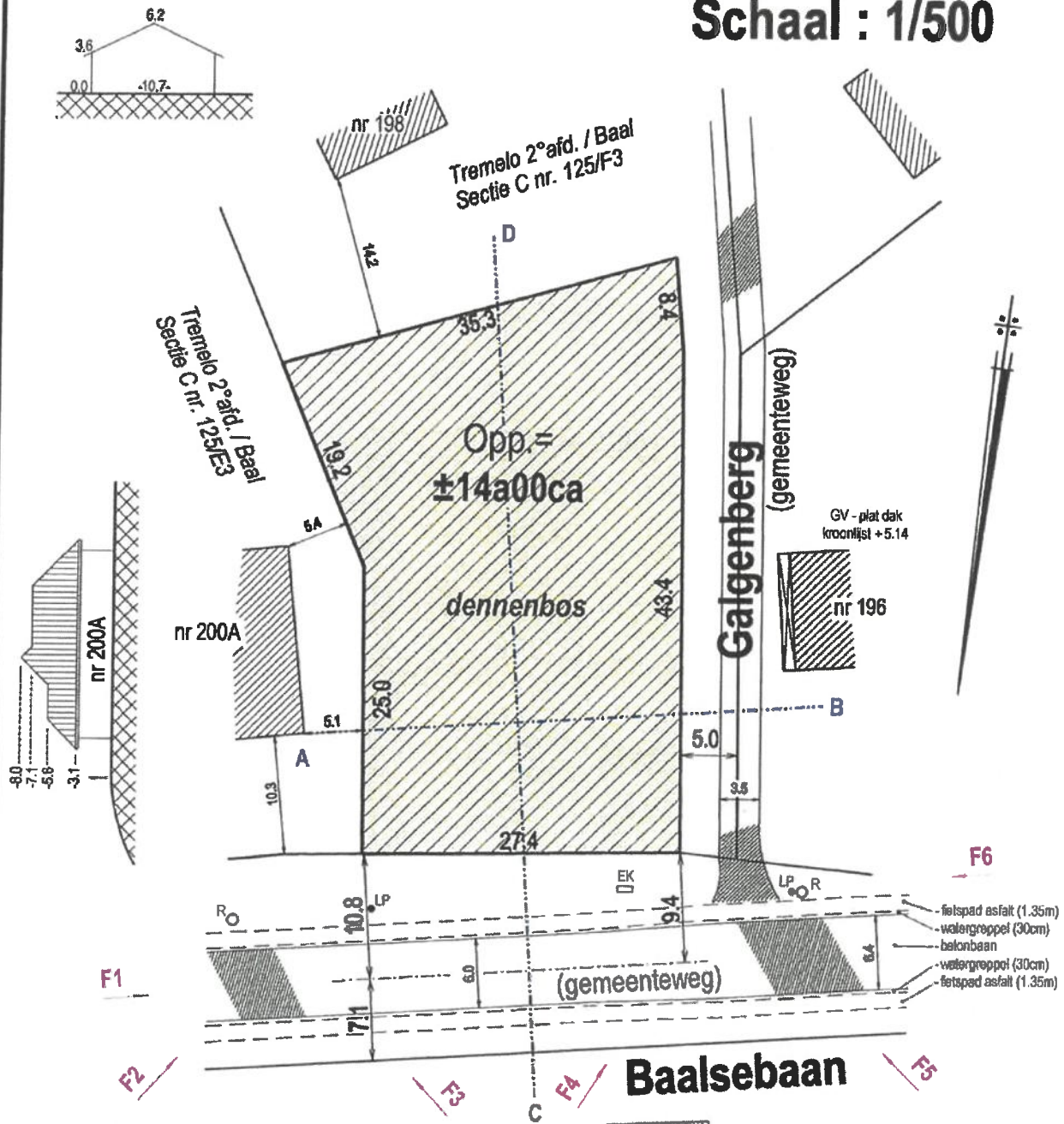
Hoogtemeting en bodemoccupatie : zie grondplan

GRONDPLAN

Bestaande toestand

Oppervlaktes en afmetingen zijn benaderend en worden pas definitief bepaald na afpaling van de grenzen.




Schaal : 1/500

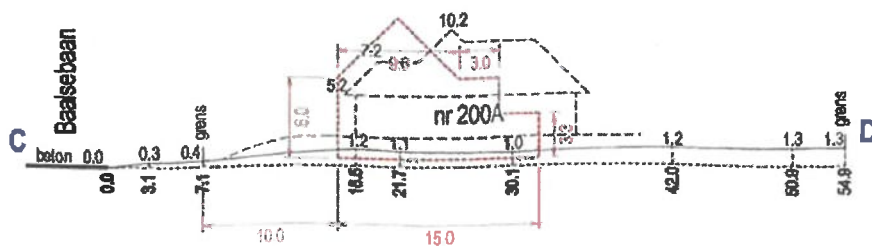
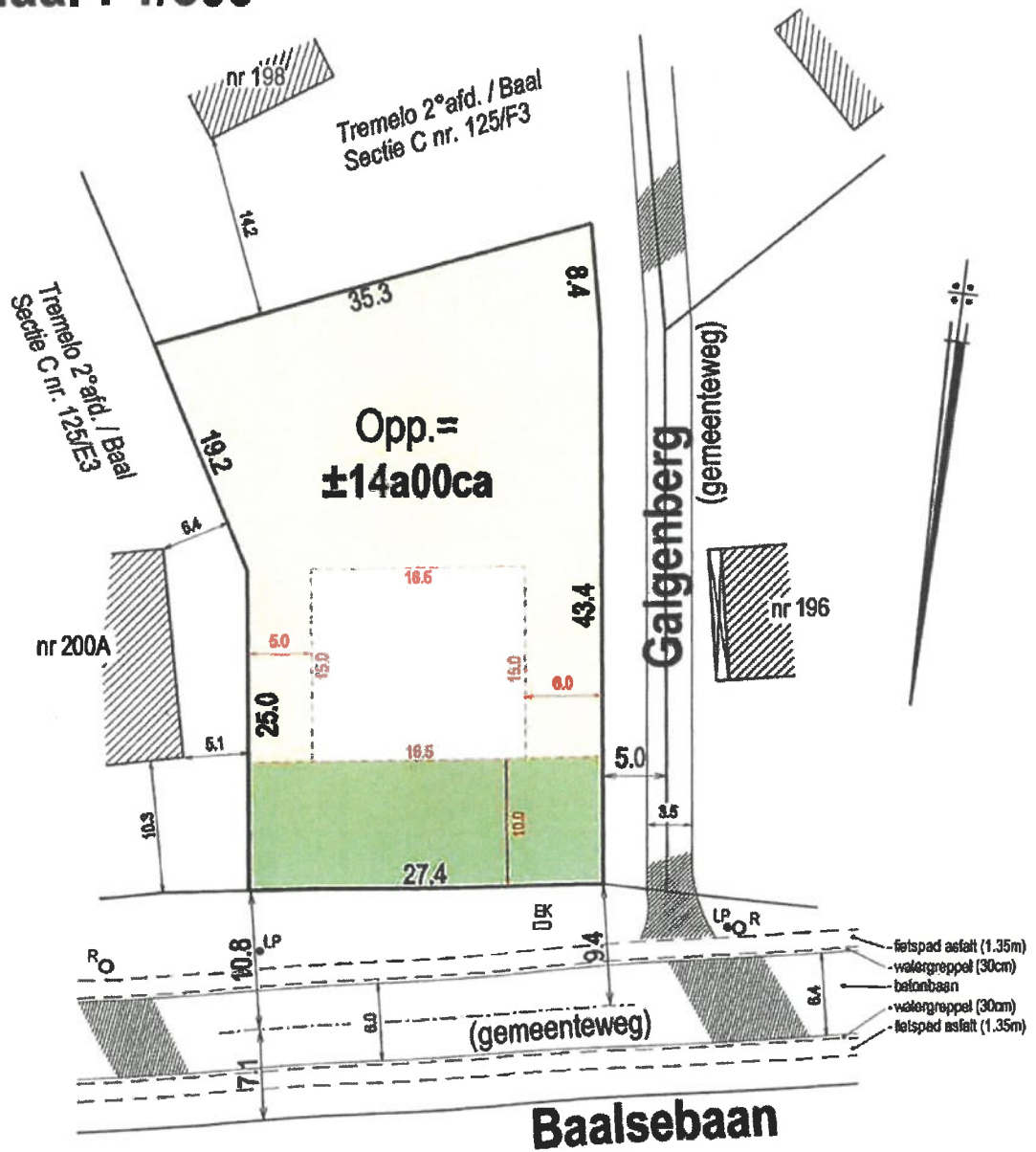


- LP = lantaampaal/lichtpunt
- R = bezoekschouw riolering
- EK = elektriciteitskast
- Doorlopend aanwezig: waterleiding, elektriciteit, kabel-TV, riolering, telefoon.
- Niveaunderskil: zie terreinsnedes AB en CD
- Perceel is niet belast met erfdienstbaarheden
- Occupatie: dennenbos

GRONDPLAN Inplantingsplan

Schaal : 1/500

-  = inplantingszone hoofdgebouw
-  = bouwrijpe voortuinstrook
-  = tuinzone



- fietspad asfalt (1.35m)
- watergreppel (30cm)
- betonbaan
- watergreppel (30cm)
- fietspad asfalt (1.35m)

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIG ATTEST – FOTO'S

Gemeente : TREMELO 2^oafd./ Baal – Baalsebaan
Eigenaars: D'HONT - MEUWES

Foto 1

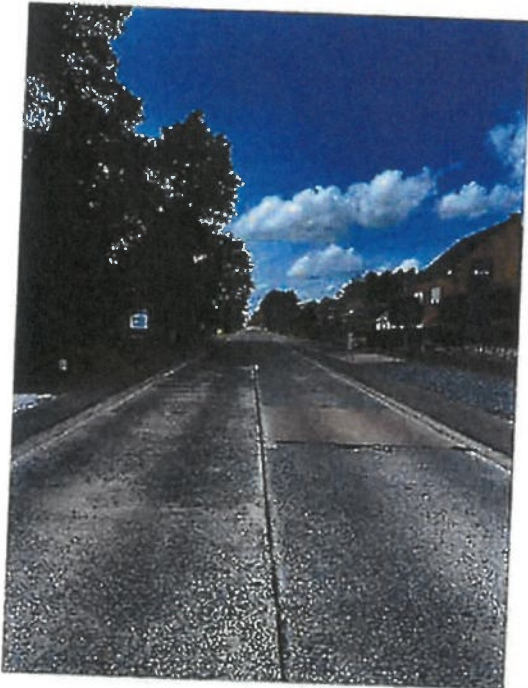


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

