

Beslissing
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
Zitting van maandag 25 augustus 2025

Namens het college:

Sofie Triest
Waarnemend algemeen directeur

Phaedra Van Keymolen
Burgemeester

OMGEVING - PLANNING EN VERGUNNINGEN - Aanvraag omgevingsvergunning (2025062221, 2025/123) - verbouwen en opdelen met functiewijziging van voormalig bankkantoor te Hoogstraat 54, 9450 Haaltert afdeling 1, sectie A, 1581 N - Goedkeuring

Juridische gronden

Algemene basisbevoegdheid

- Decreet over lokaal bestuur 2017: artikel 56

Toepasselijke regelgeving

- Decreet houden vaststelling en realisatie van de [gewestelijke (ing. decr. 3 mei 2019, art. 54, I: 1 september 2019)] rooilijnen van 8 mei 2009
- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014
- Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving van 8 december 2017
- Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II), zoals gewijzigd bij latere besluiten
- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten

- Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (IHB) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets
- Decreet tot bekrachtiging van de coördinatie van de waterregelgeving in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en tot opheffing van de gecoördineerde regelgeving van 30 november 2018
- Koninklijk besluit van 30 mei 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem
- Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de [...] handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect van 23 mei 2003.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013
- Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 13 februari 2015
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015
- Gemeentelijk rioolreglement van 27 mei 2013
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen van 19 maart 2015

Feiten, context en motivering

Het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te geven aan de omgevingsvergunning (2025062221, 2025/123) ingediend door Perpetual voor verbouwen en opdelen met functiewijziging van voormalig bankkantoor te Hoogstraat 54,54A en 54B, 9450 Haaltert kadastraal gekend als afdeling 1, sectie A, 1581 N.

De omgevingsvergunning werd aangevraagd via beveiligde zending in het omgevingsloket op 16 juni 2025.

De dienst Omgeving verklaarde het dossier op 26 juni 2025 ontvankelijk en volledig.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Hoogstraat 54, 9450 Haaltert kadastraal gekend als afdeling 1, sectie A, 1581 N.

De aanvrager vraagt een omgevingsvergunning voor verbouwen en opdelen met functiewijziging van voormalig bankkantoor.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de aanvraag onderzocht en heeft ter voorbereiding van de vergunningsbeslissing van het college een advies opgemaakt.

ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR:

Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen:

/

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 4 november 2002: vergunning voor oprichten van een kantoorgebouw na slopen van een bestaand handelspand

- 24 mei 2005: vergunning voor het plaatsen van reclameborden

Milieuvergunningen:

/

Openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek, noch raadpleging van de aanpalende eigenaars uitgevoerd.

Adviezen

Externe adviezen

- 2 juli 2025 – Hulpverleningszone Zuidoost: voorwaardelijk gunstig advies

- 22 juli 2025 – Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig advies mits de helling in functie van de toegang voor minder mobiele personen enkel op privaat domein te voorzien.

Interne adviezen

- 7 juli 2025 – gemeentelijke dienst Mobiliteit: gunstig advies

- 24 juli 2025 – gemeentelijke dienst Openbare Werken: voorwaardelijk gunstig advies. Het perceel is aan de linkerkant belast met voetweg Nr 76 die een breedte heeft van 1m. De voetweg geeft uit op de nieuwe aan te leggen Groenblauwe oase die zal dienen als ontsluiting hiervan.

Bij de herinrichting van de N460 zal de afkoppeling van het regenwater afgeleid worden naar de Groenblauwe oase via voetweg 76. Hierdoor zal een ondergrondse erfdiensbaarheid gecreëerd worden.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het goed is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem goedgekeurd bij koninklijk besluit op 30 mei 1978. Het achterste deel van het goed is gelegen in parkgebied volgens het gewestplan, maar hier gebeuren geen werken.

“De woongebieden zijn 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.”

(artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 pagina 5 van 19 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen)

Het goed is niet gelegen in een goedgekeurd RUP of BPA, noch binnen een vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing. De verbouwingen gebeuren zonder wijziging van de bestaande riolering.

De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed is gelegen langs de Hoogstraat, de gewestelijke ontsluitingsweg doorheen Haaltert. Het project situeert zich in het dorpscentrum van Haaltert, vlakbij de aantakking van de Windmolenstraat op de gewestweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen, al dan niet onder een zadeldak of plat dak. Tussen de woongelegenheden bevinden zich verschillende handelszaken en/of kantoren. Links van het perceel is een meergezinswoning gelegen met een gelijkvloerse handelszaak, rechts bevindt zich

een eengezinswoning met aangebouwde apotheek. Het achterliggende perceel is onbebouwd en is eigendom van de gemeente met het oog op de realisatie van een semi-publieke groenruimte.

De aanvraag betreft het verbouwen van een voormalig bankkantoor en het voorzien van een functiewijziging waarbij het pand wordt opgesplitst in 3 eenheden: een gelijkvloerse selfruimte (ruimte met geldautomaten) voorzien van gevelreclame, een achterliggende, gelijkvloerse kantoorruimte, en een bovengelegen woongelegenheid met dakterras. De selfruimte (23 m²) en de bunker met 4 automaten (26,6 m²) komt links vooraan in het gebouw. Voor de voorgevel wordt een verplaatsbare helling geplaatst om ook met rolstoel de ca. 60 cm hoger dan de straat gelegen inkomhal te kunnen bereiken. Er wordt ook langs de rechterzijde van de voorgevel een toegang voorzien tot een gemeenschappelijk meterlokaal ((7,3 m²). Achter de selfruimte wordt een wand geplaatst, zodat het achterste deel van het gelijkvloers kan ingericht worden als een aparte, open kantoorruimte met de bestaande kluis (49 + 16 m²). De bestaande trap wordt aangepast en omgeven door een wand, omdat deze louter dient om de bovenliggende woongelegenheid te bereiken.

De eerste verdieping bestond uit een keuken, 2 bureaus, sanitair en een techniekenruimte. Deze verdieping wordt heringedeeld met 2 slaapkamers, een badkamer, nachthal, toilet en open leefruimte met keuken. Op het plat dak achteraan wordt een terras van 15 m² aangelegd.

Op de voorgevel wordt een lichtreclame voorzien voor de bankautomaten. In de linker zijgevel wordt op het gelijkvloers een extra gevelopening gemaakt voor de trap naar de woonentiteit en wordt een raam vervangen door een raam met deur als toegang tot het kantoor.

De zijgevel werd bij uitvoering ook anders afgewerkt dan oorspronkelijk vergund. De trap was voorzien in een geveluitbouw, buiten de schuin aflopende zijgevel. Deze geveluitbouw werd niet gerealiseerd en de trap werd binnen het hoofdvolume voorzien.

In de vergunningsaanvraag van 2002 werden 4 parkeerplaatsen aan gevraagd. In realiteit werden 6 parkings voorzien. In de aanvraag wordt louter gesteld dat de verhardingen ongewijzigd blijven, maar er wordt niet gesproken van een regularisatie.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Inhoudelijke beoordeling van de aanvraag

Planologische/juridische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende plannen van het gewestplan en de planologische voorschriften. Er wordt enkel een woonfunctie toegevoegd aan het goed en het kantoor en de bankautomaten worden van elkaar gescheiden.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening, maar 2 van de 6 parkeerplaatsen zijn niet vergund in de oorspronkelijke vergunning van 2002. Deze dienen nog geregulariseerd te worden, in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

Toets goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een functiewijziging van bankkantoor naar selfbanking, een aparte, achterliggende kantoorruimte en bovengelegen woonentiteit. Rekening houdende met de ligging in het centrum van de gemeente met zowel woongelegenheden als handelszaken en kantoren, kan gesteld worden dat voorliggend voorstel geen afwijkende functies voorstelt. De functionele integratie is gegarandeerd.

De mobiliteitsimpact na de werken wordt niet groter ingeschat dan de huidige toestand. Er waren reeds 2 automaten in het bankfiliaal aanwezig, maar nu worden er 4 voorzien. Dit zal een verhoogde nood aan parkeren vereisen, maar de nood voor de sterk verkleinde kantoorruimte zal ook veel kleiner zijn. Voor de woonentiteit zijn 2 parkeerplaatsen gereserveerd, zodat het kantoor en de bankautomaten 4 parkeerplaatsen ter beschikking hebben. Dit is weinig, maar met de

parkeermogelijkheid voor het kantoor op de gewestweg wordt ingeschat dat de omgeving de bijkomende parkeerdruk wel zal kunnen opvangen.

Qua schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik verandert er relatief weinig met de voorgestelde werken. Er wordt in feite enkel een woonentiteit aan het geheel toegevoegd en de verschillende functies worden gescheiden van elkaar. Voor de woonentiteit wordt het plat dak afgewerkt als plat dak, maar mits voldoende zichtschermen te plaatsen, zal de visuele impact of hinder hiervan ook verwaarloosbaar zijn.

In functie van de toegankelijkheid wordt een helling voorzien voor het gebouw. Het advies van AWW stelt dat deze helling dient beperkt te blijven tot het private gedeelte. Dit advies wordt niet gevolgd. De helling is reeds voor 70% buiten de rooilijn voorzien, maar plaatsing volledig achter de rooilijn is niet mogelijk, want dit zou betekenen dat er een te steile helling moeten gehanteerd worden voor de ramp. Bovendien zal het om een verplaatsbare constructie gaan en zal er nog meer dan voldoende plaats op het voetpad gevrijwaard blijven voor voetgangers. Bij werken aan het voetpad of onder het voetpad kan de helling steeds tijdelijk verplaatst worden, zodat hier geen hinder wordt verwacht.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag voorwaardelijk aanvaardbaar.

Watertoets

Het goed heeft volgens het overstromingsrapport dd 18 augustus 2025 perceelscore B (kleine kans op overstromingen onder klimaatveranderingen) en gebouwscore A (geen overstromingen gemodelleerd). De aanvraag voorziet in feite enkel behoud van het bestaande volume en de bestaande verhardingen, zodat er geen bijkomende impact wordt verwacht op de plaatselijke waterhuishouding. De gebouwen hebben door het oplopende terrein een voldoende hoge dorpel ten opzichte van de straat, zodat niet wordt verwacht dat afstromend regenwater een risico kan vormen. De verhardingen die in de achtertuin extra zijn aangelegd, zijn verhard met waterdoorlatende klinkers. Ook door deze bijkomende verharding wordt niet verwacht dat er impact op de waterhuishouding zal optreden, maar de beoordeling hiervan dient toch te gebeuren bij de eigenlijke regularisatieaanvraag voor deze verhardingen.

Archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit zoals omschreven in artikel 5.4.1 (aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning) of in artikel 5.4.2. (verkavelingsaanvragen) van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van de vergunning.

Biologische waarderingskaart

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen. De aanvraag gaat niet gepaard met het vellen van bomen of het verwijderen van andere natuurelementen. Er zijn geen directe gevolgen van ruimtebeslag op de kwaliteit van de natuurwaarden.

Wat betreft indirecte effecten is volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het goed het achterliggende perceel aangegeven als een waardevol naaldhoutbestand. Op een perceel achter de woningen links van het goed bevindt zich een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland. Beide percelen bevinden zich op meer dan 50 m van het gebouw. Bovendien worden geen externe wijzigingen (met uitzondering van de gevels) doorgevoerd. Er kan

bijgevolg redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Impact op SBZ- en VEN-gebieden

De aanvraag heeft geen impact op de stikstofemissies via de lucht. Op de site zijn geen indelingsplichtige stationaire bronnen aanwezig. De mogelijke stikstofimpact is enkel mobiliteitsgerelateerd. Er wordt beperkt extra verkeer gegenereerd na de aanlegfase. Het beoordelingskader mobiliteit is van toepassing.

De aanvraag werd afgetoetst aan het decreet over de programmatische aanpak stikstof door middel van de VITO studie 'voertuigemissies en de minimisnormen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195).

De berekende impactscore van de aanleg- en exploitatiefase bedraagt minder dan 1%. Een passende beoordeling is niet vereist.

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten dient niet gevreesd voor negatieve effecten. Het project zal bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

De aanvraag werd getoetst aan de selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM (decreet algemene bepalingen milieubeleid) aan de hand van informatie bij het dossier gevoegd. In het licht van de concrete kenmerken van het project, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten moeten geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden. Het project is bijgevolg niet MER-plichtig.

Milieu-aspecten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Milieu-/stedenbouwkundige voorwaarden

- Het advies van Hulpverleningszone Zuidoost dient strikt nageleefd te worden.
- Het advies van AWW dient strikt nageleefd te worden met uitzondering van de beperking voor de helling.
- Langs de rechterzijde van het dakterras dient een ondoorzichtige wand voorzien te worden van 1,8 m hoogte om te voorkomen dat volgens de huidige of latere toestand inkijk mogelijk is in de aanpalende gebouwen.
- De verhardingen in de achtertuin zijn groter/anders aangelegd dan wat in de oorspronkelijke vergunning is goedgekeurd en dienen nog geregulariseerd te worden, waarbij de gewestelijke hemelwaterverordening dient gerespecteerd te worden.

Lasten

- Het perceel is aan de linkerkant belast met voetweg Nr 76 die een breedte heeft van 1 m. De doorgang over deze voetweg dient ten allen tijde gevrijwaard te blijven met het oog op de toegankelijkheid van de achterliggende nieuwe aan te leggen Groenblauwe oase.
- Bij de herinrichting van de N460 zal de afkoppeling van het regenwater afgeleid worden naar de Groenblauwe oase via voetweg 76. Voor de aanleg van de leiding zal een tijdelijke grondinname dienen te gebeuren. Voor de leiding zelf zal een ondergrondse erfdienstbaarheid gecreëerd worden op het moment van de aanleg van de leiding.

Algemene conclusie

Het college kan de vergunning voorwaardelijk vergunnen.

Financiële gevolgen

De beslissing heeft geen financiële gevolgen.

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen geeft goedkeuring aan de omgevingsvergunning (OMV_2025062221, 2025/123) ingediend door PERPETUAL, zijnde het verbouwen en opdelen met functiewijziging van een voormalig bankkantoor, gelegen te Hoogstraat 54, 54 A en 54 b, 9450 Haaltert, kadastraal bekend als: HAALTERT 1^e afdeling, sectie A, 1581 N.

Artikel 2: De omgevingsvergunning wordt verleend voor een termijn van onbepaalde duur.

Artikel 3: De plannen en het aanvraagdossier waarop deze omgevingsvergunning gebaseerd is, maken integraal deel uit van de omgevingsvergunning.

Artikel 4: De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundige voorwaarden

- Het advies van Hulpverleningszone Zuidoost dient strikt nageleefd te worden.
- Het advies van AWW dient strikt nageleefd te worden met uitzondering van de beperking voor de helling.
- Langs de rechterzijde van het dakterras dient een ondoorzichtige wand voorzien te worden van 1,8 m hoogte om te voorkomen dat volgens de huidige of latere toestand inkijk mogelijk is in de aanpalende gebouwen.
- De verhardingen in de achtertuin zijn groter/anders aangelegd dan in de oorspronkelijke vergunning is goedgekeurd en dienen nog geregulariseerd te worden, waarbij de gewestelijke hemelwaterverordening dient gerespecteerd te worden.

Lasten

- Het perceel is aan de linkerkant belast met voetweg Nr 76 die een breedte heeft van 1m. De doorgang over deze voetweg dient ten allen tijde gevrijwaard te blijven met het oog op de toegankelijkheid van de achterliggende nieuwe aan te leggen Groenblauwe oase.
- Bij de herinrichting van de N460 zal de afkoppeling van het regenwater afgeleid worden naar de Groenblauwe oase via voetweg 76. Voor de aanleg van de leiding zal een tijdelijke grondinname dienen te gebeuren. Voor de leiding zelf zal een ondergrondse erfdienstbaarheid gecreëerd worden op het moment van de aanleg van de leiding.

Artikel 5: De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Artikel 6: Het college van burgemeester en schepenen verplicht de aanvrager ertoe om haar diensten op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.