
**30 2025_CBS_02898 A/2025/20 -bouwen van een halfopen eengezinswoning
- positief met voorwaarden - goedkeuring**

Samenstelling:**Aanwezig:**

Dany Goessens; Rudy Corijn; Ilse Malfroot; Guy D'haeseleer; Pascal Schietecat; Malika Sclacmender;
Evi Bické; Katlijn Copriau

Verontschuldigd:

Werner Somers

Beschrijving**Aanleiding en context**

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te geven voor het afleveren van een positief stedenbouwkundig attest met voorwaarden voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning te Pollare.

Het stedenbouwkundig attest ingediend door Koen De Saedeleer, werd ontvankelijk en volledig verklaard. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein: Roe , 9400 Ninove, kadastraal gekend als:

NINOVE 8 AFD (POLLARE)	A	0958	R	
------------------------	---	------	---	--

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een halfopen eengezinswoning**.

Argumentatie

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd perceel en is gelegen langs een goed uitgeruste gemeenteweg. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een halfopen woning bestaande uit 2 bouwlagen onder een hellend dak. Op het links aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning met aan de rechter zijde een aangebouwd bijgebouw (garage) met de rechter zijgevel op de perceelsgrens. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers woonlint met voornamelijk eengezinswoningen.

De aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen eengezinswoning, aansluitend de bebouwing op de linker perceelsgrens. De voorbouwlijn van de links aanpalende bebouwing wordt hierbij overgenomen. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt 12m. De rechter bouwvrije strook bedraagt 3m.

Adviezen

Proximus vermeldt op 08-08-2025 het volgende:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Fluvius heeft geen advies uitgebracht.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep vermeldt op 11-08-2025 het volgende: Ik heb de aanvraag betreffende bovenvermeld project goed ontvangen.

Ik beschik echter niet over voldoende informatie om gunstig advies te kunnen verlenen in dit dossier. Een stedenbouwkundig attest heeft enkel betrekking op het feit of er hoofdleiding aanwezig is op de locatie waarvoor dit attest wordt aangevraagd.

Er kan niet gegarandeerd worden dat de te bouwen woning(en) aansluitbaar zal zijn op het drinkwaternet. Hiervoor dient de locatie van de watermeter te voldoen aan de voorwaarden van De Watergroep en dit kan pas worden bepaald wanneer er plannen ter beschikking zijn. Dit gebeurt via een adviesaanvraag in het omgevingsloket.

Wyre heeft gunstig advies uitgebracht op 19 augustus 2025.

Dienst openbare werken en mobiliteit van de stad Ninove heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De voorwaarden luiden als volgt:

- De aansluiting van de riolering moet gebeuren volgens het wettelijk gescheiden stelsel.
- De plaatsing van een septische put is verplicht.
- De septische put dient te beschikken over een CE-label en een minimale inhoud van 3.000L omwille van de ligging in een groene cluster (collectief te optimaliseren buitengebied) van het zoneringsplan.
- Afkoppeling van hemelwater moet voorzien worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 2023.
- De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.
- De ééngezinswoning in Roe is gelegen in een C-straat. De parkeerrichtlijn voorziet hier:
 - 1 autoparkeerplaats / woongelegenheden
 - 1 fietsenstalling / woongelegenheden

Bespreking adviezen

De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden en lasten uit de deeladviezen om in overeenstemming te zijn met de betreffende regelgeving.

Stedenbouwkundige basisgegevens en planologische toets

Het perceel is gelegen in volgende zone(s) volgens het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem:

woongebied met landelijk karakter	GWP_02000_222_00012_00001_0102
-----------------------------------	--------------------------------

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling, BPA of RUP. De bepalingen van het gewestplan zijn van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

De voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten worden nageleefd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van art 4.3.1 §2 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid: de aanvraag betreft de invulling van een onbebouwd perceel in een ontwikkeld woonlint. In die zin is de aanvraag functioneel inpasbaar.
- mobiliteitsimpact: de aanvraag heeft geen of weinig impact op de mobiliteit. De parkeervraag dient opgevangen te worden op eigen perceel.
- schaal: de woning omvat geen ongebruikelijke bouwhoogte of bouwdiepte
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: de woning heeft een gebruikelijke footprint. Gelet op de beperkte oppervlakte van het perceel zullen eventuele bijkomende verhardingen en constructies tot een minimum moeten beperkt worden om de draagkracht van het perceel niet te overschrijden.
- visueel-vormelijke elementen: de woning dient afgewerkt te worden met esthetische en duurzame materialen. De woning zal aangebouwd worden tegen de zijgevel van de links aanpalende woning. In deze zijgevel bevinden zich 2 raamopeningen. Art 78 van het omgevingsvergunningendecreet stelt: *De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het*

onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

- cultuurhistorische aspecten: niet relevant
- bodemreliëf: het bodemreliëf blijft ongewijzigd
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: de aanvraag genereert geen abnormale hinder, de gezondheid en veiligheid komen niet in het gedrang, het gebruiksgenot wordt verbeterd.
- beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot voornoemde aandachtspunten:
 - het voorstel voldoet aan de bepalingen van het woonzoneringsplan van Ninove. Het perceel bevindt zich in een zone 'woningen in buitengebied'.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig.

- De bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten worden nageleefd.
- De parkeervraag dient op eigen perceel opgevangen te worden.
- Eventuele bijkomende verhardingen en constructies moeten tot een minimum beperkt worden om de draagkracht van het perceel niet te overschrijden.
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten adviezen van:

- Fluvius, Proximus, Wyre
- de Watergroep,
- de stedelijke dienst openbare werken en mobiliteit.

Opmerking:

Artikel 78. (23/02/2017 - ...)

§ 1. De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

Juridische grond

De bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen

Het omgevingsdecreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen

Het omgevingsbesluit van 27 november 2015 en latere wijzigingen

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56

De uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en latere wijzigingen

Regelgeving: bevoegdheid

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd op basis van artikel 56-57 van het decreet lokaal bestuur

Besluit

Artikel 1

Er wordt een positief attest met voorwaarden afgeleverd.

- De bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten worden nageleefd.
- De parkeervraag dient op eigen perceel opgevangen te worden.
- Eventuele bijkomende verhardingen en constructies moeten tot een minimum beperkt worden om de draagkracht van het perceel niet te overschrijden.
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten adviezen van:

- Fluvius, Proximus, Wyre
- de Watergroep,
- de stedelijke dienst openbare werken en mobiliteit.

Opmerking:

Artikel 78. (23/02/2017 - ...)

§ 1. De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.
De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van burgemeester en schepenen

 Elektronisch ondertekend op
6/10/2025 door Katlijn Copriau,
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
2/10/2025 door Guy D'haeseleer,
burgemeester

