
STEDENBOUWKUNDIG ATTEST d.d. 4 oktober 2023

Dossiernummer: S2023/4

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

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

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

Gegevens van het perceel

2490 Balen
(afd. 1) sectie A 719 C2

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

De aanvraag wordt behandeld in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 1.1.4. stelt dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

BEPALING VAN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN + EVENTUELE UITZONDERINGSBEPALINGEN

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol vastgesteld bij Koninklijk besluit van 28/07/1978. Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in woongebied.

Meer specifiek zijn voor het gebied van de aanvraag volgende voorschriften van toepassing, zoals bepaald in het KB van 28/12/1972 en de omzendbrief van 08/07/1997 :

De woongebieden zijn 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.

Het goed is gelegen binnen BPA nr. 7 Biesakker, goedgekeurd d.d. 18/10/1963.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, met referentie V67/19 d.d. 11/08/1967, meer bepaald lot 9.

Andere voorschriften en decreten: geen

Watertoets

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG, DE BOUWPLAATS EN DE OMGEVING VERENIGBAARHEID MET VOORSCHRIFTEN INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het mogelijk bouwen van een halfopen eengezinswoning.

Historiek

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, met referentie V67/19 d.d. 11/08/1967, meer bepaald lot 9. De verkaveling is niet vervallen.

Voorschriften ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde gewestplanbestemming, gezien het een perceel voor particuliere woningbouw betreft. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Er wordt voorzien in een maximaal profiel:

- kroonlijsthoogte 6,5 m
- nokhoogte 11,50m
- dakbasis: 9 m
- verdieping 13m
- gelijkvloers 17 m

De woning wordt ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens en op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De huidige perceelsindeling komt echter niet overeen met de kavelindeling zoals voorzien in het verkavelingsplan. In het verkavelingsplan werden de kavels recht getrokken. In realiteit zit er nog een knik in het de loten. Concreet betekent dit dat een bijstelling van de verkaveling vereist. De Raad van Vergunningsbetwistingen (RvVb 26 mei 2020, nr. RvVb/A/1920/0866) oordeelde dat het niet mogelijk is van de kavelindeling uit het verkavelingsplan af te wijken, ook niet wanneer dit plan ouder is dan 15 jaar.

Verenigbaarheid met andere voorschriften: /

Beoordeling van de externe adviezen

Er dienden geen externe adviezen opgevraagd te worden.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO 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 artikel 4.3.1. van de VCRO :

Functionele inpasbaarheid

Het perceel voorwerp van de aanvraag is gelegen binnen woongebied. De aanvraag voorziet het mogelijk oprichten van een halfopen eengezinswoning. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing. Het gevraagde past zich in in deze omgeving. De aanvraag is bijgevolg principieel functioneel inpasbaar.

Visueel-vormelijke elementen

Volgens de verkaveling dient de woning opgetrokken te worden in natuursteen, gevelsteen, eventueel bewerkt met siermaterialen,.... Wanneer de woning wordt opgericht in duurzame en kwalitatieve materialen, is dit aanvaardbaar binnen de goede ruimtelijke ordening. Dit zal evenwel worden beoordeeld bij de eventuele effectieve aanvraag tot omgevingsvergunning.

Ruimtegebruik, bouwdichtheid en schaal

Voor wat betreft de inplanting en de afmetingen van het bouwkader, worden de oorspronkelijke voorschriften uit de verkaveling eveneens gehanteerd. Deze bouwzone is nog steeds aanvaardbaar binnen het huidige begrip van de goede ruimtelijke ordening en omwille hiervan aldus in overeenstemming hiermee. Het volgen van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften zal als voorwaarde worden opgelegd.

Gelet op het feit dat de perceelsindeling vandaag niet overeenstemt met de kavelindeling op het verkavelingsplan, dient in eerste instantie een bijstelling van de verkaveling te gebeuren.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

Het bodemreliëf

Het bodemreliëf mag niet aanzienlijk gewijzigd worden. Uit de aanvraag tot omgevingsvergunning moet blijken dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Ophogingen blijven maximaal beperkt tot de directe omgeving van de woning. Een ophoging van het volledige perceel is niet wenselijk.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het ontwerp dient rekening te houden met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Dit dient concreet te worden nagegaan bij de effectieve vergunningverlening.

Mobiliteitsimpact

Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om een ééngezinswoning handelt.

Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18.07.2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14.11.2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets. De huidige aanvraag ligt niet in een risicozone voor overstromingen, een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied (pluviaal of fluviaal).

Advies

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het bebouwen van het perceel met een halfopen eengezinswoning, mits het naleven van een aantal voorwaarden. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag kan gunstig geëvalueerd worden mits volgende voorwaarden strikt worden nageleefd:

- Er dient eerst een aanvraag tot bijstelling van de verkaveling te gebeuren aangezien de actuele perceelsindeling (perceelsindeling zoals voorzien in het stedenbouwkundig attest) niet overeenstemt met de kavelindeling zoals voorzien op het verkavelingsplan V67/19 d.d. 11/08/1967
- De voorschriften zoals voorzien in de goedgekeurde niet vervallen verkaveling V67/19 d.d. 11/08/1967 kunnen behouden blijven
- Het bodemreliëf mag niet aanzienlijk gewijzigd worden. Uit de aanvraag tot omgevingsvergunning moet blijken dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Ophogingen blijven maximaal beperkt tot de directe omgeving van de woning. Een ophoging van het volledige perceel is niet wenselijk.
- de richtlijnen van Pidpa Riolering dienen nageleefd te worden.

Ondertekening

Te Balen, de **4 oktober 2023**

Vanwege het college :

Michel Van Sprengel
algemeen directeur



Johan Leysen
burgemeester

