

Beslissing

Het College van Burgemeester en Schepenen

donderdag 2 september 2021

Onder voorbehoud van goedkeuring en ondertekening van notulen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

De algemeen directeur



Katlijn Copriau

De schepenen van omgeving



Phaedra Van Keymolen

OMGEVING - PLANNING EN VERGUNNINGEN - Aanvraag omgevingsvergunning (2021039719, 2021/64) - Het wijzigen van de verkaveling van 3 loten naar 2 loten voor halfopen bebouwing te Koekelberg zn., 9450 Haaltert Afdeling 2, Sectie B, nrs. 370 X3, 369 S - Goedkeuring.

Aanleiding

Het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te geven aan de omgevingsvergunning (2021039719, 2021/64) ingediend door Ooghe Damien voor het wijzigen van de verkaveling van 3 loten naar 2 loten voor halfopen bebouwing te Koekelberg zn., 9450 Haaltert kadastraal gekend als Afdeling 2, Sectie B, nrs. 370 X3, 369 S.

Feiten, context en motivering

De omgevingsvergunning werd aangevraagd via beveiligde zending in het omgevingsloket op 4 maart 2021.

De dienst Omgeving verklaarde het dossier op 20 mei 2021 ontvankelijk en volledig.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Koekelberg zn., 9450 Haaltert kadastraal gekend als Afdeling 2, Sectie B, nrs. 370 X3, 369 S.

De aanvrager vraagt een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de verkaveling van 3 loten naar 2 loten voor halfopen bebouwing.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de aanvraag onderzocht en heeft ter voorbereiding van de vergunningsbeslissing van het college een advies opgemaakt.

ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR:

Historiek

Op 15 september 1969 werd een verkavelingsvergunning geweigerd voor 3 loten (ref.gemeente . 41024/3574/V/VD25/1).

Op 7 februari 1973 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor 3 loten (ref.gemeente 41024/3574/V/VD25/2).

Op 10 augustus 1992 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor 3 gesloten bebouwingen (ref.gemeente (Ref.gemeente VD 24/2).

Op 27 juni 1994 werd de vergunning voor een reliëfwijziging ingetrokken, na schorsing door de gemachtigde ambtenaar (ref.gemeente 41024/170/B/1994/119).

Op 8 oktober 2020 werd een omgevingsvergunning geweigerd voor een reliëfwijziging (OMV 2020104755).

Op 17 juni 2020 werd een omgevingsvergunning afgeleverd voor een reliëfwijziging (OMV 2021039690).

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 31 mei 2021 tot en met 29 juni 2021. Er werden één bezwaar ingediend.

De eigendom grenst aan de betreffende loten. Gezien de eigendomsgrens verder gaat dan de huidige en aanwezige scheiding en de perceelsgrenzen niet duidelijk zijn, wordt er niet akkoord gegaan met de verkavelingswijziging van 3 naar 2 loten.

Grensdiscussies vallen niet onder de bevoegdheid van deze vergunningsverlenende overheid. De plannen zijn opgemaakt en ingediend door een landmeter. Dit is burgerrechtelijke kwestie. Aldus ongegrond voor dit bezwaar.

Externe adviezen

- 31 mei 2021 - Fluvius: gunstig, mits voldaan wordt aan de financiële last van 570,93 €.
- 9 juni 2021 - Telenet: gunstig.
- 22 juni 2021 - De Watergroep: voorwaardelijk gunstig.
- 15 juni 2021 - Proximus: gunstig.
- 14 juni 2021 Provincie Oost-Vlaanderen – dienst integraal Waterbeleid : voorwaardelijk gunstig.

Interne adviezen

- 27 mei 2021- Dienst Openbare werken Haaltert: voorwaardelijk gunstig : gratis grondafstand 1,5 m breed voor de aanleg van een voetpad.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het goed is volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij koninklijk besluit op 30 mei 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

“ De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.”

(artikel 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen.)

Het goed is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed is gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling (VD 24/2).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed is gelegen langs Koekelberg, een gemeenteweg waar eengezinswoningen in diverse typologieën aanwezig zijn. De aanvraag betreft de bijstelling van een verkaveling van 3 loten naar een verkaveling van 2 loten halfopen bebouwing. De voorbouwlijn bevindt zich op 7 m van de perceelsgrens. Lot 1 (oppervlakte 614 m²) en lot 2 (717 m²) hebben bouwvrije zijdelingse stroken met een breedte van 3 m.

De bouwdiepte bedraagt zowel op het gelijkvloers als de verdieping 12 m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 m. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. Platte daken zijn toegestaan.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Niet van toepassing.

Inhoudelijke beoordeling van de aanvraag

Planologische toets

Het creëren van 2 loten voor eengezinswoningen in halfopen verband is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van het woongebied met landelijk karakter. De bestemming van de loten is woningbouw.

Toets goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een bijstelling van de verkaveling VD 24/2 waar 3 kavels gesloten bebouwing voorzien waren, naar een verkaveling van 2 loten halfopen bebouwing. Gezien de kavels gelegen zijn langs een lokale gemeenteweg van Haaltert en er louter een eengezinswoningen met complementaire functies worden voorzien, kan gesteld worden dat de functionele inpassing in de omgeving gegarandeerd is.

De vooropgestelde bouwlijn van de kavels ligt voor beide kavels op minstens 7 meter van de rooilijn van de voorste perceelsgrens. De voorbouwlijn springt aldus naar achter ten opzichte van de woningen links en rechts. Er is zodoende – ook na gratis grondafstand – voldoende resterende diepte om een parkeerplaats in de voortuinstrook te voorzien.

De voorziene woningen op loten 1 en 2 hebben een voldoende gevelbreedte. De bouwdiepte van 12 m zowel op het gelijkvloers en verdieping is aanvaardbaar. Gezien het perceel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zullen geen kelders worden toegelaten teneinde de waterhuishouding niet extra te belasten.

De kavels voorzien een voldoende invulling voor het terrein zonder dat de bebouwingsgraad de schaal van de omgeving overschrijdt. Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag voorwaardelijk aanvaardbaar.

Watertoets

Het goed is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij de eigenlijke bouwaanvragen dient er voldoende rekening gehouden te worden met de gewestelijke hemelwaterverordening en compensatie van het verlies aan mogelijke buffering in kader van de infiltratievoorzieningen. Voorts kan er, rekening houdende met de vereiste om waterdoorlatende materialen te gebruiken bij verhardingen, gesteld worden dat de werken geen ernstige schadelijke effecten veroorzaken in de plaatselijke waterhuishouding.

Indien rekening gehouden wordt met bovenstaande voorwaarden kan in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat deze werken geen schadelijk effect veroorzaken in de plaatselijke waterhuishouding.

Mer-screening

Niet van toepassing.

Milieu-aspecten

/

Stedenbouwkundige en/of- milieuvorwaarden

- Bij de eigenlijke bouwaanvraag dienen duidelijke terreinprofielen voorzien te worden die aangeven op welke wijze op het maaiveld zal worden aangesloten en hoe de mogelijke hoogteverschillen zullen worden opgevangen.
- Met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en garages, wordt maximaal 40 m² verharde oppervlakte toegestaan. Alle verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn op een waterdoorlatende fundering.
- Binnen de zone van de achtertuin mag een tuinberging of gelijkaardig worden opgericht met een totale oppervlakte van 40 m², een maximale hoogte van 3 m, dakhelling tot 45° en op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. De materialen zijn vrij te kiezen.
- Gesloten afsluitingen en hagen in de voortuin mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Er worden geen constructies zoals carports toegestaan in de bouwvrije strook of voortuinstrook.
- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
- Samenvoeging van loten is niet toegelaten.
- Onderkeldering is niet toegelaten.

- De kroonlijsthoogte bedraagt voor alle loten minimaal 5,5 m en maximaal 6,5 m.
- Het gabarit van de eerst vergunde woning bepaalt het gabarit van de nog aan te bouwen woning.
- De voortuinstrook mag maximaal 1/3 verhard zijn. Het overige deel is bestemd voor groenaanplant.
- Voor het overige is de algemene regelgeving van het vrijstellingsbesluit van toepassing.
- Gezien er niet meer zal kunnen aangebouwd worden aan de woningen links en rechts van de verkaveling, dient de mogelijkheid geboden te worden aan de eigenaars van deze woningen om hun gevel af te werken met een isolerende en vochtbestendige gevelbekleding.

Lasten

- Gratis grondafstand aan de gemeente van een strook grond met een breedte van 1,5 m achter de voorste perceelsgrens.
- De Watergroep: betaling financiële last.
- Fluvius: betaling financiële last van 570,93 €.

Algemene conclusie

Het college van burgemeester en schepenen kan de omgevingsvergunning rechtstreeks verlenen.

Juridische gronden

- Algemene basisbevoegdheid
- Decreet over lokaal bestuur art. 56
- Bijzondere bevoegdheidsgronden
- Decreet houden vaststelling en realisatie van de [gewestelijke (ing. decr. 3 mei 2019, art. 54, l: 1 september 2019)] rooilijnen van 8 mei 2009
- Decreet Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 8 mei 2009
- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014
- Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving van 8 december 2017
- Decreet tot bekrachtiging van de coördinatie van de waterregelgeving in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en tot opheffing van de gecoördineerde regelgeving van 30 november 2018
- Koninklijk besluit van 30 mei 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem

- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013
- Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 13 februari 2015
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015
- Gemeentelijk rioolreglement van 27 mei 2013
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen van 19 maart 2015

Financiële gevolgen

De beslissing heeft geen financiële gevolgen.

Besluit

Artikel 1. De goedkeuring te geven aan de omgevingsvergunning (2021039719, 2021/64) voor het wijzigen van de verkaveling van 3 loten naar 2 loten voor halfopen bebouwing te Koekelberg zn., 9450 Haaltert kadastraal gekend als Afdeling 2, Sectie B, nrs. 370 X3, 369 S op basis van het éénsluidend advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar onder volgende bijzondere voorwaarden:

- Stedenbouwkundige voorwaarden:
- Bij de eigenlijke bouwaanvraag dienen duidelijke terreinprofielen voorzien te worden die aangeven op welke wijze op het maaiveld zal worden aangesloten en hoe de mogelijke hoogteverschillen zullen worden opgevangen.
- Met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en garages, wordt maximaal 40 m² verharde oppervlakte toegestaan. Alle verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn op een waterdoorlatende fundering.
- Binnen de zone van de achtertuin mag een tuinberging of gelijkaardig worden opgericht met een totale oppervlakte van 40 m², een maximale hoogte van 3 m, dakhelling tot 45° en op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. De materialen zijn vrij te kiezen.
- Gesloten afsluitingen en hagen in de voortuin mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Er worden geen constructies zoals carports toegestaan in de bouwvrije strook of voortuinstrook.
- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
- Samenvoeging van loten is niet toegelaten.
- Onderkeldering is niet toegelaten.

- De kroonlijsthoogte bedraagt voor alle loten minimaal 5,5 m en maximaal 6,5 m.
- Het gabarit van de eerst vergunde woning bepaalt het gabarit van de nog aan te bouwen woning.
- De voortuinstrook mag maximaal 1/3 verhard zijn. Het overige deel is bestemd voor groenaanplant.
- Voor het overige is de algemene regelgeving van het vrijstellingsbesluit van toepassing.
- Gezien er niet meer zal kunnen aangebouwd worden aan de woningen links en rechts van de verkaveling, dient de mogelijkheid geboden te worden aan de eigenaars van deze woningen om hun gevel af te werken met een isolerende en vochtbestendige gevelbekleding.
- Bijzondere voorwaarden (stedenbouwkundige handelingen):

Lasten

- Gratis grondafstand aan de gemeente van een strook grond met een breedte van 1,5 m achter de voorste perceelsgrens.
- De Watergroep: betaling financiële last.
- Fluvius: betaling financiële last van 570,93 €.

Uitbatingsvoorwaarden (exploitatie van een ingedeelde inrichting):

Artikel 2. De aanvrager ertoe te verplichten het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.