

GEmeentelijke COmmissie voor Ruimtelijke Ordening Stad HALLE

Verslag.

Datum : Woensdag 27 november 2024

Aanwezig : 10 / 17

Zie kopie aanwezigheidslijst in bijlage

Agendapunt(en):

1. Goedkeuring verslag vergadering 18 september 2024
2. Aanvraag tot vrijgave woonreservegebied Windmolenstraat – toelichting studie bureau D+A Consult
3. Varia
4. Adviesformulering

Besproken document(en):

1. zie vermelde agendapunten

Volgende personen laten zich verontschuldigen : Dirk Dedoncker, Rik Houthuys, Lisa Van Damme, Johan Nolmans, Peter Hanon, Bert Ghysels, Jean-Pierre Wauters

1. Goedkeuring verslag vergadering 18 september 2024.

Het verslag van de GECORO-vergadering van 18 september 2024 wordt unaniem goedgekeurd.

2. Aanvraag tot vrijgave woonreservegebied Windmolenstraat

Ann Lambrechts vanwege het studie bureau D+A Consult nv licht namens de aanvragers de aanvraag tot vrijgavebesluit voor het perceel 1^{ste} afd, sectie B, nr 99f gelegen in woonuitbreidingsgebied toe – zie slides in bijlage.

Bespreking:

- Het betrokken perceel is het enige perceel binnen het geheel Lenniksesteenweg-Windmolenstraat dat gestolpt is
- Idee dat verdeling van de tuin richting Lenniksesteenweg beter kan verdeeld worden ten einde de beide loten een mooie tuin op het zuiden te geven
- Het is niet de bedoeling om bebouwing te ontwikkelen langsheen de Lenniksesteenweg
- Er worden twee loten voorgesteld: een gesloten en een halfopen woning
- Het niveau ter hoogte van de Windmolenstraat is +2 meter ten opzichte van de Windmolenstraat
- Theoretisch kunnen beide loten samengevoegd worden naar één driegevelwoning

De afgevaardigde studiebureau D+A Consult en de aanvragers (dhr Danny Van Nimmen en mevr Marleen Van Nimmen) verlaten de vergadering om 19u46

3. Varia

De voorzitter wijst op de nieuwe website [Atlas Woonreservegebieden | Departement Omgeving - Vlaamse](#) die een overzicht geeft welke woonreservegebieden in Vlaanderen al dan niet gestolpt zijn.

4. Advies

De GECORO wenst de aanvraag tot vrijgavebesluit voor het perceel langsheen de Windmolenstraat, kadastraal gekend als 1^{ste} afd, sectie B, nr 99f gunstig te adviseren onder volgende voorwaarden:

- Het gabariet van de woningen dienen de algemeen aanvaardbare stedenbouwkundige bouwdiepten van 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping te respecteren.
- De woningen dienen ook qua garages ontsloten te worden vanaf de Windmolenstraat.

Dit voorwaardelijk gunstig advies is gebaseerd op volgende motivering:

- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt in zijn richtinggevend deel het volgende : “reservegebieden voor woonwijken en woonuitbreidingsgebieden die reeds grotendeels zijn ingevuld en die nog enkele kavels verspreid gelegen ter beschikking hebben. Indien deze kavels aan uitgeruste infrastructuur liggen, mogen zij wel worden ingevuld los van het verder aantonen van de woonbehoeften en zonder dat hiertoe een RUP moet worden opgemaakt” (GRS richtinggevend deel p. 17). Het betrokken perceel betreft een solitair perceel binnen een volledig ontwikkelend bouwblok tussen de Windmolenstraat en de Lenniksesteenweg.
- Vanuit ruimtelijk oogpunt en inpasbaarheid in de goede ruimtelijke ordening is een vrijgave van het perceel aanvaardbaar. Het betreft een kleinschalig project naast een bestaande blinde gevel gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg. Het perceel sluit aan bij het stedelijk weefsel en is goed ontsloten. De voorgestelde typologie bestaande uit een gesloten en half-open bebouwing sluit aan op de bestaande woning. Door het opleggen van enkele voorwaarden wenst de GECORO de inpasbaarheid in de omgeving te optimaliseren.

De GECORO wenst tevens de aandacht te vestigen dat de aanvraag tot vrijgave de toets aan de decretale voorwaarden dient te doorstaan en dient te kaderen binnen de opties omschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De voorzitter GECORO kan zelf niet aanwezig zijn op de overlegvergadering van 16 december 2024 om 10 uur. Er wordt een oproep gedaan naar de leden om de voorzitter in deze te vervangen. Indien niet zal het advies schriftelijk worden ingediend.

Einde vergadering 20 u 16

Volgende vergadering : op afroep

Verslag opgesteld te Halle op 28 november 2024:

Secretaris
Kristof De Cuyper



Voorzitter
Isabelle Loris

