

AFGIFTE VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het betreft een aanvraag tot oprichten van een meergezinswoning. De aanvraag werd ingediend op 17 januari 2022.

Gegevens over de aanvrager(s)

Van Mello Albert
Ninoofsestraat(Ide) 33
9506 Idegem (Geraardsbergen)

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Ninoofsestraat, 9506 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 10/A/0254B.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM vastgesteld bij het koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied. In deze zone(s) gelden volgende voorschriften:

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.

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verkavelingsvergunningen

Het terrein ligt niet in een verkaveling.

VERORDENINGEN

De algemene gewestelijke bouwverordening van 29 april 1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 14 april 2015 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 is van toepassing.

De provinciale verordening inzake weekendverblijven en openluchtrecreatieve verblijven van 13 juli 2015 is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 1 maart 2010 is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed van 16 december 2012 is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017 is van toepassing.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst integraal waterbeleid: voorwaardelijk gunstig

Brandweer - Hulpverleningszone Zuid-Oost: voorwaardelijk gunstig

WATERTOETS

Overeenkomstig 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 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

De voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de provincie Oost-Vlaanderen. De provincie heeft volgend advies verleend:

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05189RQ (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.

Motivering

Het hemelwater van het verhard grondoppervlak (terras) kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Uit de plannen lijkt het dat de parkeerplaatsen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake verharde en waterdoorlatende grondoppervlakken vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De verhandingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van de heer en mevrouw Van Mello-Terny met als voorwerp 'het bouwen van een meergezinswoning met 10 woonentiteiten en een berg- en fietstaanplaats' op een perceel gelegen te Geraardsbergen, Ninoofsestraat 33 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi);*
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken aangelegd.*

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de voorziene verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag;*

- er worden geen afvoerkolken aangelegd;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Dit advies wordt bijgetreden en er wordt geconcludeerd dat de aanvraag onder de bovenvermelde voorwaarden de watertoets doorstaat.

MER-TOETS

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project – M.E.R.-besluit.

De aanvraag valt niet onder bijlage III met betrekking tot de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2 § 2 bis en § 3 bis van het decreet een project – MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

NATUURTOETS

Het betrokken terrein is gelegen op een relevante afstand van een vogel- of habitatrictlijngebied of enig ander relevant kwetsbaar gebied. De aanvraag is van die aard dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN BESCHIEDEN WOONAANBOD

Het perceel is kleiner dan een halve hectare, het project voorziet geen verkaveling of groepswooningbouw met tien of meer loten voor woningbouw, en telt evenmin 50 of meer appartementen. Daarom moet er bij deze aanvraag geen bescheiden woonaanbod worden gerealiseerd.

HISTORIEK

7 juni 1999: verkavelingsvergunning: Ninoofsestraat: 2 loten voor open bebouwing (vervallen voor wat betreft lot 1)

27 september 2021: negatief attest voor het bouwen van een meergezinswoning en 2 halfopen ééngezinswoningen

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE AANVRAAGBESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het betrokken terrein situeert zich in de dorpskern van de deelgemeente Idegem, nabij het station van Idegem, langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door vrijstaande en ook enkele gekoppelde aangezinswoningen, met 1 à 2 volwaardige bouwlagen en afgewerkt in diverse dakvormen (hellend dak, plat dak, boogvormig dak, .).

Het terrein waarvan sprake is momenteel nog onbebouwd. Met voorliggende aanvraag beoogt men principieel na te gaan of dit terrein mag bebouwd worden met een meergezinswoning. Deze meergezinswoning zal worden ingeplant op 15 à 20 meter achter de rooilijn. Het gebouw zal een kroonlijsthoogte hebben van 6,4 meter en 3 bouwlagen omvatten waarvan de bovenste teruggetrokken zal worden voorzien. De meergezinswoning zal worden afgewerkt met een plat dak. Het gelijkvloers en de eerste verdieping zullen een bouwdiepte hebben van 15 meter. De derde bouwlaag zal zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde 2 tot 2,5 meter worden teruggetrokken. In de meergezinswoning beoogt men 10 woonentiteiten onder te brengen. In de voortuin zullen 3 parkeerplaatsen worden aangelegd en er zal ook een oprit worden voorzien die via de rechterzijdelijke strook zal doorlopen naar een achterliggende parking met 12 open staanplaatsen en een gemeenschappelijke fietsen/afvalberging. De parkeerplaatsen zullen

allemaal 6 meter lang en 3 meter breed zijn. Achter de parkeerzone wordt nog een tuinzone voorzien (gemeenschappelijke tuin of 1 moestuin per appartement).

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het hoger vermeld gewestplan. De aanvraag zal immers in functie staan van het wonen.

De omgevingsvergunningsaanvraag moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. De opgelegde normen voor de verschillende woonentiteiten moeten worden nageleefd. Er is op basis van voorliggend dossier niet op te maken of hieraan is voldaan.

De omgevingsvergunningsaanvraag moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Er is op basis van voorliggend dossier niet op te maken of voldaan is aan de bepalingen van deze verordening. Er moet met 10 woonentiteiten wel minstens 1 aangepaste en voorbehouden parkeerplaats worden voorzien.

Het betrokken terrein situeert zich in een woongebied op wandelafstand (+/- 270 meter) van een openbaar vervoerknooppunt, nl. het station van Idegem (trein, belbus), waar ook diverse voorzieningen (kleuter- en lagere school, handel, horeca, diensten...) aanwezig zijn. Het terrein maakt volgens het eindrapport 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen' deel uit van een stationsdorp waar functionele verdichting, dus het realiseren van meergezinswoningen, wordt toegelaten. Er kan hier ook een kleine toename aan extra volume dan gangbaar (+20%) worden toegestaan, op voorwaarde dat er een duidelijk aantoonbare meerwaarde (aanleg van een publieke groenzone, aanleg van een interessante trage verbinding...) wordt gerealiseerd. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het straatbeeld langsheen de Ninoofsestraat wordt gekenmerkt door een afwisseling van vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, 1 tot 2 bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak, een plat dak, een boogvormig dak,... De voorziene meergezinswoning zal 3 volwaardige bouwlagen hoog komen. Indien de bovenste bouwlaag 3 meter wordt teruggetrokken stemt dit visueel overeen met 2 bouwlagen en een dakverdieping, zoals aanwezig in het straatbeeld. Gangbaar worden bouwdieptes tot 15 meter (gelijkvloers) en 12 meter (verdieping) toegestaan, of 13,5 meter op beide niveaus samen. In voorliggende aanvraag zal zowel het gelijkvloers als de eerste verdieping 15 meter diep komen. Er wordt ook een kroonlijsthoogte voorzien van 6,4 meter, terwijl deze gangbaar max. 6,2 meter mag bedragen. Er kan enkel een bouwvolume worden gerealiseerd dat conform is aan hetgeen gangbaar wordt toegestaan, tenzij er een meerwaarde wordt gerealiseerd. In dat geval kan een kleine toename aan extra volume dan gangbaar (+20%) worden toegestaan.

Het terrein is voldoende groot om het voorgestelde bouwproject te realiseren. De meergezinswoning zal ongeveer in het verlengde van de woningen op de aanpalende percelen worden ingeplant, op ca. 15 à 20 meter achter de rooilijn. Dergelijke inplanting kan worden aanvaard. Aan weerszijden naast de meergezinswoning zal er een bouwvrije zijdelingse strook met een breedte van 3,0 meter liggen. De keuze om de oprit naar de achterliggende parkeerzone in de rechterzijdelingse strook te leggen is verantwoord, gezien er op het aanpalend terrein tegen de linkerperceelsgrens ook een oprit ligt. Deze strook dient wel min. 4 meter breed te zijn om nog enige buffering naast de oprit te kunnen voorzien. Achter de parkeerzone zal er nog een voldoende ruime tuinzone worden voorzien.

Er worden op eigen terrein 15 parkeerplaatsen voorzien voor 10 woonentiteiten. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de minimale norm van 1 parkeerplaats per woonentiteit, zoals opgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er dient in overleg met de dienst mobiliteit te worden nagegaan hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden voorzien. Mogelijk volstaat een lager aantal parkeerplaatsen waardoor er meer ruimte kan vrijkomen voor groenaanleg.

Er kan aldus een positief attest worden onder voorbehoud van de resultaten van het openbaar onderzoek en mits onderstaande voorwaarden worden nageleefd:

- De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt maximaal 6,2 meter. De kroonlijsthoogte van het eventueel doorschietend gelijkvloerse volume mag max. 3,2 meter bedragen.
- De bouwdiepte op het gelijkvloers dient beperkt te blijven tot max. 15 meter en de bouwdiepte op de verdieping dient beperkt te blijven tot max. 12 meter, of de bouwdiepte op beide bouwlagen dient beperkt te blijven tot max. 13,5 meter.
- De derde bouwlaag dient zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde 3 meter te worden teruggetrokken.
- De rechterzijdigse strook naast de meergezinswoning, waarin de doorgang naar de achterliggende parkeerzone is voorzien, dient min. 4 meter breed te zijn.
- Het aandeel verhardingen dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke minimum. Het volstaat indien de (gewone) parkeerplaatsen 5,5 meter lang en 2,5 meter lang zijn. De doorgang naar de achterliggende parkeerzone moet als een karrespoor worden uitgevoerd. Ook de parkeerzone moet een sterk groen karakter hebben.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag stemt overeen met de voormelde wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en brengt de goede plaatselijke ordening geenszins in het gedrang.

ADVIES

Voorwaardelijk gunstig

VOORWAARDEN

- a) De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt maximaal 6,2 meter. De kroonlijsthoogte van het eventueel doorschietend gelijkvloerse volume mag max. 3,2 meter bedragen.
- b) De bouwdiepte op het gelijkvloers dient beperkt te blijven tot max. 15 meter en de bouwdiepte op de verdieping dient beperkt te blijven tot max. 12 meter, of de bouwdiepte op beide bouwlagen dient beperkt te blijven tot max. 13,5 meter.
- c) De derde bouwlaag dient zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde 3 meter te worden teruggetrokken.
- d) De rechterzijdigse strook naast de meergezinswoning, waarin de doorgang naar de achterliggende parkeerzone is voorzien, dient min. 4 meter breed te zijn.
- e) Het aandeel verhardingen dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke minimum. Het volstaat indien de (gewone) parkeerplaatsen 5,5 meter lang en 2,5 meter lang zijn. De doorgang naar de achterliggende parkeerzone moet als een karrespoor worden uitgevoerd. Ook de parkeerzone moet een sterk groen karakter hebben.
- f) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 6 april 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- g) Het advies van de Brandweer van 23 januari 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- h) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 31 januari 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- i) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de meergezinswoning en voor de toegang tot de meergezinswoning. Het ophogen van de rest van het terrein wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen nam kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar opgemaakt op 7 april 2022.

INHOUDELIJKE BEOORDELING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING
VAN 11 APRIL 2022 HET VOLGENDE:**

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een positief stedenbouwkundig attest af aan Van Mello Albert met als adres Ninoofsestraat(Ide) 33, 9506 Idegem (Geraardsbergen), voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Ninoofsestraat , 9506 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 10/A/0254B, voor het oprichten van een meergezinswoning.

Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- a) De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt maximaal 6,2 meter. De kroonlijsthoogte van het eventueel doorschietend gelijkvloerse volume mag max. 3,2 meter bedragen.
- b) De bouwdiepte op het gelijkvloers dient beperkt te blijven tot max. 15 meter en de bouwdiepte op de verdieping dient beperkt te blijven tot max. 12 meter, of de bouwdiepte op beide bouwlagen dient beperkt te blijven tot max. 13,5 meter.
- c) De derde bouwlaag dient zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde 3 meter te worden teruggetrokken.
- d) De rechterzijdigse strook naast de meergezinswoning, waarin de doorgang naar de achterliggende parkeerzone is voorzien, dient min. 4 meter breed te zijn.
- e) Het aandeel verhardingen dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke minimum. Het volstaat indien de (gewone) parkeerplaatsen 5,5 meter lang en 2,5 meter lang zijn. De doorgang naar de achterliggende parkeerzone moet als een karrespoor worden uitgevoerd. Ook de parkeerzone moet een sterk groen karakter hebben.
- f) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 6 april 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- g) Het advies van de Brandweer van 23 januari 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- h) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 31 januari 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- i) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de meergezinswoning en voor de toegang tot de meergezinswoning. Het ophogen van de rest van het terrein wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

Gedaan in bovenvermelde zitting,

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Veerle Alaert
algemeen directeur



Guido De Padder
burgemeester



OPMERKINGEN:**Wat is de functie van dit attest?**

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een omgevingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot omgevingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

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

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.