

dossiernummer gemeente: A2023/2

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
op 18/07/2023

VERLENEN POSITIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Voorzitter : Mevr. Lies Laridon.

Aanwezig : Lies Laridon, burgemeester-voorzitter
Marc De Keyrel, Martin Obin, Greet Dever en Katleen Winne, schepenen
Mevr. Marie Herman, algemeen directeur

De algemeen directeur : Mevr. Marie Herman.

We ontvingen op 17 april 2023 de aanvraag voor een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een ééngezinswoning, gelegen in de Maagdhoek, (naast huisnummer 57) te Esen en kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie C, nummer 0129C.

1. Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Beschrijving van het project zelf:

De aanvraag betreft de bouw van een ééngezinswoning in de Maagdhoek, naast huisnummer 57. De woning wordt ingeplant binnen een bouwkader dat 15m van de rooilijn is verwijderd en 3m van de zijkavelgrenzen.

Er kan een maximale bouwdiepte gerealiseerd worden van 18m.

Het betreft een reguliere ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een hellend dak.

De kroonlijsthoogte wordt bepaald op 5,77m en de nokhoogte wordt vastgelegd op 4,66m.

De aanvraag gaat gepaard met een terreinophoging en de aanleg van een waterbuffer. De woning wordt gerealiseerd op een niveau dat 0,7m hoger ligt dan het straatniveau.

Beschrijving van de ruimere omgeving:

Het perceel is gelegen op de flanken van de tertiaire heuvelrug van Westrozebeke.

Het perceel maakt deel uit van de Zandleemstreek, die gekenmerkt wordt door zijn verspreide vestiging van landbouwgebouwen en zonevreemde woningen.

Op de heuvelrug zijn een aantal landbouwbedrijven gevestigd.

In de onmiddellijke omgeving is het dorp van Esen gelegen, die als een van de eerste gemeenten langs de Handzamevallei is ontstaan, daar het hoger gelegen was.

Het centrum wordt gekenmerkt door zijn dichte bebouwing en naar de rand toe is er meer open en vrijstaande bebouwing.

Aan de overzijde van de Maagdhoek is een woonuitbreidingsgebied gelegen die niet zal worden aangesneden.

Beschrijving van de directe omgeving:

Aan de overzijde van de Maagdhoeke en ten noorden van het terrein van de voorliggende aanvraag is een woonuitbreidingsgebied gelegen die niet nog niet is aangesneden. Ten westen van de aanvraag is een hoevegelegen die dateert uit de wederopbouwperiode. Vrijstaande bakstenen bestanddelen onder pannen zadeldaken. Boerenhuis gemarkeerd door rechthoekige muuropeningen in korfboognissen en dakvensters als tuitgevel, achtergevel met rondboogdeur en opkamervenster. Bewaard houtwerk met kleine roedeverdeling, o.m. voor de bovenlichten. Schuur met geïncorporeerde stalling, verzorgde dakoversteek op korbelen. Het terrein wordt momenteel gebruikt als weiland. Langs de noordelijke zijkavelgrens bevindt zich de toegangsweg naar de hierboven beschreven hoeve.

2. Historiek

Stedenbouwkundige-, milieu en/of omgevingsvergunningen:
In de databank zijn geen relevante gegevens beschikbaar.

verkavelingsgunningen:

Op 17/12/2015 werd een vergunning geweigerd voor het verkavelen van dit terrein in 2 bouwloten.

3. Openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek ingericht.

4. Adviezen

Met toepassing van art.3 van het uitvoeringsbesluit van 09/03/2010 over de stedenbouwkundige attesten werd advies gevraagd aan:

- De provinciale dienst waterlopen

Uit het advies blijkt dat er noodzakelijke ingrepen moeten uitgevoerd worden en randvoorwaarden moeten gerespecteerd worden. (zie bijlage)

Bijkomend werd ook advies gevraagd aan de stedelijke dienst openbare ruimte. In dit advies worden randvoorwaarden en uitvoeringsmodaliteiten geformuleerd voor het openbaar domein. (zie bijlage)

5. Toetsing aan de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening en milieu

Ligging volgens stedenbouwkundige plannen en bijhorende voorschriften:

- Het voorste deel is gelegen in woongebied, zoals gedefinieerd in het geldend gewestplan. Het achterste deel van het perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Westhoek'. Er zijn geen relevante voorschriften van toepassing op de aanvraag.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg, noch van een verkaveling.

Bepaling van het plan die van toepassing is op de aanvraag:

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een gedetailleerd ordeningsplan. De vergunningverlenende overheid zal de vraag dan ook beoordelen op basis van een goede aanleg

van de plaats en op basis van de goede aanleg van de plaats en van de bepalingen van het gewestplan..

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is niet strijdig met het gewestplan.

Doch, de inplanting van de woning is strijdig met de bepalingen van de gemeentelijke verordening over de voorbouwlijn.

Afwijkingsbepalingen:

De voorgestelde inplanting van de woning bevindt zich op minstens 15 meter van de rooilijn. Dit betekent een afwijking van de gemeentelijke verordening over de voorbouwlijn.

Met toepassing van art. 4.4.1. van de VCRO bestaat een vergunningsbasis bij een effectieve aanvraag voor een omgevingsvergunning op voorwaarde dat een openbaar onderzoek wordt gehouden, voorafgaand aan de beslissing over de omgevingsvergunning.

Verordeningen:

- besluit van de regering van 01/10/2004 over het vaststellen van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater en gewijzigd bij besluit van 05/07/2013
- algemene bouwverordening over wegen voor voetgangersverkeer van 29/04/1997
- provinciale stedenbouwkundige verordening over het overwelden van baangrachten van 23/07/2008
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening over de aanplant en het rooien van houtige beplantingen van 28/09/2009
- gemeentelijke beplantingsverordening van 23/06/1980
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de perceelsafscheiding en de verharding van de voortuinstrook van 30/06/2014
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening over parkeervoorzieningen van 10/03/2016
- gemeentelijke verordening in verband met de lozing van huishoudelijk afvalwater en aansluiting op de openbare riolering van 24/02/2003
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van baangrachten
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening over voorbouwlijn 27/01/2003

Decreten en besluiten:

- het decreet van 19/07/2013 over het integraal waterbeleid, en wijzigingen
- het omgevingsvergunningsdecreet van 25/04/2014, en wijzigingen
- het omgevingsvergunningsbesluit van 27/11/2015, en wijzigingen
- het decreet van 15/05/2009 over de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en wijzigingen
- het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving
- het verzameldecreet omgeving, houdende diverse bepalingen inzake omgeving, natuur en landbouw, van 26/04/2019, en wijzigingen

Andere zoneringsgegevens:

- Chemin nr.4 volgt het tracé van de Maagdhoeke

Milieueffectenrapportage/MER-screening:

Niet van toepassing.

Zoneringskaart riolering en waterzuivering

Een gescheiden riolering (RWA – DWA) is verplicht.

De aanvraag is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied: plaatsen van een septische put is vereist.

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18/07/2003 en latere wijziging over het integraal waterbeleid moet elke vergunningsaanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20/07/2006 en latere wijzigingen stellen nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Elke toekomstige aanvraag moet getoetst worden aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstelling en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Elke toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Natuurtoets

Niet van toepassing

Erfgoedtoets

Niet van toepassing

Mobiliteit – MOBER

Niet van toepassing.

Archeologie

Niet van toepassing.

6. Decretale beoordelingselementen

De aanvraag betreft het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', waarbij het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat (artikel 4.3.5. VCRO).	OK
De aanvraag betreft het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning, bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, met een volume van ten hoogste 1.000 m3, of 1.250 m3 in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. De aanvraag heeft geen betrekking op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf. (artikel 4.3.6. VCRO).	NVT
De aanvraag betreft handelingen, zoals vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8° VCRO, waarbij wordt voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regeling betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen (artikel 4.3.7. VCRO).	NVT

De aanvraag betreft het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen (artikel 4.3.8. VCRO). NVT

De aanvraag betreft het aanbrengen van maximaal 14cm gevelisolatie, zoals vermeld in artikel 4.3.8 eerste lid, 4°, waarbij het gaat om de overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen (artikel 4.3.8. VCRO). NVT

De aanvraag betreft handelingen, zoals vermeld in artikel 4.2.1, 1°, die gelegen zijn in een reservatiestrook (artikel 4.3.8. VCRO). NVT

Beoordeling: Er zijn geen decretale beoordelingselementen die aanleiding kunnen geven tot het weigeren van de vergunning.

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De aanvraag betreft de bouw van een ééngezinswoning..

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 van de Codex RO, voor zover noodzakelijk en relevant. Deze criteria omvatten eveneens een toetsing aan de effecten op het leefmilieu in het algemeen.

- **Functionele inpasbaarheid**
De aanvraag voor het stedenbouwkundig attest betreft de bouw van een grondgebonden, vrijstaande ééngezinswoning.
In de directe omgeving bevinden zich verschillende woningen van dezelfde typologie. Aangezien de woning gelegen is in woongebied kan geconcludeerd worden dat de woonfunctie in overeenstemming is met de wettelijke, de planologische en de feitelijke context.
- **Schaal**
De aanvraag voorziet een gabarit met 2 bouwlagen en een hellend dak, waarbij de gelijkvloerse verdieping een bouwdiepte kent van 18m. Het is niet wenselijk om het maximale gabarit (ca. 1.320m³) te realiseren. Een maximalisatie van de bouw mogelijkheden zou een schaalbreuk betekenen ten aanzien van de omgeving. Rekening houdend met de bebouwing in de omgeving en met het achterliggend landelijk gebied, moet het volume beperkt worden tot 1.000m³ en moet de woning een landelijke en residentiële uitstraling hebben, in overeenstemming met de bebouwing in de directe omgeving.
De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit woningen met 1 bouwlaag met een hellend dak. Een afwijkend gabarit getuigt niet van een goede inpasbaarheid in de landelijke omgeving.
- **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**
Volgens de aanvraag van het stedenbouwkundig attest wordt de woning ingeplant op een afstand van 15m ten aanzien van de rooilijn. Deze inplanting is strijdig met de geldende stedenbouwkundige verordening. Het is niet aangewezen om af te wijken van deze verordening om de insnijding in het agrarisch gebied zo beperkt mogelijk te houden. Om de vertuining van achterliggend agrarisch gebied tegen te gaan is het aangewezen

om de residentiële tuinzone te beperken tot het wettelijk woongebied.

- **Visueel-vormelijke elementen en materiaalgebruik**
De aanvraag voor het stedenbouwkundig attest geeft geen inzicht in de gebruikte materialen en kleuren.
Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal de inpasbaarheid in de landelijke omgeving doorslaggevend zijn.
Afsluitingen en verhardingen in de voortuin moeten voldoen aan de geldende gemeentelijke verordening.
- **Mobiliteitsimpact**
Er kan aangenomen worden dat voorliggende aanvraag geen negatieve impact op de lokale verkeersafwikkeling met zich meebrengt.
Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen, meer bepaald aan artikel 3.§1a (woongebouwen).
De aanvraag geeft geen duidelijkheid over de ontsluiting van het perceel. Het is evenwel niet aangewezen om bijkomende overwelling van de voorliggende gracht uit te voeren.
- **Hinderaspecten, gezondheid, veiligheid en gebruiksgenot**
De werken brengen geen nadelige impact met zich mee voor aangelanden.

Advies: Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een ééngezinswoning.

Elke omgevingsvergunning die wordt aangevraagd op basis van het afgeleverd stedenbouwkundig attest moet aan het volgende voldoen:

- De woning moet ingeplant worden conform de bepalingen van de gemeentelijke verordening over de voorbouwlijn: op minstens 6m tot maximaal 12m verwijderd van de as van de voorliggende weg.
- Gabarit, architectuur, materiaalgebruik en kleurgebruik moeten afgestemd zijn op de landelijke en agrarische context.
- Het volume van de woning mag maximaal 1.000 m³ zijn.
- De residentiële tuinzone moet beperkt blijven tot het wettelijk vastgelegd woongebied volgens het geldend plan van aanleg en/of uitvoeringsplan. Het meest westelijk deel van het perceel, gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, moet ingericht worden als boomgaard en/of extensief grasland.
- Er moet voldaan worden aan de bepalingen van de Provinciale dienst Waterlopen.
- Voor de reliëfwijzigingen, in functie van de waterbeheersing op het terrein en in functie van de geldende regelgeving inzake hemelwater, moet voldaan worden aan wettelijke vereisten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in het vrijstellingsbesluit. In het agrarisch gebied kan enkel de vrijgestelde 30m³ uitgraven worden, met een maximale diepte van 50cm. Overige uitgravingen en ophogingen moeten in het woongebied gerealiseerd worden mits het verkrijgen van een vergunning.
- De ontsluiting van het perceel gebeurt bij voorkeur via de ontsluitingsweg naar huisnummer 59.
- Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke verordening inzake verharding van de voortuin.

8. Standpunt college van Burgemeester en Schepenen

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de motivatie van de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

Beslissing:

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN DE ZITTING VAN 18/07/2023 HET VOLGENDE:

De aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, ingediend voor het bouwen van een ééngezinswoning, gelegen in de Maagdhoek, (naast huisnummer 57) te Esen en kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie C, nummer 0129C, af te leveren onder voorwaarden.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is maken er integraal deel van uit.

Het attest wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:

Elke omgevingsvergunning die wordt aangevraagd op basis van het afgeleverd stedenbouwkundig attest moet aan het volgende voldoen:

- De woning moet ingeplant worden conform de bepalingen van de gemeentelijke verordening over de voorbouwlijn: op minstens 6m tot maximaal 12m verwijderd van de as van de voorliggende weg.
- Gabarit, architectuur, materiaalgebruik en kleurgebruik moeten afgestemd zijn op de landelijke en agrarische context.
- Het volume van de woning mag maximaal 1.000 m³ zijn.
- De residentiële tuinzone moet beperkt blijven tot het wettelijk vastgelegd woongebied volgens het geldend plan van aanleg en/of uitvoeringsplan. Het meest westelijk deel van het perceel, gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, moet ingericht worden als boomgaard en/of extensief grasland.
- Er moet voldaan worden aan de bepalingen van de Provinciale dienst Waterlopen.
- Voor de reliëfwijzigingen, in functie van de waterbeheersing op het terrein en in functie van de geldende regelgeving inzake hemelwater, moet voldaan worden aan wettelijke vereisten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in het vrijstellingsbesluit. In het agrarisch gebied kan enkel de vrijgestelde 30m³ uit gegraven worden, met een maximale diepte van 50cm. Overige uitgravingen en ophogingen moeten in het woongebied gerealiseerd worden mits het verkrijgen van een vergunning.
- De ontsluiting van het perceel gebeurt bij voorkeur via de ontsluitingsweg naar huisnummer 59.
- Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke verordening inzake verharding van de voortuin.

Stedenbouwkundig attest afgeleverd op 18/07/2023

Vanwege het college, te Diksmuide:

Op last,
De algemeen directeur,
Marie Herman

Voor de burgemeester, wnd.
Marc De Keyrel

Elektronisch ondertekend op
25/07/2023 door Marie Herman,
Algemeen Directeur



Elektronisch ondertekend op
25/07/2023 door Marc Oscar De
Keyrel, Burgemeester, waarnemend

