
Stedenbouwkundig attest

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 de vrijstelling een 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 manifeste 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

[voornaam en achternaam] Bert Briffoz

[eventueel organisatie]

[straat en nummer] Kerkstraat 11

[postnummer en gemeente] 3400 Landen

Gegevens van het perceel

[straat en nummer] Schoolstraat 27

[postnummer en gemeente] 3440 Zoutleeuw

[kadastrale gegevens] Zoutleeuw , afd. 5 sectie D nr: 187/C2

Ingewonnen adviezen

Standpunt van de attesterende overheid

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet het **bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing**.

Openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

Externe adviezen

Niet van toepassing.

Advies van de GECORO

Niet van toepassing.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften.

De aanvraag is volgens het gewestplan TIENEN - LANDEN, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een **woongebied met landelijk karakter**.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 en art. 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Artikel 5.1.0.

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 6.1.2.2.

Woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

Richtlijnen en omzendbrieven.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag:

Onder **woongebied met landelijk karakter** wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook "afwerkingsgebied" genoemd. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd "voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven". Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren. Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Verkavelingsvoorschriften.

Niet van toepassing.

Andere zoneringsgegevens.

Niet van toepassing.

Verordeningen.

De provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- **[verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater]**, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van **05 juli 2013**.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- **[provinciale verordening met betrekking tot verhardingen]**, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van **12 september 2014**

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag.

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Historiek.

Uit de kadastrale leggegevens blijkt dat de bestaande woning dateert van 1946 en dat deze bijgevolg wordt geacht vergund te zijn.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen.

Niet van toepassing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen aan de Schoolstraat (gemeenteweg). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan bouwtypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De inplanting wordt voorzien zoals voorgesteld op het bijgevoegde plan en de woning wordt gebouwd overeenkomstig de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften bij het attest.

Visueel-vormelijke elementen.

Het betreft de bouw van een eengezinswoning in halfopen bebouwing, ingeplant op 3 m uit de linker perceelsgrens. Om het nieuwe lot 1 te realiseren worden een vrijstaande garage en een aangebouwd bijgebouw bij de bestaande woning gesloopt. Het ontwerp is aldus verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening : de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moeten in overeenstemming zijn met de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

Cultuurhistorische aspecten.

///

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in deze straat. Het voorziene gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg met een breedte van 6 m.

Schaal.

///

Bodemreliëf.

Het natuurlijke maaiveld wordt zoveel mogelijk behouden.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

///

MER-screening paragraaf

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-besluit van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen mer-screening te gebeuren.

Watertoets

Volgens 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 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. **Dit wordt bij de bouw van de woning gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater moeten gescheiden afgevoerd worden.**

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het voorgestelde project komt in aanmerking voor vergunning mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- **De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de aanvraag van het attest, te respecteren voor lot 1 (zie bijlage).**
- **Tijdens het slopen van de bijgebouwen bij de bestaande woning moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden.**
- **Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.**

ADVIES

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag **gunstig** te adviseren.


De omgevingsambtenaar,
Johan Thomas

Ondertekening

Te Zoutleeuw, de 13-12-2018

VANWEGE HET COLLEGE :

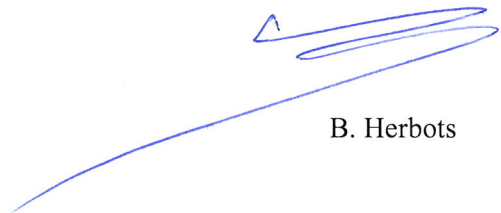
Waarnemend algemeen directeur,



S. Blockx



De burgemeester,



B. Herbots

