

Beschrijvende nota

Aanvrager:

Notarishuis
Poststraat 51
1500 Halle

Ondersteuner aanvraag:

De Saedeleer Bert
Mallaardstraat 3-7 eerste verdiep
9400 Ninove

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST Edingsesteenweg 10, Ninove 04° afd. Meerbeke sectie A
perceelnummers 392 W en 395 X

1 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Aanvraag stedenbouwkundig attest voor sloop van bestaand gebouw zijnde Kellenhof en het oprichten van meergezinswoningen in drie blokken waarin 32 appartementen kunnen voorzien worden zoals aangegeven in de haalbaarheidsstudie.

Parkeergelegenheid wordt ondergronds voorzien waarbij 56 staanplaatsen en 64 fietsstallingen zijn ontworpen. In bijlage van deze nota is een haalbaarheidsstudie voorzien.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE AANVRAAG OF HANDELINGEN

2.1 FEITELIJK UITZICHT EN DE TOESTAND VAN DE PLAATS

Op heden betreft het een bebouwd goed bestaande uit twee percelen aan de zijde van de Edingsesteenweg met huisnummer 10. Dit gebouw, beter bekend als het Kellenhof. Dit is op heden niet meer in gebruik als feestzaal en zal afgebroken worden voor het bouwrijp maken van de site.

2.2 ZONERING VAN HET GOED

Kadastraal gekend als NINOVE 04° afd. Meerbeke Sectie A perceelnummers 392 W en 395 X.

Dit goed is deels gelegen in het woongebied en deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dit volgens het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd op 30 mei 1978.



2.3 VOORGESCHIEDENIS

Deze aanvraag kent geen voorgeschiedenis op het vlak van recente vergunningsaanvragen. Het betreft een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundig attest voor het oprichten van meergezinswoningen verdeeld in drie blokken waarbij 32 appartementen zullen opgericht worden. Het project werd in beginfase besproken met de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad Ninove. Binnen deze bespreking werden verschillende voorontwerpen besproken en werd voorliggende aanvraag als meest haalbare naar voor geschoven.

In een ander ontwerp werd bekeken of het haalbaar zou zijn om samen met het aanpalend perceel 395 Y een groter project te voorzien, echter leek een samenwerking in deze niet mogelijk te zijn. Bijgevolg werd voorliggende aanvraag verder uitgewerkt en werd een haalbaarheidsstudie opgemaakt.

2.4 OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Deze aanvraag voorziet in feite de mogelijkheid tot herontwikkelen van een ruim perceel in woonzone waarbij het Kellenhof niet meer in gebruik is (door brand). De functie van horeca zal op deze manier omgevormd worden naar wonen, dewelke mogelijk is binnen de woonzone. Het gewestplan is van toepassing. Bijgevolg is deze aanvraag in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woonzone.

Binnen deze aanvraag geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat meergezinswoningen worden opgericht in drie blokken waarbij 32 appartementen worden ingericht. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet splitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

2.5 INTEGRATIE IN DE OMGEVING

Het ontwerp omvat het oprichten van meergezinswoningen in drie blokken die 32 appartementen voorzien. De Edingsesteenweg kent rechtover het project zowel een- als meergezinswoningen, en ook aan dezelfde zijde van de straat zijn meerdere meergezinswoningen waar te nemen (huisnummers 18 en 34-36).

Tevens is de site gelegen binnen een randstedelijke omgeving (BGO), alsook binnen het Klein Stedelijk gebied van Ninove (PRUP). Gezien deze ligging, binnen het klein stedelijke gebied zorgen we voor het verderzetten van de trend in de nabije omgeving (consolidatie).

Het centrum, of ook de binnenring, is slechts op 200 meter van de site gelegen en kan bijgevolg qua ligging ideaal genoemd worden.

Daarnaast zorgt de haalbaarheidsstudie er tevens voor dat de ontsluiting op de Edingsesteenweg slechts over één op-/afrit verloopt waardoor ook mitigerend te werk werd gegaan om verkeer conflicterende situaties te beperken.

Wat de inplanting van de gebouwen betreft, werd getracht om rekening te houden met de bebouwde omgeving. Langs de Edingsesteenweg wordt de voorbouwlijn uit het rooilijnplan gevolgd, waarop twee hoeken van overliggende blokken op starten. Naast de noordelijke blok wordt een zone van 8 meter voorzien met de perceelgrens, deze zone zal optimaal als tuin gebruikt worden door de gelijkvloerse appartementen. Deze blok zal uit twee bouwlagen bestaan om meer aandacht te besteden aan de privacy van de aanpalende bebouwde percelen (gebouwen op het begin van de Stenenmolen).

De centrale blok werd ingeplant op 7 meter van de 50-meter zone.

Dit bouwblok wordt voorzien door twee bouwlagen aangesloten op de andere twee blokken, maar kent een trapsgewijze verhoging van bijkomend 2 bouwlagen in het midden. Deze verhoging brengt de privacy van de woningen op de Stenenmolen (156 A – 150) niet in het gedrang aangezien de kortste afstand tussen de bestaande achtergevel en de te creëren achtergevel ongeveer 50 meter bedraagt, wat voor randstedelijke gebieden ruim te noemen is.

De meest zuidelijke blok geeft een 6 meter zone tussen de gevel en de perceelgrens. Dit bouwblok wordt ook beperkt tot twee bouwlagen.

Door deze afstanden te respecteren wordt er gezorgd voor voldoende privacy met de aanpalende eigendommen.

Vanop het openbaar domein worden hoofzakelijk twee bouwblokken met twee bouwlagen waargenomen en zijn perfect inpasbaar in het straatbeeld dewelke vaak hogere bouwvolumes weergeven.

Bijgevolg kan gesteld worden dat dit ontwerp integreerbaar is in de omgeving.

Het perceel is gelegen aan het begin van de Edingsesteenweg, aan de rand van de ring rond Ninove.

Het stadscentrum is bijgevolg op wandel- en fietsafstand gelegen.

Er is een bushalte op 100 meter.

Naar oriëntatie toe zijn de voorgevels westelijk gericht, de tuinen zuid-oost.

Het perceel is op heden reeds afgebakend door middel van een afsluiting en haagstructuren.

Bijgevolg kan privacy zeker gegarandeerd worden.

Deze aanvraag belemmert geen enkel omliggend perceel of bestaande woning en biedt de mogelijkheid om dit goed een nieuwe ontwikkeling te geven.

In bijlage van deze nota zit een haalbaarheidsstudie waarbij zowel plannen van bestaande alsook ontworpen toestand worden weergegeven, inclusief:

- Aantal bouwlagen
- Parkeerplaatsen in kelder
- Mogelijke indeling van appartementen gelijkvloers
- 3D-simulatie

De aanvrager

Notarishuis

De ondersteuner

Bert De Saedeleer