

GEMEENTE

KEERBERGEN

Dossier nr. SA 20 006

Stedenbouwkundig attest

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

Koenraad Princen
Kliniekstraat 14
3500 Hasselt

Gegevens van het perceel

Ganzendreef / Hazendreef 9
afdeling 2 sectie F nr. 358T

Ingewonnen adviezen

///

MOTIVERING

Feiten en context

Het college van burgemeester en schepenen heeft een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest ingediend door Koenraad Princen, Kliniekstraat 14, 3500 Hasselt, ontvangen op 26 maart 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Keerbergen, palend aan de Ganzendreef, met als adres Hazendreef 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie F nr. 358/T.

De aanvraag voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van een nieuwe woning.

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 de uitvoeringsbesluiten.

Advies

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel van aanvraag is gelegen in een rustige en groene woonomgeving ten oosten van de dorpskern en ten westen van het meer van Keerbergen. Het perceel, met een oppervlakte van circa 30a20ca en een breedte aan de voorliggende straat van 57,20m, is momenteel bebouwd met een hoeve en twee bijgebouwen die volgens kadaster dateren uit de periode 1850 – 1874 en geadresseerd werden als Hazendreef 9. Het terrein grenst aan de oostzijde aan een onbebouwd bebost perceel, aan de zuidzijde aan het bebouwd perceel met als adres Hazendreef 7D en aan de westzijde aan een onbebouwd bebost perceel waarvoor recent een bouwvergunning werd afgeleverd. De voorliggende gemeenteweg, Ganzendreef, gaat ter hoogte van het perceel van de aanvraag over van onverhard naar verhard maar is wel voorzien van de nodige nutsvoorzieningen. De rooilijn is ter plaatse reeds gerealiseerd.

De omgeving heeft alle kenmerken van een residentieel woonparkgebied, met een lage woondichtheid in een groene en bosrijke omgeving. De omliggende bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit ruime eengezinswoningen in open verband en met variërende architecturale stijlen op percelen van minimaal 30 are.

Volgens het bijgevoegde plan peilt de aanvraag naar de mogelijkheid om, na afbraak van de bestaande constructies, een nieuwe vrijstaande woning op te trekken met een grondoppervlakte van 400m², met achteraan een niet waterdoorlatend terras van 162m².

Ligging volgens de plannen van aanleg

Het perceel is volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 7 april 1977 en gedeeltelijk gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 1998, gelegen in woonpark en in boszone B van het bij K.B. van 4 december 1963 goedgekeurde Algemeen Plan van Aanleg (A.P.A.), in herziening gesteld bij K.B. van 28 oktober 1977. Bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 werd vastgesteld dat het A.P.A. behouden blijft voor delen, die volgens het A.P.A. gelegen zijn in boszone B en volgens het gewestplan in woonpark.

Voorschriften van toepassing op de aanvraag

In woonparkgebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. en art. 6.1.2.1.4. van het K.B. van 28 december 1972 en de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Woonparken zijn bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. In deze gebieden is de gemiddelde woondichtheid gering en beslaat de groene ruimte een verhoudingsgewijs grote oppervlakte.

De woondichtheid is gelegen tussen 5 à 10 woningen per hectare en de bebouwbare oppervlakte mag slechts 250m² bedragen met inbegrip van de afzonderlijke bijgebouwen. Het niet bebouwbare gedeelte van de kavel moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden).

Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, tennisvelden en dergelijke.

In boszone B van het A.P.A. zijn de percelen bestemd voor eengezinswoningen op terreinen van minstens 30 are, met een minimumbreedte langs de openbare weg van 40 meter. De zijdelingse bouwrijke stroken voor bebouwing langs de straat zijn bepaald op minimum 5 meter.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijke effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde en bebouwde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of een infiltratievoorziening en/of een buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijk stedenbouwkundige verordeningen. Onder deze voorwaarden kan een ontwerp verenigbaar zijn met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog op de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid:

Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. Het voorstel strekt tot het bouwen van één eengezinswoning in open bebouwing. Een vrijstaande eengezinswoning is functioneel inpasbaar voor het betreffende bouwperceel, mits rekening wordt gehouden met de in de voorwaarden gestelde stedenbouwkundige voorschriften.

- mobiliteit:

Het bouwen van één eengezinswoning in een voor wonen bestemd woonparkgebied leidt niet tot een gewijzigde mobiliteitsimpact.

- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De stedenbouwkundige voorschriften van het A.P.A. bepalen dat percelen, gelegen in boszone B, die grenzen aan de wegenis, een minimum oppervlakte van 30 are en een perceelsbreedte van minimum 40 meter dienen te hebben.

Ruimtegebruik en schaal van een toekomstig woningontwerp zullen echter worden gelimiteerd door de in de voorwaarden gestelde stedenbouwkundige voorschriften. Zo is de maximaal te bebouwen grondoppervlakte vastgesteld op 250m² en worden slechts 2 bovengrondse bouwlagen toegestaan. Dit betekent dat een woningontwerp zoals geschetst op het bij de aanvraag gevoegd plan, niet voor vergunning in aanmerking kan komen.

- visueel-vormelijke elementen:

Elke ingreep zal moet gebeuren met respect voor het waardevolle parkkarakter van de omgeving. Alle gebouwen en constructies dienen te worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving.

- cultuurhistorische aspecten:

In de onmiddellijke omgeving zijn geen beschermd monumenten of landschappen aanwezig. De omliggende bebouwing heeft geen historische waarde.

- bodemreliëf:

Het terrein is omzeggens vlak en er worden geen wijzigingen aan het bodemreliëf voorgesteld.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Voor het optrekken van een nieuwe eengezinswoning is normaal geen bijzondere hinder te verwachten.

Juridische grond

Decreet en besluit betreffende omgevingsvergunning van 25 april 2014.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Decreet 28 juni 1985 en latere wijzigingen.

Besluit van de Vlaamse regering 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Artikel 56 van het Decreet lokaal bestuur 22 december 2017.

Het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van een eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integrale waterbeleid.

BESLUIT

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 20 augustus 2020, het volgende:

Voor de aanvraag van een stedenbouwkundig attest, ingediend door Koenraad Princen, Kliniekstraat 14, 3500 Hasselt, voor een perceel gelegen aan de Hazendreef, met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie F nr. 358/T wordt een stedenbouwkundig attest afgegeven, met volgend advies:

De voorgenomen handelingen kunnen in aanmerking komen voor goedkeuring. Aldus wordt een **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** attest afgeleverd om bovenvermelde redenen en de hieronder gestelde voorwaarden.

- Het slopen van de bestaande woning en bijhorigheden kan samen met het bouwen van een nieuwe woning als één omgevingsvergunning worden aangevraagd.
- Een nieuwe woning zal als adres **Ganzendreef 26** toegewezen krijgen.

- Voor de bebouwing van het perceel zijn volgende **stedenbouwkundige voorschriften** van toepassing:

• Bestemming

- Hoofdbestemming: één eengezinswoning.

- Als nevenbestemming is enkel toegelaten: diensten of vrij beroep indien de nevenactiviteit verbonden is met de woonfunctie, de vloeroppervlakte maximaal 100 m² in beslag neemt, geen personeel te werk gesteld wordt en niet verkeersgenererend is.

• Inplanting en bouwvorm

- Inplanting van de voorgevel op 10 m van de rooilijn en minstens 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

- Maximale bouwdiepte 15 m.

- Maximale bebouwde oppervlakte: 250 m² (eventuele bijgebouwen inbegrepen).

- Maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m, gemeten t.o.v. de bovenkant vloerpeil en dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag. Deze moet gelegen zijn op minimum 0,10 m boven het peil van de aanliggende weg met een maximum van 0,30 m boven het maaiveld.

- Dakvorm is vrij met een maximale helling van 45°.

- Alle gebruikte materialen dienen duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.

• Bijgebouwen

Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. In de voortuinstrook kunnen geen bijgebouwen opgetrokken worden.

- De totale maximum oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 40 m².

- Inplanten op minimum 5 m van de perceelsgrenzen en op minimum 5 m van de achtergevel van het hoofdvolume.

- Dakvorm is vrij met een maximale hoogte van 3,5 m.

• Niet bebouwde zone

In de voor- en zijtuinstrook kunnen de nodige toegangen voorzien worden in verharde oppervlakte die uit te voeren zijn in waterdoorlatende materialen. Maximaal 10% van de oppervlakte van deze zones mag verhard worden. In de achtertuintrook wordt de aanleg van verhardingen, zoals terrassen en zwembad, beperkt tot een totale oppervlakte van 80 m².

- Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een plan van de bestaande beplanting (bomen) te worden gevoegd, met aanduiding van de eventueel te vellen bomen en een plan waarbij wordt voorzien in de aanplanting van het perceel met voldoende hoogstammige inheemse loofbomen.
- Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of aanvraag tot het vellen van bomen dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen die hieromtrent gelden op het betreffende perceel.
- De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing.
- De aan te leggen verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen
- Bij het aanvragen van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal de aanvrager zich dienen te informeren bij de nutsmaatschappijen en door zijn zorgen het nodige dienen te doen om te kunnen aansluiten op de nutsvoorzieningen en distributienetten en alle mogelijke kosten daaromtrent dienen te dragen.

Ondertekening

Namens het college:

In opdracht:
Luc De boeck
algemeen directeur



Erik Moons
wnd. burgemeester