

Beslissing

Het College van Burgemeester en Schepenen

donderdag 22 februari 2024

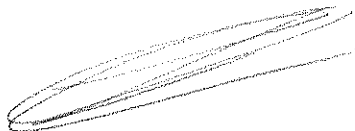
Onder voorbehoud van goedkeuring en ondertekening van notulen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

De waarnemend algemeen directeur

Pieter De Bosscher



Elektronisch ondertekend op
26/02/2024 door Pieter De Bosscher,
waarnemend algemeen directeur

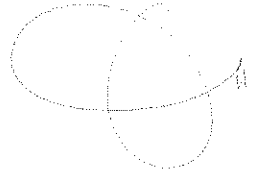


De burgemeester

Veerle Baeyens



Elektronisch ondertekend op
23/02/2024 door Veerle Baeyens,
Burgemeester



OMGEVING - PLANNING EN VERGUNNINGEN - Aanvraag stedenbouwkundig attest (A/2024/1) - het oprichten van een halfopen bebouwing te Mosveldstraat, (rechts van huisnummer 16) Afdeling 1, Sectie V, nr 1394 a - Positief attest.

Aanleiding

Het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd een positief stedenbouwkundig attest af te leveren voor het oprichten van een halfopen bebouwing (A/2024/1) te Mosveldstraat, (rechts van huisnummer 16) kadastraal gekend als Afdeling 1, Sectie V, nr 1394 a

Feiten, context en motivering

De aanvraag voor het stedenbouwkundig attest werd ontvangen op 13 november 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Mosveldstraat, (rechts van huisnummer 16) kadastraal gekend als Afdeling 1, Sectie V, nr 1394 a.

De aanvrager vraagt een stedenbouwkundig attest aan voor het oprichten van een 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:

Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Externe adviezen

Er werden geen externe adviezen aangevraagd.

Historiek

Op 3 mei 2016 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verharden van een terrein (Ref. gemeente 41024/9561/B/2016/11).

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.)

(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 perceel is niet gelegen binnen een BPA of RUP.

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

Het goed is niet gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling .

De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gelegen naast de woning aan de Mosveldstraat 16. Het betreft een rustige gemeenteweg buiten het centrum van Haaltert. Links bevindt zich een voormalige veldweg (1 m) en een eengezinswoning in open verband. De omgeving is gekenmerkt door residentiële woningbouw. Links bevindt zich een woning in halfopen bebouwing, rechts is er een smal toegangspad naar de woningen van de Mosveldveldstraat nr 12 en 14.

De aanvraag betreft het bouwen van een halfopen bebouwing waarbij de voorgevel op 2,09 m van de rooilijn zou komen en op gelijke hoogte van de voorgevel op huisnummer 16. De woning zou op 4,32 meter van de rechter perceelsgrens worden ingeplant.

Men wenst een woning te bouwen met op het gelijkvloers én verdieping een diepte van 8,83 m .

De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35 m boven het niveau van het bestaand maaiveld worden voorzien.

De op te richten woning heeft dezelfde dakhelling, kroonlijsthoogte en nokhoogte in voor- en achtergevel als deze van woning nr.16.

Bescheiden dakuitbouwen met breedte maximaal de helft van de totale gevelbreedte zijn toegelaten.

Er moet minimum 1 inpandige garage worden voorzien. Er kan tevens een carport worden voorzien in de bouwvrije zijstrook.

De achtergevel van deze carport valt samen met de achtergevel van het hoofdegebouw.

De carport wordt op 1 m van de rechter perceelsgrens opgericht.

Trappen en afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.

Benaderde V/T-index : 0,54

Overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet de bouw van een halfopen bebouwing van 13,11 m breed over een maximale diepte van 8,83 m.

De voorziene gevelbreedte van 13,11 m is ruim voldoende. De bouwdiepte met 8,83 m is eerder beperkt, maar kan aanvaard worden gezien er voldoende tuinzone overblijft. Doordat het gabarit en voorbouwlijn van woning nr 16 zal worden gevolgd, zal dit voorstel niet leiden tot een stijlbreuk met de omliggende bebouwing. De bouwvrije strook van 4 m dient bouwvrij gehouden te worden en niet bebouwd te worden met carports of gelijkaardige constructies. Dit zou het halfopen karakter van dit perceel deels teniet doen.

Gezien de zeer ruim bemeten voorgevelbreedte van 13,11 m, bestaat de mogelijkheid er om inpandige garages of carports te voorzien, zodat de bouwvrije zijdelingse strook gevrijwaard kan blijven.

Op dergelijke wijze kan dit perceel adequaat benut worden voor het oprichten van een eengezinswoning met nog voldoende onverharde tuinzone.

Zodoende kan een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest dient afgeleverd worden.

Conclusie

Er kan een positief stedenbouwkundig attest worden afgeleverd.

Watertoets

Het perceel heeft volgens het overstromingsrapport dd 8 februari 2024 perceelscore A (geen overstroming gemodelleerd).

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. een positief stedenbouwkundig attest af te leveren voor het oprichten van een halfopen bebouwing (A/2024/1) te Mosveldstraat,(rechts van huisnummer 16) kadastraal gekend als Afdeling 1, Sectie V, nr 1394 a op basis van het éénsluidend advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.