



GEMEENTEBESTUUR LINTER


STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Getekend door: Rina Janssens (Signature)
Getekend op: 2024-09-17 09:24:54 +02:00
Reden: ik keur dit document goed

Janssens Rina  Vlaamse
overheid

Janssens Rina
Algemeen directeur

Getekend door: Marc Wijnants (Signature)
Getekend op: 2024-09-19 08:51:07 +02:00
Reden: ik keur dit document goed

Wijnants Marc  Vlaamse
overheid

Marc Wijnants
Burgemeester

Referentie gemeente: SA-2024 - 04
Projectnaam gemeente: Bredestraat 62 - Mogelijkheid tot verkavelen
Onderwerp: Verkavelen bouwvallige hoeve
Ligging: Bredestraat 62 - afdeling 2 sectie E nr. 50C en 48E
Contactpersoon: Dienst Omgeving & Wonen
Tel.: 011/78.93.80 - omgevingsloket@linter.be

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT HET AFLEVEREN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend door _____ wonende Bredestraat 62 te Linter, werd ingediend op 9 augustus 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, kadastraal bekend als **afdeling 2 sectie E nr. 50C en 48E**.

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundig attest met betrekking tot een verkavelen naar 3 loten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar op **17 juni 2024** en maakt dit zich eigen.

Wettelijke en reglementaire voorschriften

1. Beknopte beschrijving van de aanvraag

Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

De percelen die de site 'Bredestraat 62' uitmaken zijn gelgen aan de kruising Bredestraat en Kasteelstraatt (Heide), beiden uitgeruste gemeentewegen.

De omgeving waarin de percelen zijn gelegen worden gekenmerkt door open bebouwingen in landelijke stijl met gevarieerde uitwerking en agrarische landbouwactiviteiten.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven verkavelings-, stedenbouwkundige - en omgevingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.

De percelen gelegen in landelijk woongebied hebben een totale oppervlakte van 12a 22ca.

De aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel. Aan de noordzijde grenst het perceel aan een bebouwde kavel met een zonevremde ééengezinswoning uit 1976. Aan de oost zijde grenst het perceel aan een restperceel ingebruik als tuinzone voor een naastgelegen woning.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende stedenbouwkundig attest onderzoek de mogelijkheden tot het verkavelen vaan het goed.

De percelen zijn vandaag bebouwd met een vervallen hoeve met één woongelegenhed. Er zijn een 4-tal bijgebouw, vrijstaand en verbonden met de woning met agratische functie aanwezig op de site.

De aanvraag voorziet de afbraak van de bestaand bebouwing, bestaande uit 493m² bruto bebouwing en een volume van circa 2.200 m³.

De aanvraag voorziet vervolgend een opdeling van het perceel in drie delen met een varierende gevelbreedte van 11.25m en 9m. De bouwdiepte varieert tussen 10,75 en 8,75m. Als vaster parameter wordt de tuinzone van 10m, voortuinzone van 5m en een bouwvrije zijtuin voorzien van 3m. Het omvat drie vrijstaande bouwzones met een bijkomende specifieke zone bestemd voor carports die de bouwzones connecteren.

2. Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg

A. Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan TIENEN - LANDEN, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0, art. 6.1.2.2 en art. 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Artikel 5.1.0.

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.

Artikel 6.1.2.2.

Woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskernen Getestreek'.

De aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling.

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

B. Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag.

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

3. Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- [algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997.
- [verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013.
- [verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005.
- [verordening betreffende toegankelijkheid], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009.
- [verordening inzake breedband], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- [verordening met betrekking tot verhardingen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 12 september 2014.
- [verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2012.

4. Andere zoneringsgegevens

Niet van toepassing.

5. 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.

6. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Opname in het register – 2012
- Mestaangifte - 1990

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2003 en later wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets; De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindend bepalingen van het (deel) bekken beheerplan.

Het perceel gelegen te Bredestraat 62, Linter Afdeling 2, Sectie E, nr. 50C en 48E grenst niet aan een bestaande waterloop maar watert af naar aan de Kleine Gete, een waterloop in het beheer van watering de Kleine Gete.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

Beschrijving van de ligging en de overstromingsgevoeligheid met overstromingsgevoelige gebieden voor zeeoverstromingen, fluiviale overstromingen en pluviale overstromingen.

Zie overstromingsrapport <https://www.waterinfo.be/watertoets>

Parameter	50C	48E
-----------	-----	-----

P-score (perceelscore)	B	A
G-score (gebouwscore)	A	A
Ligging in signaalgebied	NEE	NEE
Ligging in een afgebakende oeverzone of afgeakend overstromingsgebied	NEE	NEE
	A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen	

Het vloerpeil van de nieuw op te richten woningen moet voldoende hoog liggen om overstromingsveilig te zijn. De wateringbeheerder is watering de Grote Gete.

Het intern rioleringsstelsel moet steeds beschermd worden met terugslagkleppen.

De gewestelijke en provinciale hemelwaterverordeningen dienen te toegepast te worden.

Zonering

Het project is momenteel gelegen in een groene cluster – collectief te optimaliseren buitengebied. De rioolbeheerder is Fluvius. Advies van rioolnetbeheerder Fluvius is aangewezen.

In het collectief te optimaliseren buitengebied is momenteel geen mogelijkheid om aan te sluiten op een openbare riolering die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Wel kan er worden afgevoerd via een gemengde riolering. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. In afwachting van de aanleg van riolering moet het afvalwater minstens voorbehandeld worden in een septische put (minstens 3000 liter).

De septische put moet in dat geval zowel het grijs afvalwater (bad, douche, wasmachine, keuken) als het zwart afvalwater (toilet) verwerken. Wanneer de privéwaterafvoer dan wordt aangesloten op de gescheiden riolering, kan de put (indien toegelaten door de rioolbeheerder) geheel of gedeeltelijk worden kortgesloten.

Natuurtoets

Het perceel is gelegen binnen vastgesteld landinrichtingsproject Water-Land-Schap, deelgebied Getestreek. Binnen het landinrichtingsproject wordt gefocust op randenbeheer of fruitplantages en bevorderen biodiversiteit van graslanden door onder andere aangepaste teelten en preventie tegen erosie en pesticiden.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Functionele inpasbaarheid

Voorliggend stedenbouwkundig attest heeft betrekking op de bouwmogelijkheid van drie open ééngezinswoning in landelijk woongebied. Het betreft een ruim perceel dat verder opgedeeld wordt in drie wooneenheden. Dit brengt de woudichtheid op 24,87 woningen/ha

Het gehucht Heide betreft een kern in buiten gebied. Hier is de visie om niet langer te verdichten in de vorm van verkavelingen en meergezinswoningen. Enkel in de context van zeer ruime percelen in woongebied kan verdere ontwikkeling op zijn plek zijn.

Mobiliteitsimpact

Het perceel is gelegen aan twee goed uitgeruste wegen. De voorgestelde opdeling van de percelen voorziet voldoende mogelijkheid om de parkeerbehoefte op eigen perceel op te vangen. Dit dient in de verdere uitwerking gewaarborgd te worden.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het voorliggend voorstel voorzien in het afbreken van de huidige bouwing die bestaat uit oudere gebouwen die over de jaren heen zonder weinig samenhang werden voorzien. Het nieuwe voorstel voorziet drie woningen met zone voor carports. Er wordt geen uitgespraak gedaan over aantal bouwlagen en hoogtes. In dit gebied is een kleinschalige woningbouwtypologie het beste op zijn plaats. Voor de woning: maximaal twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Waarbij het hellend dak kan dienst doen als stockage of technische ruimte maar niet als bewoonbaar oppervlak. Voor de carports: maximaal één bouwlaag afgewerkt met hellend of plat dak. Met voorkeur wordt de site in één keer ontwikkeld als een samenhangend geheel of zal de eerste verleende bouwvergunning dienen als referentie voor samenhang tussen de kroonlijsthoogtes te voorzien.

Visueel-vormelijke elementen

Er wordt in de aanvraag geen uitspraak gedaan over de materialisatie van het mogelijke project. Gezien de zeer landelijke context is ook een klassieke materialisatie en vormtaal aangewezen.

Cultuurhistorische aspecten

Het goed paalt niet aan beschermd monumenten. De aanvraag is niet gelegen in een beschermd landschaps-, stads- of dorpsgezicht. Het onderwerp van de aanvraag veroorzaakt geen negatieve effecten op de omgeving.

Het bodemreliëf

Het perceel vertoont weinig tot geen reliëfverschillen. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein, wel kan een normalisatie van het grondpeil tussen bouwlijn en de voorliggende weg. Hellingen afwaterend naar derden en het openbaardomein dienen vermeden te worden. Werking via plateau's en hellingen beperken tot noodzakelijke toegangen in waterdoorlatende materialen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde situatie de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang. Er worden geen aanzienlijke hinderaspecten verwacht.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp **verenigbaar** is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Algemeen:

Het verkrijgen van het stedenbouwkundig attest ontslaat de aanvrager niet tot van de verplichting m.b.t. het bekomen van een omgevingsvergunning.

Verdere kwalitatieve uitwerking van het project is noodzakelijk voor een positieve beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

Advies

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt voorgesteld om deze aanvraag **voorwaardelijk gunstig** te adviseren.

In de context van een verkaveling (of groepswoningbouw) dient de aanvraag verder uitgewerkt te worden met concrete voorschriften (en/of plannen) die het de goede ruimtelijke ordening bewaken. Daarbij worden volgende aandachtspunten gespecificeerd:

- Open karakter van de zone voor carports
- Beperken van de hoeveelheid verharding aanwezig op de terreinen
- Opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein
- Aansluiting bij de reeds bebouwde context
- Landelijk uitzicht (hellend dak en materialisatie)
- Privacy en hinder naar derden beperken
- Hellingen afwaterend naar derden en het openbaar domein dienen vermeden te worden. Werking via plateau's en hellingen beperken tot noodzakelijke toegangen in waterdoorlatende materialen.
- Voor de woning: maximaal twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.
- Voor de carports: maximaal één bouwlaag afgewerkt met hellend of plat dak
- Met voorkeur wordt de site in één keer ontwikkeld als een samenhangend geheel of zal de eerste verleende bouwvergunning dienen als referentie voor samenhang tussen de kroonlijsthoogtes te voorzien.

STANDPUNT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen verleent een stedenbouwkundig attest aan met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te **Bredestraat 62 - Afdeling 2 sectie E nr. 50c en 48E.**

Rekening houdend met volgende voorwaarden:

- Het verkrijgen van het stedenbouwkundig attest ontslaat de aanvrager niet tot van de verplichting m.b.t. het bekomen van een omgevingsvergunning.
- In de context van een verkaveling (of groepswoningbouw) dient de aanvraag verder uitgewerkt te worden met concrete voorschriften (en/of plannen) die het de goede ruimtelijke ordening bewaken. Daarbij worden volgende aandachtspunten gespecificeerd:
 - Open karakter van de zone voor carports
 - Beperken van de hoeveelheid verharding aanwezig op de terreinen
 - Opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein
 - Aansluiting bij de reedsbebouwde context
 - Landelijk uitzicht (hellend dak en materialisatie)
 - Privacy en hinder naar derden beperken

- Hellingen afwaterend naar derden en het openbaar domein dienen vermeden te worden. Werking via plateau's en hellingen beperken tot noodzakelijke toegangen in waterdoorlatende materialen.
- Voor de woning: maximaal twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.
- Voor de carports: maximaal één bouwlaag afgewerkt met hellend of plat dak
- Met voorkeur wordt de site in één keer ontwikkeld als een samenhangend geheel of zal de eerste verleende bouwvergunning dienen als referentie voor samenhang tussen de kroonlijsthoogtes te voorzien.

Artikel 2. Het stedenbouwkundig attest 2024-004 maakt integraal deel uit van deze beslissing.

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.