
62 2025_CBS_01954 A/2025/15 - slopen van een bestaand gebouw en oprichten van meergezinswoningen - negatief attest - goedkeuring

Samenstelling:**Aanwezig:**

Dany Goessens; Rudy Corijn; Ilse Malfroot; Malika Sclacmender; Werner Somers; Evi Bické; Katlijn Copriau

Verontschuldigd:

Guy D'haeseleer; Pascal Schietecat

Beschrijving**Aanleiding en context**

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te geven voor het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest voor het slopen van een bestaand gebouw en oprichten van meergezinswoningen te Meerbeke.

De aanvraag ingediend door Notarishuis, Poststraat 51, 1500 Halle werd ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein: Edingsesteenweg 10, 9402 Meerbeke, kadastraal bekend als:

NINOVE 4 AFD (MEERBEKE)	A	0395	X
NINOVE 4 AFD (MEERBEKE)	A	0392	W

Het betreft een aanvraag tot het **slopen van een bestaand gebouw en oprichten van meergezinswoningen**.

Argumentatie

De aanvraag omvat de bouw van meergezinswoningen in drie blokken voor totaal 32 appartementen met een gemeenschappelijke ondergrondse garage na sloop van een bestaand horecapand, gelegen langs een gewestweg in de deelgemeente Meerbeke. De ruime omgeving wordt gekenmerkt door een divers bouwlint met voornamelijk woonfuncties in de vorm van een- en meergezinswoningen.

Het ontwerp is samengesteld door een landmeter die het terrein vooraf heeft opgemeten. Op het inplantingsplan van de bestaande toestand zijn de hoogtematen te lezen maar ontbreken de noodzakelijke maten van het terrein zelf zoals lengte, breedte, diepte ... Op het inplantingsplan van de nieuwe toestand ontbreken alle maten. Er zijn enkel vlekken of contouren af te lezen waar een gewenst woonprogramma ingevuld staat. Op het plan van de ondergrondse garage staan geen maten, noch van de parkeerplaatsen voor wagens, draaicirkels of maten van de fietsenstallingen. Op de 3D simulatie is geen rekening gehouden met het hellend terrein. Alles is vlak voorgesteld, wat

geen correct beeld geeft. Met de aangeleverde stukken kan de impact op de naastliggende burens niet correct en volledig ingeschat worden.

Adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Aalst heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 15 april 2025. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Proximus heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 4 april 2025. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Proximus.

Fluvius heeft gunstig advies uitgebracht op 16 april 2025.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep heeft geen advies uitgebracht.

Er is niet 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 Omgevingsloket Wyre heeft geen advies uitgebracht.

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

- De bouwheer dient attesten aan te vragen bij de nutsmaatschappijen dat de bestaande voorzieningen in de Edingsesteenweg aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden.
- Eventuele of noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden dienen uitgevoerd te worden op kosten van de bouwheer.
- De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributie van elektriciteit en /of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.
- De doorgang van voetweg nr. 36 dient gevrijwaard te worden.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning moeten alle afmetingen inzake parkeren duidelijk weergegeven worden.

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

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn volgens het gewestplan gelegen in 50 m woongebied en achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling of BPA. Ze ligt binnen de afbakening van het kleinstedelijke gebied (PRUP). De bepalingen van het gewestplan zijn van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan voor het deel dat in woongebied gelegen is. In het achterliggend deel, gelegen in agrarisch gebied, is geen vergunningsgrond om stedenbouwkundige handelingen ifv een meergezinswoning gunstig te adviseren.

De voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening en toegankelijkheidsverordening moeten worden nageleefd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

- functionele inpasbaarheid: een project met meergezinswoningen is functioneel inpasbaar op de projectgrond en in de omgeving mits de schaalgrootte zich aanpast aan de omgeving, de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt en het ontwerp kwalitatief is opgevat.
- mobiliteitsimpact: de aanvraag heeft impact op de mobiliteit, er wordt een gebundelde ondergrondse garage voorzien wat positief is voor het project. Op deze manier kan de buitenaanleg kwalitatief ingericht worden ifv de bewoning.

- schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen: een woonprogramma van 32 appartementen op de projectgrond in de zone woongebied met een oppervlakte van ca 3700 m² resulteert in een woondichtheid van 86 woningen per hectare. Deze woondichtheid is te hoog voor deze locatie buiten de stedelijke ring. Het ontwerp telt plaatselijk vier bouwlagen onder plat dak in een omgeving die gekenmerkt wordt door gebouwen met twee of twee en een half bouwlagen onder zadeldak of twee bouwlagen met een derde teruggetrokken laag onder plat dak. Vier bouwlagen is niet gewenst. Twee bouwlagen met een zadeldak of twee bouwlagen met een derde teruggetrokken laag is aangewezen. De specifieke oriëntatie en dichte inplanting van drie blokken resulteert in een massief ruimtelijk volume van 80 m breed, 40 m diep en 14 m hoog. Deze bouwdiepte is ongebruikelijk. Deze schaalgrootte (korrel) is niet in overeenstemming met de bestaande morfologie in de omgeving. In het ontwerp zijn geen doorzichten of elementen die een doorwaadbaarheid waarborgen, voorzien. Doorzichten en doorwaadbaarheid zijn belangrijke eigenschappen waar rekening moet mee worden gehouden. Achteraan in het 50m-woonlint telt het ontwerp vier bouwlagen. In een woonlint met achterliggend agrarisch gebied is het aangewezen om vooraan in het 50m-woonlint een eventuele klemtoon van het woonprogramma te organiseren, niet achteraan op slechts 6 m van het agrarisch gebied. Blok A bevindt zich tot op 3 m van de achterste perceelsgrens. Hier moet minimum de 45 ° regel toegepast en gevrijwaard worden. Door de helling in het terrein zal de vloerpas van deze blok tov het natuurlijk maaiveld opgetild worden. De projectgrond van ca 3700 m² in woongebied wordt bezet met een gebouw van ca 2000 m². Deze bezettingsverhouding is te hoog. Er moet minimum 50 % kwalitatieve groenaanleg voorzien worden binnen de geëigende zone. Door de dichte inplanting van het gebouw bij het agrarisch gebied kan er geen kwalitatieve tuin aangelegd worden binnen de geëigende zone. Op het ontwerp wordt het agrarisch gebied ingericht als tuin maar dit is wettelijk niet mogelijk omdat het strijdig is met de gewestplanzonering. In het agrarisch gebied wordt eveneens een wadi aangelegd op het hoogste punt van het terrein. Een wadi moet in de geëigende zone aangelegd worden en het is niet wenselijk dat het hemelwater naar de wadi moet opgepompt worden. Qua woonprogramma moet er ook meer ingezet worden op een verscheidenheid aan woontypologieën. Het is aangewezen om een mix te voorzien van zowel grondgebonden woningen, kleine als grote appartementen.
- cultuurhistorische aspecten: niet relevant
- bodemreliëf: het bodemreliëf van het terrein is hellend. Er is een hoogteverschil van meer dan 2m in het natuurlijke maaiveld. Op de ontwerpplannen is hiermee geen rekening gehouden ondanks de invloed van dit aspect op ontworpen hoogtes en bijkomende impact op de aanpalende percelen.
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: de aanvraag genereert door het grote woonprogramma, de schaal en het ontwerp van drie bouwblokken meer dan normale hinder voor de omgeving. Het gebruiksgenot en de woonkwaliteit wordt negatief beïnvloed door de ongewenste impact qua zichten, lichten, bezonning en privacy ten gevolge van de te dicht op elkaar ingeplante woonblokken.
- de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement: de rendementsverhoging gebeurt niet met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging met voorgesteld ontwerp en woonprogramma is in de betrokken omgeving onverantwoord
- beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot voornoemde aandachtspunten: De stad ontwikkelde in samenwerking met een studiebureau een visie over het gewenste verdichtingsbeleid op Ninoofs grondgebied. Deze visie heeft vorm gekregen in het Woonzoneringsplan van Ninove als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Dit plan of deze visie werd in 2022 door de gemeenteraad goedgekeurd. Deze visie omvat een gedetailleerd en uitgewerkt plan tot op een niveau waarop ze bruikbaar is als basis voor het vergunningenbeleid. Het woonzoneringsplan geeft in eerste instantie aan welke locaties geschikt zijn voor verdichting en welke soort verdichting op vlak van wonen wenselijk is.

Zones die goed bereikbaar zijn en goede voorzieningen hebben, zoals het stadscentrum of de dorpskernen, krijgen meer verdichtingsmogelijkheden dan de zones die minder bereikbaar zijn en weinig of geen voorzieningen kennen. Denk voor dat laatste maar aan de gekende bouwlinten in het buitengebied. Verder wordt per zone richtlijnen gegeven over hoeveel er kan verdicht worden, de toegelaten woontypes, de maximale bouwhoogte,... Het plan geeft een verduidelijking bij de al bestaande planningsinstrumenten en aanvullende richtlijnen om de woondichtheid op de daarvoor geschikte plekken op een duurzame manier te verhogen, en deze te beperken op minder geschikte locaties. Voorliggende locatie is gelegen in een zone van randstedelijke woonomgeving binnen de stedelijke woonwijken en binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De randstedelijke woonomgevingen sluiten aan bij de stedelijke kernwijken. Deze gebieden liggen echter op een grotere afstand van het stadscentrum (en dus van voorzieningen en openbaar vervoer), ze vormen de uitlopers van het stedelijk weefsel van Ninove. De randstedelijke woonzone waarin voorliggend project zich situeert, is heterogeen van aard en herbergt een mix van woningtypes. In principe kunnen enkel grondgebonden woningen voorzien worden maar uitzonderlijk kan een zekere vorm van verdichting, clustering of uitbreiding in deze zone toegelaten worden. Om hier een verdichtingsproject gerealiseerd te krijgen, zal nog meer dan elders moeten bewezen worden welke lokale meerwaarde het genereert voor de omgeving en hoe de kwaliteit en duurzaamheid van het project zal worden gegarandeerd. De harmonieregel bepaalt de inplantingswijze, het bebouwingsverband (open, halfopen, gesloten), het aantal bouwlagen en de bouwhoogte (met een max. van 2 bouwlagen + dak). De harmonieregel is gebaseerd op een analyse van de buurt en de omgeving. Het onderzoek van de buurt beperkt zich tot de naburige panden, links en rechts van het project. Het onderzoek van de omgeving reikt tot 5 panden links, 5 panden rechts en 10 panden aan de overzijde van de weg. Dit onderzoek bewaakt de continuïteit van het straatbeeld: wat is gangbaar in de omgeving van het project? Als we dit onderzoek toepassen op voorliggende locatie dan kunnen we vaststellen dat de woondichtheid in de omgeving zich rond de 55 woningen per hectare (66 woonentiteiten op 12150 m²) bevindt. Voorliggend ontwerp telt een woondichtheid van 86 woningen per hectare wat ruim 56% hoger ligt dan de woondichtheid van de omgeving. Een ontwerp met maximaal 21 woonentiteiten op voorliggende projectgrond ipv 32 zou in de lijn liggen van de woondichtheid in de omgeving.

Tijdens een voorafgaand mondeling overleg met de dienst ruimtelijke ordening, waar ook naar verwezen wordt in de nota bij de aanvraag, werden bovenstaande principes toegelicht en in die context oa volgende richtlijnen meegegeven:

- BGO: randstedelijke woonomgeving, verdichtingsprojecten zijn mogelijk in deze zone mits het creëren van lokale meerwaarden
- 2 bouwlagen + dak of 2 bouwlagen en teruggetrokken dakverdieping kan
- Rekening houden met de 45°-regel
- Afstand tussen twee volumes: min 10m
- Doorzichten creëren
- Mogelijkheid tot aansluiten aan de voetweg?
- In principe is het perceel voldoende groot om een verdichtingsproject te realiseren, maar het voorstel mist kwaliteit. Wat zijn de meerwaarden, kwaliteit van de ontwikkeling, duurzame ontwikkeling, voldoende groenzone in verhouding met de woonentiteiten?
- Verhouding verharding/bebouwing versus groenzone moet berekend worden. Belangrijk: niet enkel woonprogramma in kaart brengen, maar de groenzone moet ook steeds uitgetekend en ingekleed worden om te kunnen oordelen of het al dan niet een kwalitatieve verdichting is.

Mogelijke meerwaarden zijn:

- Doorwaadbaarheid
- Schaal en maat houden
- Mix aan woontypologieën zoals grondgebonden woningen, kleine en grote appartementen, ...
- Architectuur
- Functies verweven

- Sociale en maatschappelijke netwerken stimuleren
- Publieke voorzieningen versterken en stimuleren
- Fietsinclusief ontwerpen
- Integratie voetweg
- Groendak
- Erfgoedwaarde integreren
- Circulair ontwerp

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft op basis van bovenstaande een ongunstig advies verleend op 12 juni 2025.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Uit dit advies blijkt dat de aanvraag in meerdere opzichten in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Het betreft onder meer het feit dat het betreffende terrein gelegen is in een randstedelijke woonomgeving, de te hoge woondichtheid voor de omgeving in kwestie, het feit dat het aantal bouwlagen niet in overeenstemming is met hetgeen in deze omgeving gangbaar is, en het feit dat de dichte inplanting van drie blokken resulteert in een massief ruimtelijk volume van 80 m breed, 40 m diep en 14 m hoog, waarbij wordt opgemerkt dat deze bouwdiepte ongebruikelijk is en dat een dergelijke schaalgrootte (korrel) niet in overeenstemming is met de bestaande morfologie in de omgeving. Voorts ontbreekt op de plannen de noodzakelijke maatvoering. Derhalve moet een negatief stedenbouwkundig attest worden afgegeven.

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

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 negatief attest afgeleverd.

Het ontwerp en het programma doorstaat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet. Een aangepast project met een kleiner programma dat rekening houdt met voornoemde opmerkingen en aspecten kan opnieuw in overweging genomen worden.

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