

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN.

ZITTING VAN MAANDAG 12 FEBRUARI 2024

Aanwezig:

Ward Kennes, burgemeester;
Guy Van de Perre, Gert Storms, Walter Van Baelen, Rob
Guns, schepenen;
Tom De Munter, algemeen directeur;

Verontschuldigd:

Rein Sobrie, schepen;

Afwezig:

Belangenconflict:

25. Aanvraag stedenbouwkundig attest 20234 LSG voor een perceel gelegen
Hoogblok ZN , 2460 Kasterlee, (afd. 1) sectie C nr. 550 B

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in werking getreden op 1 september 2009, zoals gewijzigd.

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen.

Overwegende dat LSG, Dr.-Van de Perrestraat 315, 2440 Geel op 30 augustus 2023 een aanvraag heeft ingediend voor het perceel (afd. 1) sectie C 550 B, Hoogblok ZN te Kasterlee.

Overwegende dat de aanvrager met deze aanvraag wil te weten komen of het perceel in aanmerking komt voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw.

Gelet op het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar:

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg/ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:

Het goed is volgens het gewestplan Turnhout (Koninklijk Besluit van 30 september 1977) voorliggend gelegen in woongebied met landelijk karakter en achterliggend in agrarisch gebied. In deze zones gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 meermaals gewijzigd betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

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 van het KB van 28/12/1972 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.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens

verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (artikel 11 Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften:

Het goed is voor het gedeelte woongebied met landelijk karakter gelegen binnen het goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Linten en Nederzettingen d.d. 20/12/2012 – BS d.d. 27/02/2013. Het goed is gelegen in het overdrukgebied met bestemming grondgebonden wonen. Binnen het overdrukgebied wordt de hoofdbestemming wonen beperkt en zijn enkel grondgebonden woningen en zorgwoningen toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Nieuwe woningen moeten als open bebouwing gerealiseerd worden. Bestaande vergunde of vergund geachte halfopen bebouwingen mogen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Bestaande wachtgevels mogen afgewerkt worden. Bestaande vergunde of vergund geachte open bebouwingen mogen maximaal opgesplitst worden naar twee grondgebonden wooneenheden.

Ligging volgens verkaveling:

Het goed is **niet** gelegen binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

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

Het gewestplan en het overdrukgebied van het RUP Linten en Nederzettingen zijn van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is **principiële overeenstemming** met de geldende voorschriften van de betreffende plannen van aanleg. De zone voor toekomstige bebouwing is volledig gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter. Er wordt geen bebouwing voorzien in het agrarisch gebied.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

De gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing op de aanvraag.

Gelet op de **gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening**

goedgekeurd door de deputatie d.d. 20/04/2017 en van kracht d.d. 10/06/2017.

Historiek:

Voor het betreffende perceel werden geen eerdere relevante vergunningen verleend.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Beschrijving van de plaats:

De aanvraag is gelegen in het gehucht Terlo. Dit gehucht wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van landelijke woonlinten. De aanpalende percelen ten westen en oosten zijn bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen in een landelijke context.

Beschrijving van de aangevraagde handelingen:

De aanvraag betreft een aanvraag tot erkenning van het perceel als bouwgrond voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en een eventueel bijgebouw.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.254m². Enkel de eerste 50 meter van het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het achterliggende gedeelte is gelegen in agrarisch gebied. De gevraagde erkenning heeft betrekking op het gedeelte van het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De perceelsbreedte aan de straatzijde bedraagt 15,36 meter. De perceelsdiepte bedraagt 56,12 meter op de linkerperceelsgrens en 51,48 meter op de rechterperceelsgrens.

De voorgestelde zone voor het hoofdgebouw:

- voorgevelbouwlijnen op 6 meter uit de rooilijnen;
- zijgevel op minimum 3 meter van de linkse perceelsgrens;
- een maximale bouwdiepte van 17 meter gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn langs de zijde Hoogblok.

De voorgestelde kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter met een hellend dak van max. 45° of een plat dak.

Er is een specifieke zone ingetekend voor mogelijke bijgebouwen. Deze is ingetekend op 10 meter uit de achtergevelbouwlijn en op 3 meter uit de grens met het agrarisch gebied.

Er zijn geen specifieke voorschriften voor de bijgebouwen toegevoegd.

Openbaar onderzoek:

Voor deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

Adviezen:

Voor deze aanvraag zijn geen adviezen vereist.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

a) Planologische toets

De aanvraag betreft een aanvraag van een stedenbouwkundig attest tot de erkenning als bouwgrond voor een vrijstaande eengezinswoning met eventueel een bijgebouw op een perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter en in agrarisch gebied. De gevraagde erkenning heeft enkel betrekking op het gedeelte van het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het perceel is eveneens gelegen binnen de afbakening van het RUP Linten en Nederzettingen. Conform dit RUP wordt er gestreefd naar een maximale woondichtheid van 6 woningen per hectare en worden nieuwe woningen enkel toegestaan in de vorm van vrijstaande eengezinswoningen. De aanvraag is in overeenstemming met deze bepalingen. Bijgevolg is de aanvraag planologisch inpasbaar.

b) Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de gemeentewegen Hoogblok en Ganzenpad voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

c) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

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 2006 en latere 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 bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen

maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Bij de latere aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet een hemelwaterput en infiltratievoorziening opgelegd worden conform de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

d) Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

e) Natuurtoets

Het perceel is niet bebost. De gevraagde handelingen hebben enkel betrekking op het gedeelte van het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het gedeelte van het perceel gelegen in agrarisch gebied mag niet als tuin ingericht worden.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Voor de aanvraag diende geen bekrachtigde archeologienota te worden opgemaakt.

g) Mobiliteit – MOBBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing op de aanvraag.

h) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing op de aanvraag.

i) Scheidingsmuren

De aanvraag voorziet in de erkenning als bouwgrond voor een vrijstaande eengezinswoning met een mogelijk bijgebouw. Op de aanpalende percelen bevinden zich eveneens vrijstaande bebouwingen.

j) Milieuaspecten

Overeenkomstig het definitief zoneringsplan van de gemeente Kasterlee, vastgesteld bij ministerieel besluit van 9 juni 2008, is het betrokken perceel gelegen in centraal gebied. In het centrale gebied is er reeds riolering aanwezig. Dit betekent dat het betrokken perceel kan aansluiten op de bestaande riolering met de vuilwaterafvoer. De regenwaterafvoer moet steeds op eigen terrein worden voorzien via infiltratie.

k) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft een aanvraag tot de erkenning als bouwgrond voor een vrijstaande eengezinswoning met eventueel een bijgebouw. De voorgestelde typologie omvat een grondgebonden eengezinswoning, hetgeen de gewenste bestemming en bebouwingstypologie is binnen het RUP Linten en Nederzettingen. Op de aanpalende percelen dewelke deel uitmaken van het woonlint bevinden zich eveneens vrijstaande eengezinswoningen. Dit perceel omvat een restperceel dat als onbebouwd perceel nog aanwezig is tussen de bestaande woningen. Eenzelfde functionele invulling als de aanpalende percelen is bijgevolg aanvaardbaar en inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

De voorliggende weg is volledig uitgerust en voldoende geschikt voor het bijkomend verkeer gegenereerd door één eengezinswoning.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.254m² waarvan meer dan de helft gelegen is in het woongebied met landelijk karakter. De voorgestelde inplanting voorziet een vrijstaande eengezinswoning op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en op 6 meter uit de rooilijnen langsheen de beide gemeentewegen. Het perceel heeft op de voorgevelbouwlijn ter hoogte van de straat Hoogblok een breedte van 19,54 meter wat in overeenstemming is met gangbare breedte van 20 meter voor percelen voor vrijstaande bebouwing in het woongebied met landelijk karakter. Gelet op de grootte van het perceel is de voorgestelde invulling van het perceel met een vrijstaande eengezinswoning ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. De voorgestelde maximale bouwdiepte van 17 meter is in overeenstemming met de omliggende bebouwing.

De schaal van de nieuw te bouwen woning is echter niet in overeenstemming met de omliggende bebouwing gelet op het voorgestelde voorschrift van een bouwhoogte van 7 meter. De aanpalende percelen zijn bebouwd met woningen met een gelijkvloerse bouwlaag en een dak. Een aantal percelen verder zijn ook woningen aanwezig met een hogere bouwhoogte. Op één woning na heeft elke woning een hellend dak. Gelet op de landelijke context en de inpasbaarheid qua schaal in de onmiddellijke omgeving is een lagere kroonlijsthoogte wenselijk om de nieuwe woning inpasbaar te maken in de omgeving. Dit moet aangepast worden in de voorschriften.

De aanvraag voorziet een strook voor bijgebouwen. Er zijn geen specifieke voorschriften opgenomen voor deze zone. Gelet op de totale grondoppervlakte is een maximale totale bouwoppervlakte van 75m² aan bijgebouwen aanvaardbaar. De bijgebouwen moeten op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn worden opgericht zoals aangeduid op het inplantingsplan. Door de oppervlakte en de hoogtes beperkt te houden, blijven eventuele bijgebouwen ondergeschikt aan de nieuw op te richten woning. Om te voorkomen dat er veel verharding op het terrein wordt aangelegd, zijn geen garages of autostaanplaatsen toegelaten in de zone voor bijgebouwen. Enkel tuinbergingen zijn toegelaten zodat er voldoende onverharde ruimte beschikbaar blijft op het perceel. De nodige autostalplaatsen kunnen geïntegreerd worden in het hoofdgebouw.

De voorgestelde inplantingen van het hoofd- en bijgebouw zijn in overeenstemming met de omliggende bebouwde percelen. Het perceel is voldoende ruim voor een vrijstaande eengezinswoning met een mogelijk bijgebouw. De aanvraag is qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid aanvaardbaar en inpasbaar mits de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast.

Visueel-vormelijke elementen

De gevelmaterialen moeten in overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving. Een baksteenarchitectuur is verplicht. De gevel van het nieuwe gebouw moet minimaal voor 50% uit baksteen bestaan. Dit moet opgenomen worden in de voorschriften.

De voorgestelde kroonlijsthoogte van 7 meter is niet in overeenstemming met de landelijke typologie. Een kroonlijsthoogte van maximaal 4 meter en een dakhelling van 45° zorgt voor een visueel-vormelijke inpassing in de onmiddellijke omgeving. De afwerking van de woning moet inpassen in de landelijke typologie van het woongebied met landelijk karakter. De woningen in de onmiddellijke omgeving zijn overwegende uitgevoerd met een gelijkvloerse bouwlaag en een hellend dak met de noklijn evenwijdig met de voorgevel. Een hogere kroonlijsthoogte is enkel aanvaardbaar indien de bouwdiepte beperkt blijft tot 13 meter. Dit kan toegevoegd worden in de voorschriften.

De eventuele bijgebouwen moeten beperkt blijven in hoogte en visueel-vormelijk aansluiten bij de nieuw woning. Een kroonlijsthoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 4,5 meter zijn aanvaardbaar. Het bijgebouw moet visueel-vormelijk steeds aansluiten bij de typologie van de nieuwe woning.

Cultuurhistorische aspecten

Het goed is niet gelegen binnen een archeologische site of in de omgeving van een geklasseerd landschap, ankerplaats of beschermd monument.

Het goed is gelegen in het landelijke gehucht van Terlo hetgeen gekenmerkt wordt door landelijke vrijstaande woningen omgeven door landbouwpercelen. De nieuw op te richten woning moet passen in dit bestaande cultuur-historisch kader van het betreffende gehucht.

Bodemreliëf

Het bestaande terreinprofiel moet behouden blijven.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen inzake lichten en zichten. De voorgestelde inplanting voor het hoofdgebouw en het eventuele bijgebouw zorgt voor voldoende afstand tot de aanpalende percelen om mogelijke hinder te voorkomen.

l) Bespreking adviezen

Niet van toepassing op de aanvraag.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende plannen en verordeningen. De aanvraag is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en is inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Er is vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen bezwaar tegen de erkenning van het perceel als bouwgrond voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en een eventueel bijgebouw op voorwaarde dat de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden gevolgd..

Gelet op het standpunt van het college van burgemeester en schepenen:

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar d.d. 8/2/2024.

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen verleent een gunstig stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw op het perceel (afd. 1) sectie C 550 B, Hoogblok ZN te Kasterlee met volgende voorwaarden:

De bijgevoegde gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften moeten toegepast worden.

Kasterlee, 19 februari 2024

De algemeen directeur



Tom De Munter

De burgemeester



Ward Kennes