

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een terrein, bestaande uit 3 kadastrale percelen gelegen op de hoek van de Hoogstraat en de Smispoelstraat in As, deelgemeente Niel-Bij-As.

Het terrein is samengesteld uit de kadastrale percelen As, 2^{de} afdeling, sectie B, nrs. 265Y, 266M en 266N en hebben samen een totale gemeten oppervlakte van 25a 33ca. Ze bevatten eveneens twee bestaande en te behouden/te verbouwen woningen (Lot 4 en 5).

De aanvraag behelst nu het herverkavelen van deze percelen in 6 loten, meer bepaald 2 loten voor het oprichten van halfopen bebouwingen langs de Smispoelstraat (lot 1 en 2), 1 lot voor het oprichten van een halfopen bebouwing langs de Hoogstraat (lot 3), 2 loten met een bestaande en te behouden bebouwing (lot 4 en 5) en 1 lot om gratis over te dragen aan de gemeente zodat het bij het openbaar domein kan gevoegd worden (lot 6).

Gezien de beperkte omvang van de aanvraag dient er niet voldaan te worden aan een sociale last.

De te verkavelen percelen zijn eigendom van:

As, 2^{de} afdeling (Niel-Bij-As), sectie B, nrs. 266M en 266N
Mevrouw HAUMONT Celine
Hoogstraat 97, 3665 As
Rijksregisternr.: 50.05.19-162.62

As, 2^{de} afdeling (Niel-Bij-As), sectie B, nr. 265Y
Vennootschap ArtMax bv
Heilderveld 52, 3650 Dilsen-Stokkem
BE 0849.116.224
Vertegenwoordigd door:
De heer RYABOV Maksim
Heilderveld 52, 3650 Dilsen-Stokkem
Rijksregisternr.: 76.05.20-421.28

Beide eigenaren zullen deze aanvraag ondertekenen.

Het perceel is volledig gelegen binnen een woongebied zoals aangeduid op het gewestplan Limburgs Maasland en zowel de Hoogstraat als de Smispoelstraat zijn voldoende uitgeruste (riolering – waterleiding – elektriciteit – telefoon – kabel distributie - aardgas) gemeentewegen.

De in voorliggende aanvraag beschouwde percelen zijn opgenomen in het BPA 'Niel-Bij-As', goedgekeurd op 12/09/1984. Met deze omgevingsvergunningsaanvraag willen we eveneens een afwijking aanvragen voor enerzijds de inplanting van de nieuw op te richten woning op lot 3 (omdat er gezien de huidige plaatselijke toestand niet kan voldaan worden aan de opgelegde voorwaarde) en anderzijds voor de hoogte en de dakvorm van de nieuw op te richten woningen op de loten 1 en 2 (we wensen op deze loten woningen met 2 bouwlagen en een vrij te kiezen dakhelling/dakvorm op te richten daar waar de huidige voorschriften 1 bouwlaag met zadeldak opleggen). Gezien de ouderdom van het BPA worden de opgelegde voorwaarden niet meer als bindend aanzien en kan er dus van afgeweken worden.

Voorliggende aanvraag omvat geen wegeniswerken.

Op de beschouwde percelen staan verder nog een aantal bomen waarvan er een tiental dient gekapt te worden. Hiervoor wordt een apart luik mee opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag.

Het resterende deel van de percelen is momenteel in gebruik als tuin. Er zijn geen waardevolle elementen aanwezig en het terrein is als volledig vlak te beschouwen.

In het kader van de vernieuwde watertoets kunnen we stellen dat de beschouwde percelen niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied (noch pluviaal, noch fluviaal volgens de kaartgegevens Geopunt 2023). Er zijn dan ook geen compenserende maatregelen voorzien.

Omdat de totale oppervlakte kleiner is dan 30a 00ca is er ook geen archeologienota verplicht.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woonzone
- BPA: 'Niel-Bij-As' dd. 12/09/1984
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: niet van toepassing

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

De aanvraag is in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming zoals vermeld op het gewestplan. Voorliggende aanvraag behelst eveneens een aanvraag tot afwijking van de in het BPA opgelegde voorwaarden. Gezien de ouderdom van het BPA worden de opgelegde voorwaarden niet meer als bindend aanzien en kan er dus van afgeweken worden.

1. De inplanting van de woning op lot 3 – een gedeelte van de voorgevel zal niet in het verlengde van de bestaande woning liggen (zie weergave op het verkavelingsplan)
2. De gevraagde hoogte en de dakvorm van de woningen op de loten 1 en 2 wijken af van de opgenomen voorwaarden van het BPA – telkens 2 volwaardige bouwlagen met een vrij te kiezen dakvorm terwijl het BPA spreekt van 1 bouwlaag voorzien van een zadeldak.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling behelst een verdere invulling van een woongebied met een vrij diverse vorm van bebouwing, doch steeds met een residentiële karakter.

Het beschouwd gebied kent een hoog voorzieningenniveau met in een straal van 3.000 meter: winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, ...), onderwijs (kinderopvang, kleuters, lagere school) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, natuur, ...).

Er is een bushalte langs de Molenstraat op ca. 550 m.

De Hoogstraat is een vrij rustige gemeenteweg waar slechts beperkt doorgaand verkeer plaatsvindt als secundaire verbindingsweg tussen Opoeteren en het centrum van As.

De Smispoelstraat is een zeer rustige gemeenteweg met hoofdzakelijk enkel plaatselijk verkeer.

Toch kunnen we stellen dat ze als goed bereikbaar mogen aanzien worden.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

De beschouwde percelen zijn reeds jarenlang in gebruik als behorende bij twee bestaande woningen. De woning met huisnr. 95 is als te renoveren te beschouwen terwijl deze met huisnr. 97 in huidige toestand behouden blijft.

De erbij horende vrije ruimtes, momenteel in gebruik als tuin, kunnen perfect afgesplitst worden met als doel het oprichten van bijkomende residentiële bebouwing.

Na het kappen van een aantal bomen is het geheel als bouwrijp te beschouwen.

Het is een volledig vlak terrein met een zeer licht aflopende helling vanaf de Hoogstraat. Het hoogteverschil tussen de Hoogstraat en de linker perceelgrens van lot 1 bedraagt gemiddeld 40 cm en dit over een afstand van iets meer dan 50m.

Een beperkte verhoging van het terrein ter hoogte van de geplande woningen ligt dan ook binnen de mogelijkheden, doch in voorliggende aanvraag worden hiervoor geen reliëfwijzigingen beoogd.

De beschouwde percelen zijn gelegen in een centraal gebied volgens het zoneringsplan riolering.

De beschouwde percelen zijn niet gelegen in een pluviaal, noch fluviaal overstromingsgebied volgens de vernieuwde overstromingsrichtlijn uit 2023.

Het beschouwde perceel is niet gelegen in een VEN, IVON, een habitat- noch in een vogelrichtlijngebied gebied.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

Met voorliggende verkavelingsaanvraag wordt er naar gestreefd het grondgebruik zo duurzaam en optimaal mogelijk te benutten. De gebouwentypologie past in de omgeving zowel op het vlak van ruimtegebruik, architectuur en het landschappelijk karakter van de bestaande situatie.

Qua architectuur wensen we zo weinig mogelijk bindende regels op te leggen zonder uit het oog te verliezen dat de nieuw te bouwen woningen naadloos dienen ingepast in de omgeving/bestaande bebouwing. De Hoogstraat, zowel als de Smispoelstraat kennen een heterogene samenstelling qua architectuur maar altijd in functie van een residentieel karakter.

Gezien de grootte van de verkaveling is er geen sociaal passief voorzien.

Ten aanzien van het BPA 'Niel-Bij-As', dd. 12/09/1984 worden enkele afwijkingen aangevraagd. Zie hiervoor hoger onder punt A (Voorwerp van de aanvraag) en punt C (Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context).

ORIËNTATIE

Op het vlak van oriëntatie is er geen keuze, doch gezien de grootte van de kavels kunnen deze toch op een goede en aangename manier worden ingericht.

FUNCTIES

Binnen het ontwerp geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat per kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Er is geopteerd voor een halfopen bebouwingen op de loten 1, 2 en 3.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De halfopen woning op lot 3 wordt geschakeld met de bestaande woning Hoogstraat 97, het materiaalgebruik en uitzicht dienen op elkaar afgestemd te worden.

Voor de geschakelde woningen op de loten 1 en 2 gelden eveneens de voorwaarden dat ze qua uitzicht en materiaalkeuze op elkaar dienen af te stemmen.

GRAAD VAN PRIVACY

De vrijstaande zijgevels van nieuwe woningen worden ingeplant op minimaal 3 meter van de laterale perceelsgrenzen. De bouwlijn wordt voorzien zoals aangegeven op het verkavelingsplan dit is in functie van de situatie op de aanpalende percelen. Het type van bebouwing zal rekening houden met een zo hoog mogelijke graad van privacy door de gevraagde afstanden te respecteren en het aanbrengen van eventuele gesloten scheidingswanden weliswaar over een beperkte lengte.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

De nieuwe kavels hebben allen rechtstreeks toegang tot de openbare weg (lot 1 en 2: Smispoelstraat en lot 3: Hoogstraat) evenals tot alle nutsvoorzieningen (waterleiding, elektriciteit, openbare riolering, telefoon, kabel distributie, ..).

De breedte van de toegangen wordt beperkt tot 4 meter per kavel.

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Voorliggende aanvraag omvat geen wegeniswerken.

PARKEERVOORZIENINGEN

Op elke kavel zullen minimaal twee standplaatsen voor voertuigen voorzien worden, volledig op eigen terrein. Eén carport per kavel kan voorzien worden in de zijdelingse bouwwrije strook – Oppervlakte is max. 20,00 m², de hoogte is max. 3,00 m en voorzien van een plat dak. Hiervoor is het akkoord van de aanpalende eigenaar niet verplicht.

WATER

Alle nieuwe verhardingen dienen zoveel mogelijk te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

NIVEAUVERSCHILLEN

Er zijn geen noemenswaardige niveauverschillen en de aanvraag voorziet ook geen aanpassingen hieraan voor wat betreft de loten die in de verkaveling zijn begrepen.

GROENVOORZIENINGEN

Gezien de beperkte oppervlakte van het project zijn er geen zones voorzien met een verplichting tot groenaanplant.

VERKEERSAFWIKKELING

Het creëren van 3 bijkomende wooneenheden in de bestaande omgeving heeft geen noemenswaardige invloed op de verkeersafwikkeling.

In de meest nadelige situatie zullen er een 12-tal voertuigbewegingen plaats hebben zowel 's morgens als ook 's avonds. Gezien de dubbele ontsluitingsmogelijkheid (Hoogstraat en Smispoelstraat) zal dit op geen enkel moment voor een probleemsituatie zorgen.

DICHTHEID

De oppervlakte van de te bebouwen percelen bedraagt 15a 68ca. Hierop zullen uiteindelijk 3 nieuwe woningen worden opgericht hetgeen een dichtheid geeft van ca. 19 woningen per ha.

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De beoogde verkaveling is een invulling van een gebied begrensd door bestaande bebouwing, zowel links, rechts en achteraan en bestaande wegenis (Hoogstraat en Smispoelstraat).

Toekomstige verdere ontwikkeling is dus niet meer aan de orde.