

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

uittreksel

Aanwezig:
Burgemeester
Schepenen

P. Rotthier
K. Deckx, H. Schoofs, P. Van Rompaey, H. Celen, C. Verdonck, P. Vanhoof, L. Van
Craenendonck, W. Caeyers
C. Elsemans

Secretaris

In zitting van	11/12/2013		
Betreft	X/O - Lodewijk, Louis Michel - Formulier III - Stedenbouwkundig attest - 2013/21		
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.		
Dienst – Class.	RO - 874.1	Code nota	SC/2013/5450
Bijlagen			

Nr. vergunningenregister	13025_2013_32408
--------------------------	-------------------------

GRONDEN

Feiten

Aanvraag tot stedenbouwkundig attest.

Aanvrager: Lodewijk, Louis Michel voor Caeyers, Ezaart 13, 2400 Mol.

Ligging van het perceel: Peperstraat ZN.

Kadastrale omschrijving: (afd. 5) sectie C nr. 498F.

De aanvraag omvat: het bouwen van een woning (eventueel met inbegrip van een zorgwoning) met een inpandige garage en een houten tuinberging van maximum 12 m².

Ontvangstbewijs: 30-09-2013.

Gemeentelijk kenmerk 080/44/201321.

Juridische gronden

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.

MOTIVERING

Adviezen

Interne adviezen.

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 05-12-2013 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

- Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag voorziet in het bouwen van een woning (eventueel met inbegrip van een zorgwoning) met een inpandige garage en het oprichten van een houten tuinberging van maximum 12 m².

Het goed ligt volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB van 28-07-1978) in woongebied met landelijk karakter. Het eigendom paalt aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen net buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied (PRUP goedgekeurd op 10-07-2012).

De aanvraag is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een gekoppelde ééngezinswoning (eventueel met inbegrip van een zorgwoning) met een inpandige garage en het oprichten van een houten tuinberging van maximum 12 m². De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Peperstraat, kadastraal gekend onder afdeling 5, sectie C en nr. 498F. De woning wordt geplaatst op de rechterperceelsgrens

en behoudt een afstand van 3 m tot de linkerperceelsgrens. De op te richten woning heeft een voorgevel met een maximale breedte van 7 m. De bouwdiepte bedraagt 17 m op het gelijkvloers. Op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 13 m. Het geheel wordt afgewerkt met een hellend dak van 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 m en de nokhoogte wordt beperkt tot 11 m.

- Externe adviezen:

Voor de aanvraag in kwestie dient geen advies te worden ingewonnen.

- Interne adviezen:

De dienst Ruimtelijk Beleid gaf een voorwaardelijk gunstig advies op 15-10-2013.

- Watertoets:

Het eigendom is niet in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen. Bij de indiening van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt de aanvraag onderworpen aan de watertoets, overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod: niet van toepassing.

- Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan. De woongebieden met landelijk karakter komen in aanmerking voor de oprichting van een ééngezinswoning.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 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 artikel 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid: de aanvraag heeft betrekking op de invulling van een perceel in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag voldoet aan de geldende gewestplanvoorschriften en wordt bijgevolg functioneel inpasbaar geacht.

- mobiliteitsimpact: voorliggende aanvraag voorziet voor de ééngezinswoning een inpandige garage. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012. Bij de indiening van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient de aanvraag te voldoen aan deze verordening.

- schaal: de schaal en de grootte van het project zijn vergelijkbaar met wat in de omgeving voorkomt.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: het geheel wordt op het perceel ingeplant volgens de steeds toegepaste stedenbouwkundige regels en houdt rekening met de bebouwingsvormen in de omgeving. Het voorzien van een half open bebouwing is ruimtelijk aanvaardbaar aangezien in de omgeving op meerdere plaatsen half open bebouwingen voorkomen. Gelet op de beperkte oppervlakte van het perceel en de beperkte tuindiepte, wordt enkel de oprichting van een houten tuinberging met een maximum oppervlakte van 12 m² in de tuinzone (achter het hoofdgebouw) toegelaten. Andere bijgebouwen in de tuinzone worden niet toegestaan. De hoogte van het bijgebouw dient beperkt te worden tot 3 m om de impact op de aanpalenden te beperken.

- visueel-vormelijke elementen: het voorgestelde gabarit voldoet aan de algemeen gangbare stedenbouwkundige regelgeving voor gekoppelde bebouwing. De materiaalkeuze van de woning zal beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.

- het bodemreliëf: het gaat om een vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet nodig zijn.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt als niet hinderlijk ervaren.

- Algemene conclusie:

Het ontwerp is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd.

Voorwaarden:

- De voorwaarden van de dienst Ruimtelijk beleid van 15-10-2013 moeten worden nageleefd.

- De hoogte van de bijgebouwen dient beperkt te worden tot 3 m.

- Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012.

- Er dient voorbehoud gemaakt te worden voor fundamentele bezwaren, die kunnen voortvloeien uit het openbaar onderzoek, dat eventueel moet gehouden worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- Bij de indiening van een bouwdoossier dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke verordening, goedgekeurd in gemeenteraadszitting van 16 december 2002, en met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004, houdende vaststelling van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De uiteindelijke bouwaanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005 en latere wijzigingen tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen.
- Eventuele onkosten inzake nutsvoorzieningen, (inbegrepen riolering en huisaansluitingen indien straatriolering aanwezig is) en voorzieningen tot het bouwrijp maken van het perceel dienen door de huidige aanvrager/eigenaar(s) te worden gedragen. Voor de uitvoering van de rioleringsaansluiting dient contact opgenomen te worden met Pidpa-HidroSan. De kandidaat koper dient vóór de verwerving hiervan in kennis te worden gesteld.

Op 15-10-2013 werd door de dienst Ruimtelijk beleid een VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies uitgebracht.

Externe adviezen.

Niet van toepassing.

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BESLUIT

Enig artikel

Op basis van voormelde motivering beslist het college van burgemeester en schepenen het stedenbouwkundig attest met een voorwaardelijk gunstig advies af te leveren.

Voorwaarden:

- De voorwaarden van de dienst Ruimtelijk beleid van 15-10-2013 moeten worden nageleefd.
- De hoogte van de bijgebouwen dient beperkt te worden tot 3 m.
- Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012.
- Er dient voorbehoud gemaakt te worden voor fundamentele bezwaren, die kunnen voortvloeien uit het openbaar onderzoek, dat eventueel moet gehouden worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- Bij de indiening van een bouwdoossier dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke verordening, goedgekeurd in gemeenteraadszitting van 16 december 2002, en met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004, houdende vaststelling van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De uiteindelijke bouwaanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005 en latere wijzigingen tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen.
- Eventuele onkosten inzake nutsvoorzieningen, (inbegrepen riolering en huisaansluitingen indien straatriolering aanwezig is) en voorzieningen tot het bouwrijp maken van het perceel dienen door de huidige aanvrager/eigenaar(s) te worden gedragen. Voor de uitvoering van de rioleringsaansluiting dient contact opgenomen te worden met Pidpa-HidroSan. De kandidaat koper dient vóór de verwerving hiervan in kennis te worden gesteld.
- Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor aanduidingen in verband met al dan niet aanwezige nutsleidingen.

Opmerkingen :

1. De bovenstaande adviezen worden louter ter inlichting gegeven.

Ze gelden zolang de voorschriften inzake ruimtelijke ordening niet worden gewijzigd. De voorschriften van goedgekeurde ruimtelijke plannen of toegestane verkavelingen, alsook van rooiplannen of gemeenteverordeningen, zijn maar geldig zolang de verordende bepalingen waaruit ze voortvloeien, hun bindende kracht behouden.

2. Door dit attest is men niet ontheven van en het aanvragen en verkrijgen van de bouwvergunning, voor het uitvoeren van werken of verrichten van handelingen, als bedoeld in artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, of van de verkavelingsvergunning, voorgeschreven bij artikel 56 van dezelfde wet en latere wijzigingen en/of nieuw decretale bepalingen. Met dit attest wordt in genendele vooruitgelopen op de beslissingen van de administratie ten aanzien van de vergunningsaanvragen.

Sommige van die aanvragen moeten openbaar gemaakt worden of aan een openbaar onderzoek worden onderworpen, in de gevallen omschreven in artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, en in de artikelen 4, 10 en 13 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen en latere wijzigingen en/of nieuwe decretale bepalingen.

3. De voor het opmaken van dit attest gebruikte elementen evolueren snel zodat het geraden is na twee jaar , te rekenen van de afgifte van dit attest er een nieuw aan te vragen alvorens een bouw- of verkavelingsaanvraag in te dienen.

Mol, datum als voormeld.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

(get.) C. Elsemans
Secretaris

(get.) P. Rotthier
Burgemeester

Voor eensluidend uittreksel

de secretaris

Christian Elsemans



de burgemeester

Paul Rotthier