

AFGIFTE VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een woning. De aanvraag werd ingediend op 1 februari 2022.

Gegevens over de aanvrager(s)

Ooghe Damien
Kattestraat 25
9500 Geraardsbergen

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Hoge Buizemont, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 1/B/1179F.

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
Federale Overheidsdienst Mobiliteit & Verkeersveiligheid, Luchtvaart: 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.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

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 habitatrichtlijngebied 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 groepswoningbouw 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

/

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

Het betrokken terrein is gelegen in een woonomgeving ten zuidoosten van de stadskern. Dit terrein omvat een talud aan de straatzijde en loopt verder lichtjes omhoog naar de achterzijde toe. Het terrein is ca. 63,5 à 64 meter diep en grenst achteraan aan de Veldekensweg, een 1,5 meter brede gemeenteweg. Het bouwterrein is nog onbebouwd. Op het links aanpalend perceel bevindt zich een woning in gesloten verband die op de rooilijn werd gebouwd en aan de straatzijde 2 volwaardige bouwlagen omvat en werd afgewerkt met een zadeldak. Door het sterke niveauverschil tussen de straat en het maaiveld achteraan werd de gelijkvloerse bouwlaag deels ondergronds uitgevoerd. Het rechts aanpalend perceel is nog onbebouwd. Het betrokken terrein is ca. 5,3 meter breed en het rechts aanpalend perceel heeft een vergelijkbare breedte. Naast dat perceel bevindt zich een woning die op 5 à 5,5 meter achter de rooilijn werd ingeplant. Deze

woning omvat een deels ondergronds niveau en 1,5 volwaardige bouwlagen, en werd afgewerkt met een zadeldak dat achteraan iets dieper doorloopt. Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door woonbebouwing in een verscheidenheid aan typologieën: vrijstaande maar ook huizenrijen gekoppelde woningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak.

Met voorliggende aanvraag beoogt men principieel na te gaan of er op het betrokken terrein een gesloten eengezinswoning kan opgericht worden. De bouwlijn van deze woning zal in het verlengde van de woning op het links aanpalend perceel liggen, en samenvallen met de rooilijn. De nieuwe woning zal het gabarit van de links aanpalende woning moeten volgen. In de voorschriften is voorzien dat deze woning ook een deels ondergronds niveau zal omvatten, alsook 1 volwaardige bovengrondse bouwlaag, en moet worden afgewerkt met een hellend dak. Door het licht afhellend karakter van de straat voorziet men dat de nieuwe woning een iets lagere vloerpas mag hebben. De woning mag, net zoals de aanpalende woning, een bouwdiepte hebben van 10 meter, maar in de voorschriften is ook voorzien dat er over een diepte van max. 2 meter aansluitend nog een gelijkvloers volume met plat dak mag komen.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een woning langs een voldoende uitgeruste weg. Het bouwterrein is zeer smal maar aangezien het perceel nog binnen de voorziene afbakening van het kleinstedelijk gebied ligt, aangezien er op het links aanpalend perceel een vrijliggende wachtgevel staat met de bedoeling om tegenaan te bouwen en aangezien het perceel een vrij grote diepte in het woongebied heeft, kan er hier principieel nog een gesloten bebouwing worden opgericht. Idealiter wordt het perceel wel samengenomen met het aanpalend perceel nr. 1179E, zodat er een bredere woning kan worden voorzien, en zodat op het terrein de overgang tussen de 2 bouwlijnen kan worden gemaakt.

Er wordt op het terrein een bouwvolume mogelijk gemaakt dat toelaat om naar grootte te voldoen aan de hedendaagse comforteisen. Er zal ook een voldoende diepe tuinzone achter de woning beschikbaar zijn. Een inplanting op de rooilijn, aansluitend op de nog vrijliggende wachtgevel van de links aanpalende woning, kan worden aanvaard. Hierdoor zal de gesloten wachtgevel van de aanpalende woning volledig worden afgewerkt.

De bebouwing in de straat wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan typologieën: vrijstaande maar ook huizenrijen gekoppelde woningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Het voorzien van een volume waarvan het gabarit volledig zal aansluiten op dat van de bestaande aanpalende woning is stedenbouwkundig verantwoord. Om voldoende woonoppervlakte te kunnen realiseren, kan ook de 2 meter diepe gelijkvloerse aanbouw worden aanvaard. De voorziene bouwhoogte en bouwdieptes hebben gangbare afmetingen zodat een bebouwing wordt gegarandeerd die in overeenstemming is met de bebouwingstypologie van de omgeving. De voorgestelde inplanting kadert binnen de goede plaatselijke aanleg van de omgeving, en dit zonder de privacy van de aanpalenden in het gedrang te brengen. Het voorstel voorziet immers enkel een eengezinswoning waardoor de maat van de normale burenhinder niet overschreden zal worden.

Er kan aldus een positief attest worden onder voorbehoud van het standpunt van de aanpalende eigenaars.

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 woning moet worden afgewerkt met een deels ondergronds niveau dat vanaf de straatzijde toegankelijk is.

- b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 6 april 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit & Verkeersveiligheid, Luchtvaart van 9 februari 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan.

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:

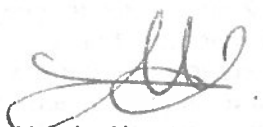
Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een positief stedenbouwkundig attest af aan Ooghe Damien met als adres Kattestraat 25, 9500 Geraardsbergen, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Hoge Buizemont, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 1/B/1179F, voor het bouwen van een woning.

Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- a) De woning moet worden afgewerkt met een deels ondergronds niveau dat vanaf de straatzijde toegankelijk is.
- b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 6 april 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit & Verkeersveiligheid, Luchtvaart van 9 februari 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan.

Gedaan in bovenvermelde zitting,

Namens het college van burgemeester en schepenen,


Veerle Alaert
algemeen directeur


Guido De Paet
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.

Provincie Oost-Vlaanderen

Arrondissement Aalst

Stad Geraardsbergen

DIENST OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van
uw kenmerk A/2022/002
ons kenmerk GZ/LDW
contactpersoon
telefoon 054 43 44 23
e-mail Openbare.werken@geraardsbergen.be

Advies Openbare Werken

Betreft:

Attest	- 1e afdeling (centrum) - Sectie B - Nummer(s): 1179F - Gelegen: Hoge Buizemont, 9500 Geraardsbergen.
Aanvraag:	Bouwen van een ééngezinswoning
Aanvrager:	Damien Ooghe, landmeter-expert, Kattestraat 25, 9500 Geraardsbergen.

Gunstig advies

Algemeen:

De aanvraag betreft het bouwen van een ééngezinswoning.

Advies riolering:

De bouwaanvraag is gelegen in "Centraal gebied".
Bijgevolg moet het huishoudelijk afvalwater verplicht aangesloten worden op de riolering, zonder voorbehandeling door middel van een septische put.

Voor aansluiting op de riolering dient De Watergroep gecontacteerd te worden.

Advies hemelwater:

Bij de bouwaanvraag dient de gemeentelijke verordening inzake afval- en hemelwater gevolgd te worden.

Vooraleer de werken aan te vangen dient de rechtverkrijgende of zijn aannemer de ligging van kabels en/of leidingen aan te vragen via het KLIP-platform.

Advies straatgracht:

Niet van toepassing.

Advies gemeentewegen:

Achteraan het perceel loopt gemeenteweg 39 – 1.5m breed.

Advies rooilijn:

Rooilijn goedgekeurd bij BD22.12.1911.

Advies nutsvoorzieningen:

Niet van toepassing.

Geraardsbergen, 06/04/2022

Dienst Openbare Werken

Damien Ooghe
Landmeter-expert Ooghe bv
Kattestraat 25
9500 Geraardsbergen
0475207580
damien@landemeterooghe.be

STADSBESTUUR GERAARDSBERGEN	O	
27.-01-2022	A	
	C	
NR.	G	

Stedenbouwkundig attest

Perceel: Geraardsbergen, 1^{ste} afdeling, sectie B, nummer 1179F

Gezien gunstig advies
Schepencollege dt

11 APR. 2022

De Secretaris,
Veerie ALAERT

De Burgemeester,
Guido DE PADT

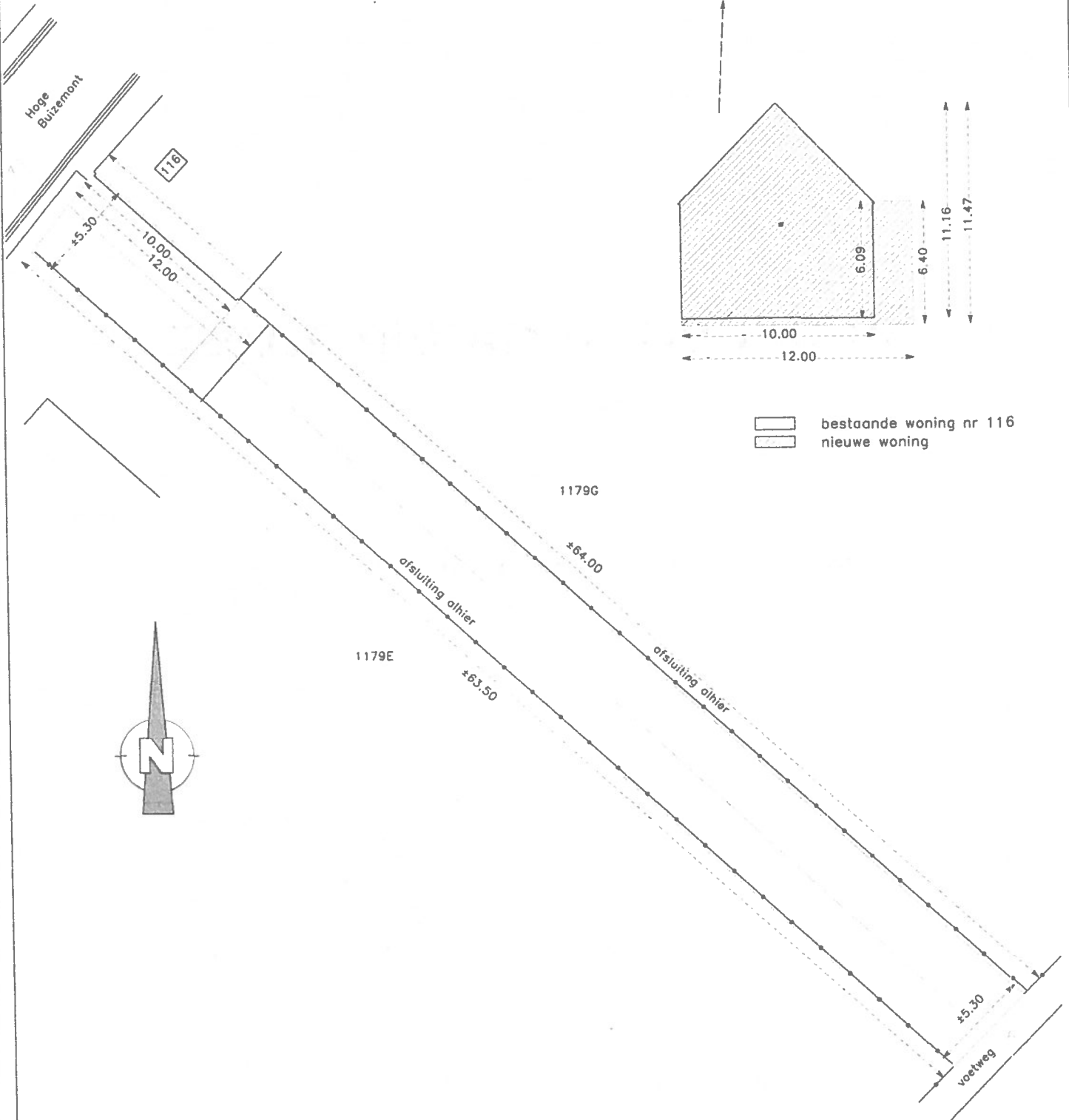


Stedenbouwkundig attest

Geraardsbergen, 1ste afdeling, sectie B, nummer 1179F

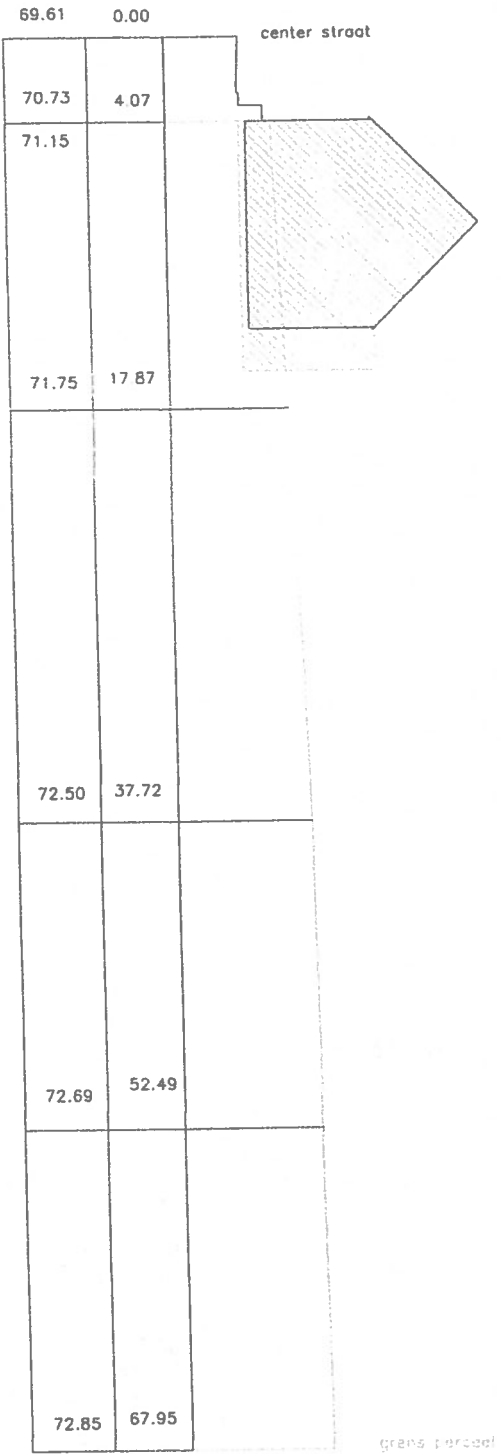
Aanvraag stedenbouwkundig attest voor eengezinswoning.

- kelder toegestaan, mits waterdicht afgewerkt
- gabarit woning nr 116 moet gevolgd worden
- bouwdiepte tot maximaal 12m
- niveau tuin moet aansluiten op aanliggende tuinen
- kroonlijsthoogte maximaal 6.5 m

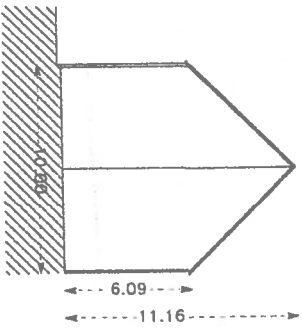


schaal: 1/200

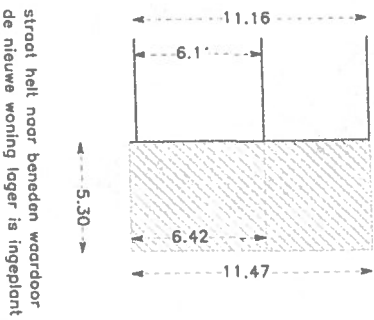
Lengteprofiel



Bestaande woning nr 116



niveau bestaand
niveau perceel 11.75ft



bestaande woning nr 116

nieuwe woning



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

