

Stedenbouwkundig attest 2024-05-02

Dossiernummer

SA1/2024

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot vrijstelling van vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifest materiële fouten.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

Topo-Immo

Nieuwstraat 9

9450 Denderhoutem

Gegevens van het perceel

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 1770 Liedekerke, Lindestraat, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie A nummer 567Z.

Verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest omvat het bouwen van een ééngezinswoning.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Het goed is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in een woongebied

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebied bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

De aanvraag is niet gelegen in een Bijzonder Plan van Aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

2. Historiek

De volgende vergunningen en/of weigeringen zijn gekend op het betrokken perceel:

- 21 februari 1974 verkavelingsvergunning met nummer 163FL285

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed situeert zich langsheen de Lindestraat en betreft een onbebouwd perceel. Het perceel heeft een oppervlakte van 245m².

De omgeving wordt gekenmerkt door een smalle straat met een verscheidenheid aan ééngezinswoningen in gesloten verband.

Het linker aanpalende perceel betreft een smal perceel dat aansluit bij de woning gelegen langsheen de Stationstraat nr. 141. Dit betreft één aaneengesloten perceel vanaf de Stationstraat tot de Lindestraat. Het perceel is aan de zijde van de Lindestraat bebouwd met een garage met inrit van de voorliggende weg.

Het rechter aanpalende perceel is bebouwd met een ééngezinswoning in gesloten verband, gelegen aan de Stationstraat nr. 143 en een garage in de tuinzone met inrit vanaf de Lindestraat. Het perceel waarvoor aanvraag zit dus gekneld tussen twee L-vormige percelen die vertrekken vanaf de Stationstraat.

De woningen in de omgeving langsheen de Stationsstraat en de Lindestraat hebben meestal qua hoofdgebouw twee bouwlagen onder hellend dak met een diepte van ongeveer 9m en nadien een aanbouw onder plat dak met zeer gevarieerde dieptes afhankelijk van de percelen.

Het perceel waarvoor aanvraag heeft een breedte van 8,94m en loopt breder uit naar achter toe met totale breedte van 11,95m. De totale diepte van het perceel bedraagt 25,75m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvrager wenst een stedenbouwkundig attest aan te vragen voor het bouwen van een ééngesinswoning. De woning wordt voorzien van een breedte van 6,10m aan de voorgevel, 7,95m aan de achterzijde en een diepte van 14,80m op de gelijkvloerse verdieping en 12m op de eerste verdieping. De woning wordt ingeplant op gelijke voorbouwlijn als de woning gelegen Lindestraat 9 en houdt daarbij een afstand van 2,95m van de voorste perceelsgrens, ingeplant op de linker perceelsgrens en 3m van de rechter perceelsgrens.

De aanvrager wenst een woning met twee verdiepingen onder hellend dak met maximaal 45°. De kroonlijsthoogte bepaalt op minimaal 3,2m en max 6,2m bij een hellend dak. In geval van een plat dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,5m. De kroonlijsthoogte voor 1 bouwlaag onder plat dak wordt voorzien op 3,5m. De vloerplas te voorzien op max. 40cm boven het maaiveld.

De aanvrager wenst te opteren voor een derde teruggetrokken bouwlaag bij een plat dak, passend binnen de 45° van het maximale bouwvolume bij een 45° hellend dak. In dat geval bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 9m.

Daarnaast voorziet de aanvraag een bijgebouw ingeplant op de rechter perceelsgrens in de zij/achtertuinstrook van de woning met breedte 3m en diepte 8m, op een afstand van 1m van de achterste perceelsgrens. De maximale oppervlakte bedraagt 24m² met kroonlijsthoogte 3,5m. Deze kan ingericht worden als tuinberging, garage, carport,...

Er blijft een beperkte achtertuin over met diepte van 8m gemeten vanaf de achtergevel van de woning.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een omgevingsvergunning die moeten openbaar gemaakt worden.

Artikel 83 werd toegepast van 25 maart 2024 tot 23 april 2024.

Er werden geen bezwaren ingediend.

5. Adviezen

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dienen er geen bijkomende adviezen gevraagd te worden.

6. Advies Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO)

Niet van toepassing

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en dat luidt als volgt:

a) Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige en de planologische voorschriften.

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 Lindestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

c) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De aanvraag is niet gelegen in pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag dient te voldoen aan:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening (PSV) met betrekking tot verhardingen, besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 26 september 2023.

De effectieve aanvraag tot omgevingsvergunning zal getoetst moeten worden aan de bovenstaande verordeningen. Dit betekent dat er een bovengrondse infiltratievoorziening zal moeten worden aangelegd en een hemelwaterput dient voorzien te worden. De tuinzone die momenteel voorzien wordt is te klein om dergelijke bovengrondse infiltratie te kunnen plaatsen en het opgevangen hemelwater op het eigen perceel te kunnen laten infiltreren. De tuinzone zal o.a. om deze reden groter voorzien dienen te worden. Het voorzien van groendaken op alle platte daken kan tevens bijdragen aan een verminderde grootte van hemelwaterput en infiltratievoorziening. Een bovengrondse infiltratievoorziening moet minimaal op 1m van de perceelsgrenzen worden voorzien.

d) Mer-screening

Niet van toepassing.

e) Natuurtoets

Niet van toepassing.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing.

g) Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing

h) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

i) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

j) Scheidingsmuren

Er zal een nieuwe scheidingsmuur worden opgericht op de linker- en rechter perceelsgrens.

k) Milieuaspecten

De aanvraag omvat geen milieuaspecten.

l) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

- Functionele inpasbaarheid:
De aanvraag is functioneel in overeenstemming met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften.
- Mobiliteitsimpact:
Het project heeft een beperkte impact op de mobiliteit. Het aantal woongelegenheden stijgt met één ééngezinswoning. Er wordt een oprit en garage/carport voorzien om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.
- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:
Binnen uniforme omgevingen wordt aangenomen dat op de benedenverdieping een bouwdiepte tot 15 meter gebruikelijk is en op de verdieping een bouwdiepte tot 12 meter. Deze 15m/12m-regel werd decennialang toegepast zodat er op het vlak van bouwdieptes een zekere consistentie bestaat binnen het ruimtelijk beleid. De aanvraag voldoet aan deze regel maar behoud slechts een beperkte tuinzone van ongeveer 8m diepte. Dit is een te kleine tuinzone om een volwaardige tuinzone te zijn in verhouding tot de grootte van de ééngezinswoning.
Twee bouwlagen onder dakverdieping met dergelijke afmetingen is gebruikelijk op ruimere percelen. Het perceel waarvoor aanvraag heeft een te beperkte oppervlakte om dergelijk maximaal bouwvolume toe te laten.
Daarom wordt aangeraden om de maximale bouwdiepte met twee bouwlagen te beperken tot 9m/12m waarbij op de gelijkvloerse verdieping maximaal 12meter voorzien wordt en 9m op de eerste verdieping onder hellend dak. Dit is gangbaar met de gabariten van de omgeving zoals de woningen met nr. 9 en 11 gelegen in de Lindestraat, maar ook met de woningen gelegen langsheen de Stationstraat. Bovendien kan men hierdoor een ruimere tuinzone voorzien wat bijdraagt aan de leefomgeving en de waterhuishouding op het terrein.
In geval van een plat dak kan men een maximale bouwdiepte van 13m/13m voorzien zonder teruggetrokken derde bouwlaag. Op deze manier blijft er nog steeds een tuinzone met minimale diepte van 10m over. De derde bouwlaag kan niet worden toegestaan om de impact naar de omgeving te beperken.
De kroonlijsthoogte voor beide gevallen ligt op maximaal 6,30m met een maximale helling van 45° bij hellende daken.
Er kunnen geen dakterrassen worden toegestaan. Door de beperkte afstanden van de woningen tot perceelsgrenzen in de buurt, creëert men hierdoor een negatieve impact op de privacy van de omgeving.

Het bijgebouw kan in de voorgestelde configuratie niet worden toegestaan. Een gesloten garage kan enkel inpandig worden voorzien. Een carport in de rechter zijtuinstrook kan worden toegestaan mits deze op dezelfde hoogte als de voorbouwlijn of 1m achter de voorbouwlijn wordt ingeplant en met maximale diepte 6m. Het open karakter dient steeds bewaard te blijven. Dit beperkt tevens de maximale verhardingen voor de aanleg van een oprit tot een garage in de achtertuin. De overige zijtuinstrook dient met natuurlijk groen ingevuld te worden.

Een tuinberging met maximale oppervlakte van 10m² kan eventueel worden toegestaan. Het vrijstellingenbesluit kan niet worden gevolgd voor de plaatsing van bijgebouwen tot maximaal 40m².

Bovendien wordt in voorliggende aanvraag geen aansluitend terras aan de woning voorzien. Het is gebruikelijk om een verhard terras aansluitend aan de achtergevel van de woning te voorzien. Indien men dit voorziet tot een diepte van 3m blijft er amper nog een groene tuinzone over. In de nieuwe maximale diepte van 9m/12m-regel of 13m/13m regel, blijft er nog een diepere tuinzone over om een terras te voorzien.

- Visueel-vormelijke elementen:

De inplanting van de woning op de linker perceelsgrens zal resulteren in een blinde gevel waar waarschijnlijk nooit tegenaan gebouwd zal worden. Het linker aanpalende perceel in L-vorm is een tuinzone waar geen nieuwe woning op gebouwd kan worden door de beperkte breedte van het perceel. Tenzij het perceel wordt samengevoegd met andere aanpalende percelen en wordt verkaveld kan een eventuele nieuwe compositie herbekeken worden. De linker zijgevel van de woning zal daarom met volwaardige gevelmaterialen moeten worden afgewerkt. De gevel kan niet onafgewerkt blijven in snelbouwsteen of houtskel.

- Cultuurhistorische aspecten:

Voorliggende aanvraag omvat geen geïnventariseerd onroerend erfgoed en heeft geen invloed op de cultuurhistorische aspecten.

- Bodemreliëf:

Er worden geen reliëfwijzigingen voorzien.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

Voorliggende aanvraag veroorzaakt geen negatieve gevolgen inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en de algemene veiligheid.

Uit de bovenstaande analyse volgt dat voorliggend project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften en de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt.

Gunstig advies met voorwaarden.

- De beoordeling van het stedenbouwkundig attest is zonder overweging van eventuele externe adviezen en standpunten of bezwaren die tijdens de aanvraag van een omgevingsvergunning dienen bekomen te worden;
- bij toepassing van warmtepompen, dienen deze zich op maaiveldhoogte en minimaal 3.00m, afgeschermd van de perceelsgrens te situeren.

De warmtepompen dienen hierbij aan de richtlijnen van de VLAREM II-regelgeving te voldoen, waarbij de richtwaarden van het geluid begrenst zijn op 45 dB overdag, 40 dB 's avonds en 35 dB 's nachts.

Boven deze richtwaarden kan het geluid beschouwd worden als een 'hinderlijke inrichting klasse 3' (bijlage 4.5.5.1. 'Richtwaarden voor het specifieke geluid in open lucht van als hinderlijk ingedeelde inrichtingen');

- de bouwheer moet zich aan het bestaande rioleringsstelsel aanpassen;
- het plaatsen van een rookmelders, conform NBN EN 14604 dewelke reageren op rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dewelke niet van het ionische type zijn, is verplicht;
- de aanvrager de nodige voorzorgen zal nemen om beschadigingen aan het openbaar domein bij de aan- en afvoer van materialen te voorkomen. Hiertoe dient hij verplicht de bestaande verhardingen op het openbaar domein te beschermen d.m.v. het plaatsen van kunststof rijplaten;
- de verstoppingen van rioolkolken ten gevolge van bouwwerken dienen opgelost door de aanvrager of zijn aannemer. Indien dit niet gebeurt zullen de kosten voor het verhelpen van het probleem van de verstopping aangerekend worden aan de bouwheer;
- tijdens de bouwwerken de noodzakelijke verkeerssignalisatie, bij inname van het openbaar domein aan te brengen, tijdig aan te vragen;

De gemeentelijk omgevingsambtenaar

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met het **gunstig** advies opgesteld door de gemeentelijk omgevingsambtenaar en de opgelegde voorwaarden die het gevolg zijn van deze behandeling en maakt ze zich eigen.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de omgevingsambtenaar.

Ondertekening

Liedekerke, 2024-05-02



Koen De Feyter
Algemeen directeur



Steven Van Linthout
burgemeester

bilage: \\
kopie \\
FD/AB