

Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het stedenbouwkundig attest

Model III

Stedenbouwkundig attest

GEMEENTE TERNAT

SA-2025/1

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag 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.

Gegevens van de aanvrager

Intop Axios bv
Terlindenstraat 44
1740 Ternat

./.

Gegevens van het perceel

Notestraat
1742 Ternat
3^{de} afd., sectie C nr. 505G

Ingewonnen adviezen

Advies van de gemachtigde ambtenaar

Advies omgevingsambtenaar

Betreft:	HET BOUWEN VAN EEN VRIJSTAANDE WONING
Aanvrager/ Exploitant	Intop Axios Terlindenstraat 44 1740 Ternat Ondernemingsnummer: 0898933048
Ontwerper	Intop Axios Terlindenstraat 44 1740 Ternat Ondernemingsnummer: 0898933048
Ligging	Notestraat ZN Afdeling 3 sectie C nr. 0505G
Bestemming	Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (K.B. 7.3.1977): woongebieden met landelijk karakter BPA: /// RUP: /// Verkaveling: /// Verordeningen: <i>Gewestelijke verordeningen</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer d.d. 29 april 1997 ➤ Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake

openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven d.d. 08 juli 2005

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid d.d. 05 juni 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater d.d. 05 juli 2013
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband d.d. 09 juni 2017
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van diverse besluiten

Provinciale verordeningen

- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 19 december 2012
- Provinciale stedenbouwkundige verordening Vlaams-Brabant met betrekking tot verhardingen d.d. 24 juni 2014, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 12 september 2014

Gemeentelijke verordeningen

- Gemeentelijke verordening inzake beplantingen, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 29 augustus 1997
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 31 juli 2008
- Gemeentelijke verordening betreffende het plaatsen van septische putten bij (ver)nieuwbouwwoningen in het “centraal gebied”, het “collectief geoptimaliseerd buitengebied” en het “collectief te optimaliseren buitengebied” zoals afgebakend in de zoneringsplannen, goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 15 mei 2009
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 06 november 2013
- Gemeentebelasting op het ontbreken van parkeerplaatsen, goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 17 december 2013

Gemeenteraadsbesluiten:

Waarborgregeling met betrekking tot groenaanleg en infiltratiemaatregelen als bij vergunningen en verkavelingen d.d. 26 januari 2023

Betreft:

De aanvraag strekt tot het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op een braakliggend perceel.

Juridische gronden:

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het DABM, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg:

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. op 7 maart 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter. De voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5.1.0 en 6.1.2.2. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. Zie in dat verband de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (B.S. 23 augustus 1997), die een leidraad biedt bij de interpretatie van het voorschrift.

Woongebieden met landelijk karakter

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.

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.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed is niet gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde en niet-ervallen verkaveling.

Onroerend erfgoed:

De site is niet opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en bevindt zich niet binnen een beschermd landschap of dorpsgezicht.

In de omgeving zijn er overigens geen cultuurhistorische waarden of relictten aanwezig die door de aanvraag zouden worden aangetast.

Er dient overigens geen archeologienota te worden opgemaakt.

Rooilijn:

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

Verordeningen:

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (M.B. 12 september 2014) zijn van toepassing.

Het besluit is van toepassing op het uitbreiden van overdekte constructies, waarbij de nieuwe horizontale dakoppervlakte groter is dan 40 m².

De aanvraag moet niet voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Watertoets:

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) 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.

Uit de advieskaart watertoets – bijlage I van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties (verv. BVR 12 december 2014, art. 1, I: 22 januari 2015) en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (verv. BVR 26 april 2019, art. 64, I: 1 januari 2019) blijkt dat de vergunningverlenende overheid voor een aanvraag tot omgevingsvergunning advies moet vragen over de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater aan Provincie Vlaams-Brabant – Watertoets (in functie van de advieskaart t.h.v. de voorliggende hoofdas van de Notestraat).

Het overstromingsrapport omvat volgende informatie over perceel te Ternat, afdeling 3, sectie C, perceelnummer 0505/00G000:

- Perceelscore B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering gemodelleerd
- Gebouwscore: ONBEKEND
- Het perceel is niet gelegen binnen een signaalgebied of binnen afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



bron: geoloket waterinfo

Volgens de beschikbare overstromingskaarten met overstromingsgevoelige gebieden voor zeeoverstromingen en fluviale en pluviale overstromingen die als bijlage II, IV en V zijn gevoegd bij het uitvoeringsbesluit van de watertoets werd voor het perceel op de detailkaarten 'Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)' een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering gemodelleerd, 'Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)' geen overstroming gemodelleerd en 'Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee' geen overstroming gemodelleerd.

Door toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is, mits dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratiesysteem. Alle voorzieningen dienen geplaatst overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 10-02-2023, publicatie BS 21-06-2023) en de provinciale stedenbouwkundige verordening Vlaams-Brabant met betrekking tot verhardingen (d.d. 24 juni 2014, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 12 september 2014).

De geplande bouwzone heeft een bebouwbare oppervlakte van 89,70m².

Huishoudelijk afvalwater en hemelwater dienen apart te worden afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater dient te worden aangesloten op de openbare riolering.

Bij volledige bebouwing van deze zone is een hemelwaterput nodig met een minimum inhoud van 7.500 liter. De afwaterende dakvlakken dienen te worden aangesloten op deze hemelwaterput. Er dient hergebruik te worden aangetoond.

De overloop van de hemelwaterput dient te worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening, vb. een wadi met de complementaire inhoud en infiltratie-oppervlakte conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Verhardingen dienen af te wateren in naastliggende private groenzones en kunnen niet afwateren op het openbaar domein. Verhardingen dienen overwegend aangelegd te worden in waterdoorlatend materiaal.

De watertoets kan pas correct worden uitgevoerd bij een eigenlijke aanvraag tot omgevingsvergunning en kan dus niet beoordeeld worden in voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest.

Het ontwerp dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Zoneringsplannen:

Oranje gebied: In het centrale gebied dient al het afvalwater met fecaliën (zwart water) via een septische put te worden aangesloten op de openbare riolering. Het grijs afvalwater (ander sanitair afvalwater) mag rechtstreeks op de openbare riolering worden aangesloten. Het hemelwater dient op de RWA-leiding in de straat of gracht te worden aangesloten.

De septische put:

De dimensioneringsregel voor septische putten uit de code van goede praktijk rioleringsystemen:

De inhoud van de tank onder het wateroppervlak bedraagt 300 liter per IE (inwonerequivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter. Dit geldt voor putten waar enkel zwart afvalwater mag op worden aangesloten.

Septische putten (tot 50 IE) moeten in België voorzien zijn van een CE-markering. Daarnaast kunnen deze ook voorzien zijn van het vrijwillige BENOR-merk.

Voorliggende aanvraag betreft een principsaanvraag waardoor geen septische put wordt opgenomen in de aanvraag. Indien een eigenlijke aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend, dient het ontwerp te voldoen aan hierboven genoemde voorwaarden m.b.t. een septische put.

Overige wettelijke bepalingen:

- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (B.S. 13.07.2012 – ed.2) en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 8 april 2011 houdende bepalingen van rechten en plichten van exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk en hun klanten met betrekking tot de levering van water, bestemd voor menselijke consumptie, de uitvoering van de saneringsverplichting en het algemeen waterverkoopreglement (B.S. 08.04.2011) en Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binnen installatie en de privéwaterafvoer (B.S. 28.06.2011).
- Ministerieel Besluit van 5 november 2015 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 13 januari 2006 betreffende de vorm en inhoud van de startverklaring en het ministerieel besluit van 2 april 2007 betreffende de vastlegging van de vorm en de inhoud van de EPB-aangifte en het model van het energieprestatiecertificaat bij de bouw en later wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband en latere wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en volgende besluiten.

- De CLP-verordening: Verordening nr. 1272/2008 van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2008 betreffende de indeling, etikettering en verpakking van stoffen en mengsels tot wijziging en intrekking van de Richtlijnen 67/548/EEG en 1999/45/EG en tot wijziging van Verordening nr. 1907/2006.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 (Vlarem II), met latere wijzigingen, houdende vaststelling van algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, voor zowel ingedeelde als niet-ingedeelde inrichtingen.
- Gemeentelijke verordening plaatsen septische putten GR 15 mei 2009 – Conform art. 6.2.2.3.1. van Vlarem II.

Volledigheid en ontvankelijkheid:

Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

De beoordeling van voorliggend attest is onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel openbaar onderzoek dat tijdens de procedure van een aanvraag tot omgevingsvergunning dient te worden gehouden.

Externe adviezen:

De beoordeling van voorliggend attest is onder voorbehoud van de resultaten van eventuele externe adviezen die tijdens de procedure van een aanvraag tot omgevingsvergunning dienen gevraagd te worden.

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

Niet van toepassing.

Richtlijnen en omzendbrieven:

Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997 (B.S. 23 augustus 1997).

Historiek:

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (Ref. gemeente: ba-1990/052-L.) – het bouwen van een woning – vergunning op 18/07/1990
- Stedenbouwkundig attest (Ref. gemeente: sa-2001/023-L.) – het oprichten van een woning – positief attest op 15/01/2002

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De bestaande toestand:

Het goed is gelegen op de hoek van de Notestraat en een zijtak van de Notestraat.

De omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en vrijstaande eengezinswoningen, weilanden, het valleigebied van de Muggenbeek (een geklasseerde waterloop van tweede categorie - B5118) en de spoorweglijn Gent/Brussel.

Het goed in voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest is onbebouwd en heeft een totale oppervlakte van 386m², waarvan een deel gelegen is in de wegzate van de zijtak van Notestraat.

Langs de zijde van de Notestraat (hoofdas, zuidwestelijke perceelgrens) heeft het perceel een straatlengte van 22,80m (inclusief wegzate), langs de zijtak van de Notestraat (noordwestelijke perceelgrens) heeft het perceel een straatlengte van 17,85m. De zuidoostelijke perceelgrens (palend aan huisnummer 10) heeft een lengte van 17m, de noordoostelijke perceelgrens (palend aan huisnummer 14) heeft een lengte van 21,55m (inclusief wegzate).

Het perceel wordt momenteel gebruikt als tuinzone bij huisnummer 10.

Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

De gevraagde toestand:

Voorliggende aanvraag handelt over de principsaanvraag voor het bouwen van een vrijstaande woning.

De inplanting van de woning wordt voorzien op 5m van de perceelgrens met de hoofdas van de Notestraat, op 4,50m achter de as van de zijtak van de Notestraat (op 3m achter de aangenomen rooilijn), op 3m van de gezamenlijke perceelgrens met huisnummer 14 (perceel 505P) en op 8m van de gezamenlijke perceelgrens met huisnummer 10 (perceel 514C).

De bouwzone heeft conform het ingediende plan een oppervlakte van ca. 89,70m² waarbij – bekeken vanuit de hoofdas van de Notestraat – de woning een bouwdiepte kan hebben van 9,65m langs de linker gevel, een bouwdiepte van 9,30m langs de rechter gevel, een voorgevelbreedte van 9,70m en een achtergevelbreedte van 9,25m.

De voorbouwlijn langs de hoofdas van de Notestraat ligt in lijn met de voorbouwlijnen van de woningen in de omgeving.

Verder worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen:

- enkel woonfuncties en functies complementair aan het wonen zijn mogelijk;
- de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn ligt tussen 5m en 6m vanaf het bestaande maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst. Bij een plat dak bedraagt de hoogte maximaal 6,50m;
- de dakvlakhellingen liggen tussen 25° en 50°. Platte daken zijn eveneens toegelaten. Het dakvolume is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale volume;
- de woning dient afgewerkt te worden met duurzame materialen waarvan de textuur en kleuren harmonisch in de omgeving integreren;
- de inkomdorpel wordt op minstens 30cm en maximaal 50cm boven de as van voorliggende weg voorzien;
- de woning kan uit maximaal 2 woonlagen bestaan;
- in de achtertuintrook en aansluitend met de woning kan een terrasverharding van maximaal 20m² worden aangelegd;
- tussen de rooilijn en bouwlijn kan maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden in functie van autostaanplaats en/of toegang tot de woning;
- het niet bebouwd gedeelte dient te worden ingericht als tuinzone;
- alle verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Enkel terrassen kunnen in waterdichte materialen worden uitgevoerd mits ze afwateren naar de eigen tuinzone;

- reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Het grondpeil tussen de rooilijn en de voorbouwlijn kan genormaliseerd worden in functie van het voorliggend wegpeil. De overgangshellingen dienen met een hellingsgraad van 30° te worden uitgevoerd;

De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen:

Binnen de gemeente Ternat wordt gestreefd naar maximaal 50% verharding in de voortuin. Deze regel wordt in gans de gemeente als stedenbouwkundig gangbaar beschouwd sinds jaren.

Project-MER-Screening:

Niet van toepassing.

De voortoets:

In toepassing van het decreet programmatische aanpak stikstof (in werking getreden op 23 februari 2024) dienen de effecten van stikstofdepositie veroorzaakt door vergunningsplichtige projecten op SBZ-H te worden beoordeeld. De aangevraagde handelingen zijn van die aard dat hiervan geen impact wordt verwacht.

Het project met verkeer als enige stikstofbron werd op basis van de beschikbare VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) getoetst aan het Stikstofdecreet. Er kan geconcludeerd worden dat door de netto extra gegenereerde voertuigenbewegingen afkomstig van het project de impact-score van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.

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 een vergunning.

Het goed bevindt zich op ruime afstand van natuurgevoelige gebieden. Onderhavige aanvraag zal geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving vernietigen of ernstig beschadigen en zal geen vermijdbare schade aan de natuur veroorzaken.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

De gevraagde werken zijn in overeenstemming met bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (K.B. 7.3.1977), m.n. het woongebied met landelijk karakter.

Het goed situeert zich niet binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

Het gevraagde dient verder getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. §2 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid:

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter, waar het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning functioneel passend is. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit halfopen en vrijstaande eengezinswoningen met open ruimte-elementen, waardoor de woonfunctie hier ruimtelijk logisch en planologisch aanvaardbaar is.

- mobiliteitsimpact:

De aanvraag betreft de realisatie van één bijkomende woonentiteit, waardoor de bijkomende verkeersgeneratie beperkt blijft. Het perceel is rechtstreeks ontsloten via gemeentewegen en leent zich tot een duidelijke en verkeersveilige toegang. Door het opleggen van voorwaarden m.b.t. de beperking van verhardingen en de sturing van de opritrichting blijft de impact op de verkeersveiligheid en de ruimtelijke leesbaarheid van het hoekperceel beperkt.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg – GR 6/11/2013

- schaal:

De voorziene woningtypologie (vrijstaand) sluit aan bij het bestaande bebouwingsbeeld in de omgeving. De opgegeven bouwmogelijkheden (max. 2 bouwlagen, kroonlijsthoogte ca. 5–6 m; plat dak max. 6,50 m) blijven binnen een gangbare schaal voor woongebied met landelijk karakter. Door het opleggen van voorwaarden m.b.t. de beperking van de dakuitbouwen wordt voorkomen dat er een disproportioneel volume wordt opgericht.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Het perceel is relatief beperkt in oppervlakte ($\pm 386\text{m}^2$, deels wegzate), met tuindieptes die variëren tussen ca. 3 m en 8 m (en een voortuinstrook van ca. 5m langs de Notestraat). Hierdoor is het essentieel dat de ontwikkeling voldoende tuinzone en afstand tot aanpalenden vrijwaart om de openheid en woonkwaliteit te garanderen.

De inplanting zoals principieel voorgesteld (8 m t.o.v. perceel 514C) wordt in functie van extra groen en kwalitatieve buitenruimte bijgestuurd naar minstens 9 m. Dit is ruimtelijk aangewezen om het niet-bebouwde deel effectief als volwaardige tuinzone te laten functioneren en om inijk/druk op de aanpalende tuinzone te beperken.

Daarnaast zorgt de beperking van de verhardingen (terras en oprit/toegang met maxima) ervoor dat het aandeel onverharde tuinzone dominant blijft en dat de voortuin niet overmatig verhardt tot parkeer- of manoeuvreerruimte.

- visueel-vormelijke elementen:

De voorbouwlijn langs de Notestraat sluit aan bij de bestaande voorbouwlijnen, wat de straatwand en ruimtelijke leesbaarheid ondersteunt. De toegevoegde stedenbouwkundige voorschriften rond materialisatie (duurzame, harmonische materialen) zijn passend binnen het aanwezige woonweefsel.

- cultuurhistorische aspecten:

De woning is niet opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en bevindt zich niet binnen een beschermd landschap of dorpsgezicht. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast en er is

geen archeologienota vereist. De aanvraag is dus verenigbaar met de aanwezige cultuurhistorische context en wordt gunstig beoordeeld.

- het bodemrelief

Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de reliëfwijzigingen, zodat deze tot het minimale en het strikt noodzakelijke herleid worden.

Het ontwerp voorziet principieel geen reliëfwijzigingen; enkel een normalisatie van het peil tussen rooilijn en voorbouwlijn is mogelijk in functie van het wegpeil, met overgangshellingen. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar mits het vloerpeil en de waterhuishouding correct worden afgestemd op het wegpeil en eventuele adviezen in het kader van de watertoets.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Er wordt geen bijkomende hinder veroorzaakt door de gevraagde werken. Enkel tijdens het uitvoeren van de werken kan er wat geluid, trillingshinder en stof geproduceerd worden. De bouwheer/aannemer dient dit zoveel mogelijk te minimaliseren, zodat de hinder t.o.v. de burens beperkt blijft. Uiteindelijk gaat het hier over tijdelijke werken tijdens de bouwperiode van het project waardoor in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat het om een aanvaardbare vorm van hinder gaat.

- beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°:

Er worden voorwaarden opgelegd m.b.t. de verharding in de voortuinen.

- de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is:

Niet van toepassing

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengen de voorgestelde inplanting en het voorgestelde volume de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang. Het stedenbouwkundige attest kan als basis dienen voor het opmaken van een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning voor zover er bij de eigenlijke aanvraag geen nieuwe elementen of inlichtingen noch adviezen voorhanden zijn die een ander standpunt zouden kunnen rechtvaardigen.

Decretale beoordelingselementen

Een voldoende uitgeruste weg:

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het moment van de aanvraag bestaat.

Bedrijfswoning:

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning zodat artikel 4.3.6 van de VCRO niet van toepassing is.

Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid:

Voorliggende aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009.

Rooilijn:

Het betreffende perceel is gelegen aan een gemeenteweg waarvoor geen goedgekeurd rooilijnenplan bestaat. Voorliggende aanvraag betreft echter geen aanvraag voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door de rooilijn is getroffen zodat deze in toepassing van art. 4.3.8.§ 1 van de VCRO voor vergunning vatbaar is

Reservatiestrook:

Het betreffende perceel is niet gelegen in een reservatiestrook zodat de aanvraag in toepassing van artikel 4.3.8. § 2 voor vergunning vatbaar is.

Erfgoed-/archeologietoets:

Niet van toepassing.

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid):

Niet van toepassing.

Milieuaspecten:

Niet van toepassing

Advies:

Principieel komt het terrein in aanmerking voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De voorgestelde inplanting is stedenbouwkundig aanvaardbaar mits het naleven van de voorwaarden.

VOORWAARDEN:

- De afstand tussen de op te richten woning en de perceelgrens met huisnummer 10 (aanpalende perceel 514c) dient minstens 9m te zijn. De voorgevelbreedte t.a.v. de hoofdas van de Notestraat bedraagt op die manier maximum 9,70m.
- Dakuitbouwen kunnen maximaal 1/3^{de} van de gevelbreedte bedragen.
- Tenzij het advies van de waterinstantie het anders oplegt, kan het vloerpeil op maximum 30cm boven de as van voorliggende weg voorzien worden.
- De verharding bij de woning dient beperkt te worden tot het volgende:
 - o Een terras met een maximale oppervlakte van 15m²
 - o Een toegangsverharding naar de voordeur met een maximale breedte van 1m en een opritverharding met een maximale breedte van 3m en een lengte van 5m. Indien in de woning geen inpandige garage is voorzien kan in de voortuin een opritverharding aangelegd worden met een maximale breedte van 6m en een maximale lengte van 5m.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Voorwaardelijk gunstig, zoals het hierboven vermelde advies van de omgevingsambtenaar.

Ondertekening

Ternat, 23 december 2025

NAMENS HET COLLEGE.

De algemeen directeur,



Sieglinde De Mulder



De Burgemeester,



Ines Swaelens