

Stedenbouwkundig attest

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan 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 geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

De Heer Dirk Arnauts
Zilveren-Helmenstraat 60A
3545 Halen

Gegevens van het perceel

Kadastraal bekend als : (afd. 1) sectie D 51 C6

Ingewonnen adviezen

Advies Gemeentelijke Omgevingsambtenaar

ALGEMENE INFO

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet op het perceel een eengezinswoning in halfopen verband te plaatsen.

ADVIEZEN

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan origineel gewestplan Tienen - Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in:

Woongebied met landelijk karakter:

de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

Richtlijnen en omzendbrieven.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag:

Onder **woongebied met landelijk karakter** wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook "afwerkingsgebied" genoemd. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd "voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven". Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gelegen langs de Grootveldweg (gemeenteweg) nabij het centrum van Geetbets. In de nabije omgeving bevinden zich eengezinswoningen in zowel open, halfopen als gesloten verband. Op het perceel rechts van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning van twee bouwlagen met een zadeldak met wachtgevel aan de zijde van de aanvraag. Deze woning met huisnr. 7 is ingeplant op slechts $\pm 4,94$ meter uit de as van de weg. Op het perceel links van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning van één bouwlaag met een zadeldak. Deze woning is ingeplant op minimaal $\pm 12,17$ meter uit de as van de voorliggende weg.

Het perceel van de aanvraag is schuin ingeplant ten opzichte van de voorliggende weg met een breedte van $\pm 10,84$ meter aan de voorzijde en een loodrechte breedte van $\pm 10,16$ meter en perceelsdiepte van $\pm 66,82$ meter. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt $\pm 6a89ca$.

De aanvraag voorziet een halfopen eengezinswoning van twee bouwlagen onder de kroonlijst, afgewerkt met een hellend of plat dak. De gewenste bouwzone voorziet de voorgevel evenwijdig met de straatzijde en met een maximale breedte van $\pm 7,62$ meter. De voorgevel wordt voorzien op 6 meter van de voorste perceelsgrens en op $\pm 9,36$ meter uit de as van de weg. De afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt over de volledige bouwdiepte minimaal 3 meter. De aanvraag voorziet een bouwzone van $\pm 19,76$ meter diep, evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrenzen en 17 meter diep loodrecht ten opzichte van de voorliggende weg. De achterzijde van de bouwzone heeft een breedte van maximaal $\pm 8,32$ meter. De totale bouwzone heeft de vorm van een parallellogram en heeft een totale oppervlakte van ± 140 m². De gewenste voorschriften voorzien een maximale bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping.

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verhardende oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project zal de watertoets worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak nodig is indien de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt 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; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is; 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het bouwen van een halfopen eengezinswoning binnen deze bestemming is functioneel inpasbaar en bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet een bouwzone met een totale diepte van $\pm 19,76$ meter ten opzichte van een voorgevellijn die evenwijdig met de voorste perceelsgrens wordt ingeplant. Op basis van de schuine ligging van het perceel ten opzichte de voorliggende weg en gelet op de oriëntatie van de woningen op de aanpalende percelen, dient de bouwzone loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen te worden ingeplant. De voorgevelbouwlijn dient voorzien te worden op minimaal 6 meter van de voorste perceelsgrens en loodrecht op de rechtse perceelsgrens. De bouwzone blijft minimaal 3,0 meter van de linkse perceelsgrens. De maximale bouwdiepte ten opzichte van de voorgevelbouwlijn dient te worden aangepast is maximaal 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. De voorgestelde bouwdiepte van 17 meter wordt niet toegestaan omwille van de beperkte bouwdiepte van de aanpalende woning.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag voorziet een woning van maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst afgewerkt met een hellend dak of plat dak. Zowel de vormgeving als materialen dienen in harmonie met deze van de omringde bebouwing te zijn.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

Mobiliteitsaspect

Er is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 1 wagen in de voortuinzone.

Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan die niet noodzakelijk zijn voor de toegankelijkheid van de woning.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning op het betreffende perceel zal de impact van het ontwerp op de aanpalende percelen beoordeeld worden.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het stedenbouwkundig attest kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De bouwzone voor de woning dient te worden aangepast naar een zone waarvan de voorgevel zich loodrecht op de rechtse perceelsgrens bevindt, op minimaal 6,0 meter van de voorste perceelsgrens.

De bouwzone op het gelijkvloers wordt beperkt tot een diepte van 15,0 meter loodrecht op de voorgevellijn en 12,0 meter op de verdieping. De afstand tot de linkse perceelsgrens dient overal minimaal 3,0 meter te bedragen.

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om het stedenbouwkundig attest voorwaardelijk gunstig af te leveren.

Standpunt van de attesterende overheid

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebrachte advies van de Gemeentelijke Omgevingsambtenaar op 2 **september 2022** en geeft een gunstig advies aan dit project mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

De bouwzone voor de woning dient te worden aangepast naar een zone waarvan de voorgevel zich loodrecht op de rechtse perceelsgrens bevindt, op minimaal 6,0 meter van de voorste perceelsgrens. De bouwzone op het gelijkvloers wordt beperkt tot een diepte van 15,0 meter loodrecht op de voorgevellijn en 12,0 meter op de verdieping. De afstand tot de linkse perceelsgrens dient overal minimaal 3,0 meter te bedragen.

Ondertekening

Te Geetbets, op **6 september 2022**.

De secretaris,

Herman Stiers

De burgemeester,

Jo Roggen

Geetbets, 1e afdeling,
sectie D, nr. 51C6

LEGENDE

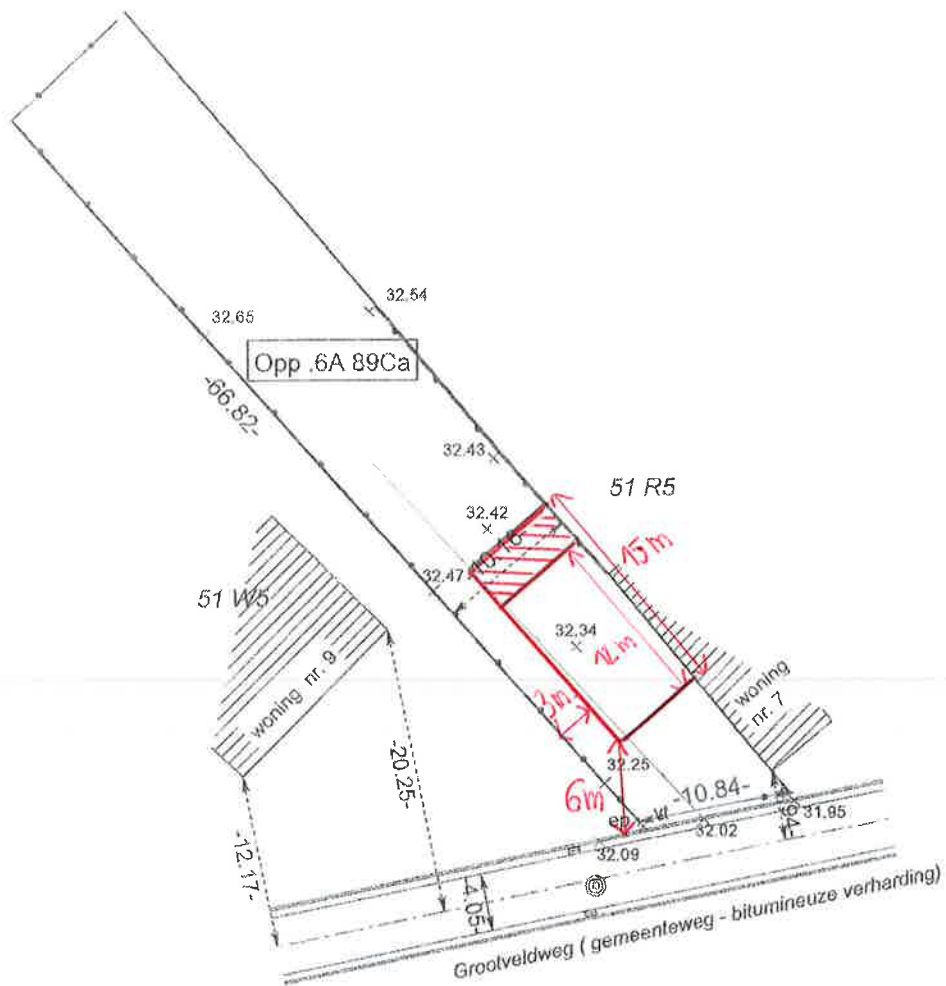
32 30 : TAW hoogtemeting

vt_x : verkeerssteken

ep_x : elektriciteitspaal

= : straatkolk

⊙ : inspectieput



BESTAANDE TOESTAND

De kadastrale gegevens worden buiten de verantwoordelijkheid van de opsteller vermeld.

12 juli 2022

schaal : 1/500

De juiste maten worden bepaald na afpaling
Dit plan geeft geen uitsluitel over het
bestaan van eventuele erfdienstbaarheden.

Dirk Arnauts
Beëdigde landmeter-expert
Zilveren-Helmenstr. 60A
3545 Halen (Loksbergen)
Tel 013/46.10.38 0496/64.52.37
info@landmeter-arnauts.be
Tableau LAN/ 040316