

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:

wnd burgemeester Lieve Heurckmans
 schepenen Hans De Groof, Frederik Loy, Lotte Vreys, Anneleen Dom, Wendy Soeffers
 wnd algemeen directeur Erwin Vandenbergh

Verontschuldigd:

burgemeester Wim Caeyers
 schepenen Hilde Valgaeren
 algemeen directeur Stefan Hendrix

In zitting van	27-07-2023
Betreft	Wauwerken 3 - stedenbouwkundig attest 2023/7 - voorwaardelijk gunstig advies
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / feiten en context

Aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend door STUDIEBUREEL RAEYMAEKERS BV, Pastoriestraat 14, 2340 Beerse.

Ligging van het perceel: Mol, Wauwerken ZN.

Kadastrale omschrijving: Mol, (afd. 2) sectie B 676 D.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 9 juni 2023.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een ééngzinswoning en een bijgebouw.

Juridische gronden

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en meer specifiek hoofdstuk II (artikel 4.2.1 tot en met 4.7.26/1) dat handelt over de vergunningsplicht en hoofdstuk III (artikel 5.3.1) dat handelt over de stedenbouwkundige attesten.
- Besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen.
- Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.
- Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.
- De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 22 april 2017.
- Het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013 op het ontbreken van parkeerplaatsen.
- De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, van kracht sinds 22 april 2017.

Inspraak en advies

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar van 4 juli 2023 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag voorziet in het bouwen van een ééngzinswoning en een bijgebouw.

Het goed ligt volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in een woongebieden. Het eigendom paalt aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening KSG Mol, goedgekeurd op 10 juli 2012.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Bijgevolg zullen de gewestplanvoorschriften bepalend zijn bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een ééngezinswoning en een bijgebouw op een perceel dat gelegen is aan Wauwerken 3, (afd. 2) sectie B 676 D.

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning met woningbijgebouw op een perceel gelegen in het woongebied met een straatbreedte van 26,58 m en 3618 m² oppervlakte.

De aanvraag voorziet een bouwvlak van 17,27 m op de voorgevelbouwlijn en een bouwdiepte van 17 m. Omdat het perceel een klein beetje versmalt bedraagt de achtergevelbreedte maximum 17,04m. De breedte houdt rekening met de 2/3 regel voor percelen met een breedte van meer dan 25 m. Hierdoor ontstaat er links een bouwvrije strook van minimaal 4,29 m en rechts minimaal 4,37 m.

Achter de achtergevel is een bouwvrije strook voorzien van 10 m met daarachter een strook van ca 13 m voor bijgebouwen. Het bijgebouw wordt aangevraagd met een kroonlijsthoogte van 3,50 m eventueel afgewerkt met een zadeldak.

Adviezen

Conform artikel 4.7.16 § van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) worden door de Vlaamse regering de instanties aangeduid die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen. In het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 worden de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

Voor de aanvraag in kwestie dienden geen adviezen te worden ingewonnen.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

Niet van toepassing.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- *Gewestplan*

Het goed ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28-07-1978) in een woongebieden. Volgens artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze 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 aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- *Functionele inpasbaarheid*

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een woning met bijgebouw op een perceel dat gelegen is in het woongebied (volgens het gewestplan). De aanvraag wordt als functioneel inpasbaar beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012.

- *Schaal*

De aanvraag voorziet een bouwvlak van 17,27 m op de voorgevelbouwlijn en een bouwdiepte van 17 m. Omdat het perceel een klein beetje versmalt bedraagt de achtergevelbreedte maximum 17,04m. De breedte houdt rekening met de 2/3 regel voor percelen met een breedte van meer dan 25 m. Hierdoor ontstaat er links een bouwvrije strook van minimaal 4,29 m en rechts minimaal 4,37 m.

Achter de achtergevel is een bouwvrije strook voorzien van 10 m met daarachter een strook van ca 13 m voor bijgebouwen.

De aanvraag bevindt zich in een bocht van Wauwerken. Hierdoor heeft het perceel zeer schuine zijdelingse perceelsgrenzen. In functie van het bekomen van een harmonieus straatbeeld dient het bouwvlak evenwijdig met de rooilijn van het perceel te worden aangehouden i.p.v. evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrenzen. Op die manier wordt er een vloeiende overgang bekomen tussen Wauwerken 1 en Wauwerken 5. In het voorstel ligt de voorgevelbouwlijn van de aanvraag nagenoeg gelijk met de achtergevel van de woning van Wauwerken 5. De ruimtelijk impact van de nieuwbouw woning te Wauwerken 3 t.o.v. de aanpalende buurpercelen is door zijn diepe inplanting te groot. Het bouwvlak deint evenwijdig met de rooilijn te worden voorzien. Een bouwdiepte van 17m is hierbij toegestaan.

De voorgevel van de woning dient voor minstens 1/3e de voorgevelbouwlijn (op 9m t.o.v. de rooilijn) te volgen.

De schaal en de grootte van het project is vergelijkbaar met wat in de omgeving voorkomt, mits naleving van de opgelegde voorwaarden.

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag voorziet in de strook voor bijgebouwen de mogelijkheid om een bijgebouw op te trekken met een oppervlakte van maximum 75 m². Er wordt voorgesteld dat de kroonlijst ligt op 3,50 m eventueel met een aanvullende zadelconstructie.

Een bijgebouw dient steeds ondergeschikt te zijn t.o.v. het hoofdgebouw en beperkt te blijven in hoogte. In de omgeving komen geen hoge bijgebouwen voor. In overeenstemming met het Vrijstellingsbesluit kan er een bijgebouw toegelaten worden met een totale hoogte van max. 3,50. Indien het bijgebouw wordt gepositioneerd op de perceelsgrens dient het te worden afgewerkt met een plat dak. Dit kan enkel mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Zoniet dient er minstens 1m t.o.v. de perceelgrens gevrijwaard te blijven.

Om de totale hoeveelheid verharding te beperken op het perceel dient het parkeren inpandig in het hoofdgebouw te worden voorzien of in openlucht in de zijtuinstrook.

Het bijgebouw mag niet benut worden als garage/carport, enkel als tuinberging en/of poolhouse.

Het bijgebouw dient te worden beperkt in de breedte om zo de versnippering van de tuinzone te vermijden. Een heel breed bijgebouw zou de achterliggende tuinzone volledig isoleren/afsnijden van de voorste tuinzone, wat niet wenselijk is.

Het gevraagde is ruimtelijk aanvaardbaar, mits naleving van de opgelegde voorwaarden.

- *Visueel-vormelijke elementen*

Het materiaalgebruik zal beoordeeld worden bij de indiening van de definitieve omgevingsaanvraag. Het bijgebouw mag maximum 3,50 m hoog zijn om geen visuele hinder te veroorzaken.

Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de indiening van de bouwaanvraag.

Algemene conclusie

De aanvraag voor het bouwen van een woning met bijgebouw in open bebouwing **is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, mits rekening wordt gehouden met de gestelde voorwaarden.**

Voorwaarden

- De aanvraag dient te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken.
- De aanvraag dient te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten.
- De aanvraag dient te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit.

- De voorgevelbouwlijn dient evenwijdig met de rooilijn op 9m te worden gepositioneerd. Zie aangepast inplantingsplan.
- De voorgevel dient voor minstens 1/3 van zijn totale breedte de voorgevelbouwlijn te volgen.
- De totale breedte van het gebouw dient beperkt te blijven tot 2/3e van de perceelsbreedte, m.a.w. max. 17,72m.
- De kroonlijst van de woning ligt op maximum 6,50 m en de nokhoogte op 11,50 m indien gewerkt wordt met een hellend dak (max 45°). Als de woning wordt afgewerkt met een plat dak ligt de kroonlijst op maximum 7 m.
- Het parkeren dient inpandig in het hoofdgebouw te gebeuren ofwel in openlucht in de zijtuinstrook.
- Om verhardingen te beperken mag het bijgebouw enkel gebruikt worden als tuinberging/fietsenstalling en/of poolhouse. Niet voor het stallen van voertuigen.
- Het bijgebouw met een maximale oppervlakte van 75 m² moet opgetrokken worden in de strook voor bijgebouwen zoals weergegeven op het inplantingsplan.
- Het bijgebouw mag een maximale hoogte hebben van 3,50m. Het bijgebouw dient verplicht afgewerkt te worden met plat dak indien gepositioneerd op de perceelsgrens.
- Het bijgebouw mag gepositioneerd worden op de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar, zoniet dient er minstens 1m afstand t.o.v. de perceelsgrens gevrijwaard te blijven.
- Het bijgebouw dient te worden beperkt in de breedte om zo de versnippering van de tuinzone te vermijden. Een heel breed bijgebouw zou de achterliggende tuinzone volledig isoleren/afsnijden van de voorste tuinzone, wat niet wenselijk is.

MOTIVERING

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het omgevingsvergunningsdecreet.

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

Het college sluit zich aan bij het geïntegreerd advies van de omgevingsambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT

Enig artikel

Op basis van voormelde motivering beslist het college van burgemeester en schepenen het stedenbouwkundig attest met een voorwaardelijk gunstig advies af te leveren voor het bouwen van een ééngezinwoning en een bijgebouw gelegen te Mol, Wauwerken ZN, kadastraal gekend als Mol, (afd. 2) sectie B 676 D.

Specifieke voorwaarden:

- De aanvraag dient te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken.
- De aanvraag dient te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten.
- De aanvraag dient te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit.
- De voorgevelbouwlijn dient evenwijdig met de rooilijn op 9m te worden gepositioneerd. Zie aangepast inplantingsplan.
- De voorgevel dient voor minstens 1/3 van zijn totale breedte de voorgevelbouwlijn te volgen.
- De totale breedte van het gebouw dient beperkt te blijven tot 2/3e van de perceelsbreedte, m.a.w. max. 17,72m.

- De kroonlijst van de woning ligt op maximum 6,50 m en de nokhoogte op 11,50 m indien gewerkt wordt met een hellend dak (max 45°). Als de woning wordt afgewerkt met een plat dak ligt de kroonlijst op maximum 7 m.
- Het parkeren dient inpandig in het hoofdgebouw te gebeuren ofwel in openlucht in de zijtuinstrook.
- Om verhardingen te beperken mag het bijgebouw enkel gebruikt worden als tuinberging/fietsenstalling en/of poolhouse. Niet voor het stallen van voertuigen.
- Het bijgebouw met een maximale oppervlakte van 75 m² moet opgetrokken worden in de strook voor bijgebouwen zoals weergegeven op het inplantingsplan.
- Het bijgebouw mag een maximale hoogte hebben van 3,50m. Het bijgebouw dient verplicht afgewerkt te worden met plat dak indien gepositioneerd op de perceelsgrens.
- Het bijgebouw mag gepositioneerd worden op de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar, zoniet dient er minstens 1m afstand t.o.v. de perceelsgrens gevrijwaard te blijven.
- Het bijgebouw dient te worden beperkt in de breedte om zo de versnippering van de tuinzone te vermijden. Een heel breed bijgebouw zou de achterliggende tuinzone volledig isoleren/afsnijden van de voorste tuinzone, wat niet wenselijk is.

Beroepsmogelijkheden

Opmerkingen

De bovenstaande adviezen worden louter ter inlichting gegeven.

Ze gelden zolang de voorschriften inzake ruimtelijke ordening niet worden gewijzigd. De voorschriften van goedgekeurde ruimtelijke plannen of toegestane verkavelingen, alsook van rooilijnplannen of gemeentelijke verordeningen, zijn maar geldig zolang de verordende bepalingen waaruit ze voortvloeien, hun bindende kracht behouden.

Door dit attest is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zoals vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zoals vermeld in artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Sommige van de aanvragen tot omgevingsvergunning moeten onderworpen worden aan een openbaar onderzoek, zoals bepaald in het decreet betreffende de omgevingsvergunning en het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De voor het opmaken van dit attest gebruikte elementen evolueren snel zodat het aangeraden is na twee jaar, te rekenen van de afgifte van dit attest, een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen alvorens een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Dit stedenbouwkundig attest is immers maar 2 jaar geldig.

Moi, 27 juli 2023

Namens het college van burgemeester en schepenen,



Erwin Vandenberghe
waarnemend algemeen directeur



Lieve Heurckmans
waarnemend burgemeester

Beslissing in afwachting van de goedkeuring van de notulen door het college van burgemeester en schepenen.

