

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Gemeente Bekkevoort

Zitting van 30 december 2024

Aanwezig:

Aangewezen-burgemeester:

Schepenen:

Hans Vandenberg

Johan Everaerts, Wouter Lenaerts, Luc

Janssens, Sofie Van de Broeck

Hilde Goedhuys

Algemeen directeur:

Afwezig:

Waarnemend algemeen directeur:

Sonja Heylen

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST - 2024/1 - VP
--

HET COLLEGE

Feiten en context

- Er werd een aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend door mevrouw Véronique Peeters, Leuvensesteenweg 25, 3200 Aarschot.
- Het betreft een aanvraag voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een terrein gelegen te Veugelberg 4, kadastraal gekend als Bekkevoort, afdeling 1, sectie A, nummers 117X8 en 117Y8.
- Het dossier werd door de gemeente Bekkevoort ontvangen op 26 augustus 2024.
- Voorwaardelijk gunstig advies door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 december 2024.

Juridische gronden

/

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dat luidt als volgt:

1. Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen: het bouwen van een vrijstaande woning.

2. Adviezen

Er dienden geen adviezen ingewonnen te worden.

3. Stedenbouwkundig luik

Toetsing aan de regelgeving en aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Wetgeving en reglementering

- Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Aarschot-Diest
- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen (Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997).

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.
- Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorend Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 2013. Dit besluit legt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning de verplichting op een milieu-effectenscreening (MER-screening) uit te voeren.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het perceel van de woning is volgens het gewestplan Aarschot - Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter (50m) en verder in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De voorziene bouwzone is volledig gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de toepassing en inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gevoegd bij het gewestplan Aarschot-Diest, is van toepassing.

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn 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 woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het terrein is niet gelegen binnen de omschrijving van een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg, of binnen de omschrijving van een verkaveling.

Verordeningen en andere regelgeving

- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater – wijziging 23 juni 2006 (BS 22 augustus 2006) en 5 juli 2013 (in voege vanaf 1 januari 2014).
- Ministerieel besluit van 12 september 2014 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Watertoets

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf, op een gewijzigde manier uit te voeren.

De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het aangevraagde is niet gelegen binnen de contouren van de advieskaart Watertoets (2023)
 Het aangevraagde is niet gelegen (in de nabijheid van) fluviaal overstromingsgevoelig gebied.
 Het aangevraagde is niet gelegen (in de nabijheid van) pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project genereert bijkomende bebouwde oppervlakte maar ligt niet in recent overstroomd gebied of een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem wel plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening,

overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening. Er kan dan ook in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Zuiveringsinfrastructuur

Het terrein is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot aan de rooilijn voor aansluiting op openbare riolering.

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Historiek

Stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tuinhuis van 16m² afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2009 (ref. 3087).

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de aanvraag, de bouwplaats en de omgeving

De aanvrager wenst door middel van een stedenbouwkundig attest de mogelijkheid na te gaan om op het terrein in kwestie een vrijstaande woning op te richten. Op het voorgestelde inplantingsplan staat de bouwlijn van de nieuwe woning ingetekend op 10,00m uit de as van de weg. Het perceel werd opgemeten door een landmeter. Er werden geen concrete bouwplannen toegevoegd aan het dossier, maar wel een voorstel van bouwvoorschriften. Deze bepalen dat de nieuw voorziene bebouwing zal twee bouwlagen en een eventueel dakvolume beslaan en een bouwdiepte kennen van 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m op de verdieping. De voorgevelbreedte bedraagt maximaal 2/3 van de straatbreedte. De afwerking is voorzien met een plat dak of een zadeldak (max. 40°). Het terrein in kwestie situeert zich aan de Veugelberg.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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

De bestemming van de voorziene bebouwing is in functie van residentieel wonen en hierdoor verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden.

De "weg" voor het perceel is geen openbaar domein waardoor de vraag gesteld moet worden of het te bebouwen perceel aan een voldoende uitgeruste openbare weg ligt.

Decreet houdende de gemeentewegen

Artikel 2. (01/09/2019- ...) Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

6° gemeenteweg: een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond;

Artikel 13. (01/09/2019- ...) § 1. Grondstroken waarvan met enig middel van recht bewezen wordt dat ze gedurende de voorbije dertig jaar door het publiek werden gebruikt, kunnen in aanmerking komen als gemeenteweg.

De toegankelijkheid van private wegen, vermeld in artikel 12septies, § 1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu, geldt niet als bewijs van een dertigjarig gebruik door het publiek.

§ 2. De gemeenteraad die op eigen initiatief of op grond van een verzoekschrift vaststelt dat een

grondstrook gedurende de voorbije dertig jaar door het publiek gebruikt werd, belast het college van burgemeester en schepenen met de opmaak van een rooilijnplan, en met de vrijwaring en het beheer van de weg overeenkomstig de in dit decreet opgenomen instrumenten en handhavingsbevoegdheden.

De vaststelling door de gemeenteraad van een dertigjarig gebruik door het publiek heeft van rechtswege de vestiging van een publiek recht van doorgang tot gevolg.

§ 3. Voor de toepassing van paragraaf 2 kan eenieder een verzoekschrift indienen bij de voorzitter van de gemeenteraad of het college van burgemeester en schepenen. Dat verzoekschrift wordt schriftelijk ingediend, en bevat een toelichting en de nodige bewijsmiddelen over het dertigjarige gebruik door het publiek.

§ 4. Als het dertigjarige gebruik door het publiek is vastgesteld in een uitvoerbare rechterlijke uitspraak, vloeien de verplichting tot de opmaak van een rooilijnplan en de vestiging van een publiek recht van doorgang rechtstreeks uit die uitspraak voort.

§ 5. Als de gemeente met betrekking tot een grondstrook al dertig jaar bezitshandelingen heeft gesteld waaruit de wil van de gemeente om eigenaar te worden van de wegbedding duidelijk tot uiting komt, dan is de gemeenteraad ertoe gerechtigd om de grondstrook zonder financiële vergoeding op te nemen in het openbaar domein, zonder toepassing van artikel 28.

Voor de toepassing van het eerste lid worden onder meer het aanbrengen van een duurzame wegverharding over het geheel of over een substantieel deel van de weg of het aanbrengen van openbare verlichting als bezitshandelingen beschouwd.

VCRO

Artikel 4.3.5. (20/07/2024- ...)

§ 1. Een omgevingsvergunning voor 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», kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de wegenis aanbesteedt of de wegenis aangelegd wordt door of in opdracht van de overheid, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend en de nodige financiële waarborgen voorzien zijn.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Op basis van deze wetgeving kan er gesteld worden dat dit perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste openbare weg en bijgevolg bebouwbaar is.

Mobiliteitsimpact

Er wordt geen onredelijke mobiliteitsimpact verwacht aangezien het bewonersparkeren volledig op eigen perceel gerealiseerd dient te worden. Het perceel en de voorziene achteruitbouwstrook zijn hier voldoende ruim voor.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De voorziene bebouwing is qua breedte en diepte in overeenstemming met de gangbare normen. De voorziene bebouwing al dan niet met kelder, twee bouwlagen en een plat of zadeldak is gebruikelijk.

De voorgestelde bouwdiepte (15,00m op gelijkvloers en 12,00m op verdieping) is gebruikelijk en

aanvaardbaar. De inplantingsplan voorziet een minimale afstand van 3,00m tot de perceelsgrenzen. De bijhorende voorschriften bepalen dat de voorgevel maximaal 2/3 van de straatbreedte mag bedragen. Een afstand van 3,00m tot de zijdelingse perceelsgrenzen is algemeen aanvaardbaar waardoor de 2/-regel niet toegepast dient te worden. In de zijdelingse bouwvrije stroken is geen bebouwing (= geen schakelelementen toegelaten). Om de achtertuin zoveel als mogelijk te vrijwaren dient een eventueel terras beperkt te worden tot max. 30m². De voorbouwlijn van de nieuwe woning is afgestemd op deze van de recentere woningen in de onmiddellijke omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag omvat geen voorontwerp waarbij het materiaalgebruik in concreto beoordeeld kan worden. Uiteraard dient het gebruikte materiaal duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Het bodemreliëf

Het natuurlijk grondpeil dient maximaal behouden te blijven. Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot kleine aanpassingen rondom het gebouw ter nivellering van de bouwzone en in het kader van toegankelijkheid.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

///

4. Milieu-luik

De voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning betreft uitsluitend stedenbouwkundige handelingen.

5. Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Aldus gunstig onder volgende voorwaarden:

- Naleving van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater – wijziging 23 juni 2006 (BS 22 augustus 2006) en 5 juli 2013 (in voege vanaf 1 januari 2014).
- Naleving van het Ministerieel besluit van 12 september 2014 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.
- Naleving van het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft.
- Naleving van het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.
- In het gebouw dient steeds een woonfunctie aanwezig te blijven. Behoudens zorgwonen, is er op het perceel max. 1 woongelegenheid toegestaan.
- Inplanting zoals voorgesteld op het plan. De zijdelingse bouwvrijestroken (= geen schakelelementen) bedragen minimum 3,00m.
- Het reliëf dient maximaal behouden te blijven. Beperkte wijzigingen zijn toegelaten voor het voorzien van toegangen, inplanting constructies en beperkte aanpassing rondom het gebouw.
- Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het dakvlak bij zadeldaken of niet boven de dakrand uitkomen bij platte daken.

- Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan maximum de helft van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/ of toegang tot het gebouw. De resterende oppervlakte dient als groene zone aangelegd, met natuurlijk groen, te worden.
- Behoudens de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en het terras (max. 30m²) dienen verhardingen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, verhardingen met een verbrede voeg of met een drainageopeningen. De funderingslaag dient even waterdoorlatend te zijn als de ondergrond.
- Bewonersparkeren dient volledig op eigen terrein gerealiseerd te worden.
- De afwatering van het terrein mag niet gewijzigd worden en/ of afgewimpeld worden naar de aanpalende percelen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich bij dit verslag aan en maakt dit tot haar eigen argumentatie.

Financiële weerslag

Op dit besluit is het belastingsreglement op de afgifte van administratieve stukken – omgeving van toepassing.

Besluit

eenparig

Artikel 1: Een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest af te leveren aan mevrouw Véronique Peeters, Leuvensesteenweg 25, 3200 Aarschot. Het betreft een aanvraag voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een terrein gelegen te Veugelberg 4, kadastraal gekend als Bekkevoort, afdeling 1, sectie A, nummers 117X8 en 117Y8.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Naleving van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater – wijziging 23 juni 2006 (BS 22 augustus 2006) en 5 juli 2013 (in voege vanaf 1 januari 2014).
- Naleving van het Ministerieel besluit van 12 september 2014 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.
- Naleving van het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft.
- Naleving van het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.
- In het gebouw dient steeds een woonfunctie aanwezig te blijven. Behoudens zorgwonen, is er op het perceel max. 1 woongelegenheid toegestaan.
- Inplanting zoals voorgesteld op het plan. De zijdelingse bouwvrijestroken (= geen schakelelementen) bedragen minimum 3,00m.
- Het reliëf dient maximaal behouden te blijven. Beperkte wijzigingen zijn toegelaten voor het voorzien van toegangen, inplanting constructies en beperkte aanpassing rondom het gebouw.
- Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het dakvlak bij zadeldaken of niet boven de dakrand uitkomen bij platte daken.
- Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan maximum de helft van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/ of toegang tot het gebouw. De resterende oppervlakte dient als groene zone met natuurlijk groen aangelegd te worden.
- Behoudens de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en het terras (max. 30m²) dienen verhardingen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, verhardingen met een verbrede voeg of met een drainageopeningen. De funderingslaag dient even waterdoorlatend te zijn als de ondergrond.
- Bewonersparkeren dient volledig op eigen terrein gerealiseerd te worden.
- De afwatering van het terrein mag niet gewijzigd worden en/ of afgewimpeld worden naar de aanpalende percelen.

- Op dit moment kunnen wij geen uitspraak doen over de aansluitingen op de nutsvoorzieningen. Er wordt aangeraden om hiervoor contact op te nemen met de nutsmaatschappijen.

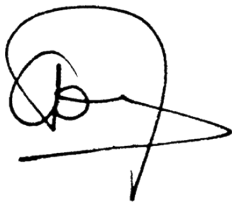
Artikel 2: De belasting inzake dit dossier bedraagt € 50,00.

Namens het college van burgemeester en schepenen

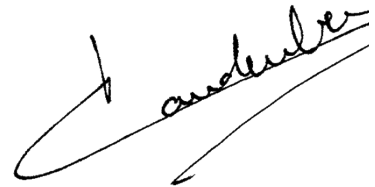
De algemeen directeur
(Get. Hilde Goedhuys)

De
aangewezen-burgemeester
(Get. Hans Vandenberg)

Voor eensluidend afschrift:
Bekkevoort, 30 december 2024



De algemeen directeur
(Get. Hilde Goedhuys)



Hans Vandenberg
Aangewezen-burgemeester