

## Beslissing

### Het College van Burgemeester en Schepenen

maandag 28 april 2025

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

De algemeen directeur  
Lien Grootvriendt

De burgemeester  
Phaedra Van Keymolen

### **OMGEVING - PLANNING EN VERGUNNINGEN - Aanvraag omgevingsvergunning (2024161346, 2025/20) - het bouwen van een halfopen eengezinswoning met tuinberging te Daal 37c, 9450 Haaltert Afdeling 2, Sectie A, nr 1551 B - Goedkeuring**

#### **Feiten, context en motivering**

Het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te geven aan de omgevingsvergunning (2024161346, 2025/20) ingediend door de heer en mevrouw Steens - De Win voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning met tuinberging te Daal 37c, 9450 Haaltert kadastraal gekend als Afdeling 2, Sectie A, nr 1551 B

De omgevingsvergunning werd aangevraagd via beveiligde zending in het omgevingsloket op 3 februari 2025.

De dienst Omgeving verklaarde het dossier op 7 februari 2025 ontvankelijk en volledig.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Daal 37c, 9450 Haaltert kadastraal gekend als Afdeling 2, Sectie A, nr 1551 B.

De aanvrager vraagt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning met tuinberging.

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

#### **ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR:**

#### **Historiek**

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

#### Stedenbouwkundige vergunningen:

Op 16 februari 2009 werd een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een eigendom in twee bouwpercelen voor open bebouwing, twee percelen voor halfopen bebouwing en een perceel met een bestaande woning (Ref. gemeente 41024/5917/V/VD521/1).

#### **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 17 februari 2025 tot en met 18 maart 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.

#### **Adviezen**

##### Externe adviezen

16 april 2025 Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid :  
voorwaardelijk gunstig:

- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 25,80 m TAW;

- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten; o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen; o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;

- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;

- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

##### Interne adviezen

- 1 april 2025 - Haaltert Haaltert Openbare Ruimte: Voorwaardelijk gunstig. Aangezien gelegen in centraal gebied mag er geen septische put geplaatst worden.

- 1 april 2025 - Haaltert Haaltert mobiliteit: Gunstig. De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen

en realisatie van berguimten bij woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 december 2014. De aanvraag voorziet in het oprichten van een ééngezinswoning met afzonderlijk garage en oprit.

### **Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

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

*"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."*

Het goed is niet gelegen in een goedgekeurd RUP of BPA, maar wel binnen een vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing.

### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

Het perceel is gelegen in een rustige gemeenteweg buiten het centrum van Denderhoutem. Het rechter aanpalende perceel is nog onbebouwd, op het linker aangrenzende perceel bevindt zich een woning in renovatie.

De huidige aanvraag beoogt de bouw van een eengezinswoning met carport + de bouw van een tuinberging.

De woning voorziet in een aanpalende carport bij de hoofdwoning. Hieronder kan de gezinswagen gestald worden. Voor de carport kan nog een wagen worden gestald op de oprit. In de tuinberging kunnen minimaal 2 gezinsfietsen worden gestald.

Het terrein helt sterk af naar achteren toe. De woning wordt ingepland op de daarvoor voorziene bouwlijn. De 0-pas valt gelijk met de hoogste rand van de voorliggende straat (= midden van de straat).

De woning wordt volledig op gelijk niveau behouden. Hiervoor zal een terreinophoging dienen te gebeuren thv de voortuin, bouwzone en terraszone. Ook de zijdelingse bouwvrije strook wordt opgehoogd. Dit zal worden gerealiseerd met een keerwand naast de perceelsgrens.

Dit met goedkeuring van de aanpalende buur, eigenaar van Daal nr 37. Zie analoge handtekening van bureu bijgevoegd bij het dossier.

De hoofdvolume van woning heeft een diepte van 14 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De woning heeft een kroonlijsthoogte van 5,9 m en wordt afgewerkt met een plat dak met hellingsgraad 45°.

## **Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

## **Inhoudelijke beoordeling van de aanvraag**

### Planologische/juridische toets

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, maar er kan toepassing gemaakt van de "codextrein", gezien de verkaveling ouder is dan 15 jaar:

De verkaveling is ouder dan 15 jaar, zodat toepassing kan gemaakt worden van de zogenaamde "codextrein", welke artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO wijzigde.

*Verkavelingsvoorschriften vormden tot 30 december 2017 een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. Voortaan is dat enkel nog zo in verkavelingen jonger dan 15 jaar. Dit betekent niet dat de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen, ouder dan 15 jaar, "verdwijnen". Ze verliezen echter hun dwingend karakter.*

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, behalve voor wat de inplanting van de carport in de bouwvrije zijstroken.

De codextrein is van toepassing op de inplanting van een carport in bouwvrije zijstrook. De bestaande woning op huisnummer 37 (op lot 3, uitgesloten uit de verkaveling) bevindt zich op ruime afstand van de carport op lot 2 zodat deze afwijking aanvaard worden.

### Toets goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de bouw van een traditionele eengezinswoning in halfopen verband. De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, behalve voor wat de carport betreft. Deze wordt voorzien in de bouwvrije zijtuinstrook. De afwijking kan aanvaard worden, gezien de carport dieper dan de voorgevellijn wordt voorzien en -anders dan bij een garage- achteraan open is. Het linker aanpalende perceel is ruim bemeten (1050 m<sup>2</sup>) en de effectieve bebouwing bevindt zich ver genoeg van de linkergevel van de op te richten woning. Zodoende blijft het halfopen karakter van de woning, alsook het algemene landelijk karakter van de omgeving gevrijwaard.

Om deze redenen wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.

### Watertoets

Het goed heeft volgens het overstromingsrapport dd 2 april 2025 perceelscore C. Er wordt voldoende regenwatercapaciteit voorzien alsook voldoende infiltratiecapaciteit in de vorm van een ruime wadi. Aldus zal het project weinig of geen impact hebben op de plaatselijke waterhuishouding.

### Archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit zoals omschreven in artikel 5.4.1 (aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning) of in artikel 5.4.2. (verkavelingsaanvragen) van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

#### Toegankelijkheidstoets

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid is niet van toepassing.

#### Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van de vergunning.

#### *Biologische waarderingskaart*

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen. De aanvraag gaat niet gepaard met het vellen van bomen of het verwijderen van andere natuurelementen. Er zijn geen directe gevolgen van ruimtebeslag op de kwaliteit van de natuurwaarden.

Wat betreft indirecte effecten worden volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het goed geen biologische waarden waargenomen. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

#### *Impact op SBZ- en VEN-gebieden*

De aanvraag heeft een impact op de stikstofemissies via de lucht. Op de site zijn geen indelingsplichtige stationaire bronnen aanwezig. De mogelijke stikstofimpact is enkel mobiliteitsgerelateerd. Er is enkel een impact bij de aanlegfase. Er wordt geen extra verkeer gegenereerd na de aanlegfase. Het stikstofdecreet is niet van toepassing.

De aanvraag werd afgetoetst aan het decreet over de programmatische aanpak stikstof door middel van de VITO studie 'voertuigemissies en de minimisnormen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195).

De berekende impactscore van de aanleg- en exploitatiefase bedraagt minder dan 1%. Een passende beoordeling is niet vereist.

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten dient niet gevreesd voor negatieve effecten. Het project zal bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

#### Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van

het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012). Een m.e.r.-screening is niet vereist.

De aanvraag werd getoetst aan de selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM (decreet algemene bepalingen milieubeleid) aan de hand van informatie bij het dossier gevoegd. In het licht van de concrete kenmerken van het project, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten moeten geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden. Het project is bijgevolg niet MER-plichtig.

#### Milieu-aspecten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

#### Milieu-/stedenbouwkundige voorwaarden

- Aangezien het perceel gelegen is in centraal gebied mag er geen septische put geplaatst worden.

- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 25,80 m TAW;

- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten; o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen; o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;

- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;

- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

#### Algemene conclusie

Het college van burgemeester en schepenen kan de omgevingsvergunning verlenen.

#### **Juridische gronden**

##### Algemene basisbevoegdheid

- Decreet over lokaal bestuur 2017: artikel 56

## Toepasselijke regelgeving

- 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 betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014
- Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving van 8 december 2017
- Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II), zoals gewijzigd bij latere besluiten
- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (IHB) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- 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
- 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 tot bepaling van de [...] handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect van 23 mei 2003.
- 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: Het college van burgemeester en schepenen geeft goedkeuring aan de omgevingsvergunning (OMV\_2024161346, 2025/20) ingediend door De Win Jolien en Steens Joachim, zijnde bouwen van een halfopen eengezinswoning met tuinberging, gelegen te Daal 37 C, 9450 Haaltert, kadastraal bekend als: HAALERT 2 AFD (DENDERHOUTEM), sectie A, 1551 B.

Artikel 2: De omgevingsvergunning wordt verleend voor een termijn van onbepaalde duur.

Artikel 3: De plannen en het aanvraagdossier waarop deze omgevingsvergunning gebaseerd is, maken integraal deel uit van de omgevingsvergunning.

Artikel 4: De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

### **Stedenbouwkundige voorwaarden**

- De plaatsing van een septische put is verboden.
- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 25,80 m TAW;
- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

Artikel 5: De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Artikel 6: Het college van burgemeester en schepenen verplicht de aanvrager ertoe om haar diensten 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.