

**VERSLAG GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR (GOA)  
OVER DE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELING**

Omgevingsnummer: **A/2024/40**  
Gemeentelijk dossiernummer: **2024/40**  
Datum verslag: 30/4/2025

**Voorwerp van de aanvraag**

Het stedenbouwkundig attest ingediend door Kris De Witte, Edingsesteenweg 100, 9402 Ninove werd ontvankelijk en volledig verklaard. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

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

NINOVE 7 AFD (DENDERWINDEKE)	C	0421	Y 3	
------------------------------	---	------	-----	--

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een één- of meergezinswoning**.

**Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

De aanvraag omvat de bouw van een halfopen woning of meergezinswoning gelegen langs een gewestweg in de dorpskern van de deelgemeente Denderwindeke. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers bouwlint met voornamelijk woonfuncties verweven met handel- en dienstenfuncties eigen aan een hoofddorp of voorzieningskern.

In een recent dossier, attest 2024/13, werd dezelfde aanvraag ingediend en behandeld. De conclusie van voorgaande aanvraag was positief voor een eengezinswoning en negatief voor een meergezinswoning. In voorliggend dossier worden enkel voorschriften toegevoegd over de mobiliteit, nl: in geval nieuwbouw halfopen bebouwing 2 woongelegenheden:

- ° 4 parkeerplaatsen of garages en 4 fietsenstallingen te voorzien
- ° zowel autostaanplaatsen als fietsenstallingen kunnen collectieve parkeerplaatsen of stallingen zijn
- ° de garages of staanplaatsen kunnen voorzien worden in het hoofdgebouw of achteraan eigendom met in acht name van achtertuinzone
- ° alle parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen moeten aansluiten op de openbare weg via één gemeenschappelijke toegang

**Adviezen**

Dienst Openbare Werken van de stad Ninove heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 21 januari 2025. De voorwaarden luiden als volgt:

- De aansluiting van de riolering moet gebeuren volgens het wettelijk gescheiden stelsel.
- Afkoppeling van hemelwater moet voorzien worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 2023.
- Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de provincie Oost-Vlaanderen – dienst Integraal Waterbeleid.
- De voorwaarden van de dienst integraal waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen dienen strikt nageleefd te worden.
- 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.

provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 23 december 2024. De voorwaarden luiden als volgt:

De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van de dienst integraal waterbeleid van de Provincie.

Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Aalst heeft geen advies uitgebracht.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep heeft geen advies uitgebracht.

**Bespreking adviezen**

In voorliggend dossier heeft het agentschap Wegen en Verkeer geen advies verleend. In het vorige identieke dossier, attest 2024/13, heeft het agentschap Wegen en Verkeer naast de gebruikelijke voorwaarden ook opgelegd dat op deze locatie voor het bouwprogramma 15 woonentiteiten per

hectare van toepassing is omwille van de mobiliteitsimpact. Het perceel is 458 m<sup>2</sup> groot. Bijgevolg kan hier slechts een eengezinswoning. Een meergezinswoning met twee entiteiten resulteert in meer dan 40 W/ha.

De dienst mobiliteit heeft in het vorig dossier eveneens ongunstig advies verleend voor de meergezinswoningen omdat het project niet voldoet aan de parkeernorm. In voorliggend dossier wordt een parkeernorm toegevoegd maar wordt niet planmatig verduidelijkt op welke manier de norm ingevuld wordt rekening houdend met de eisen van de wegbeheerder en de dienst mobiliteit.

### **Stedenbouwkundige basisgegevens en planologische toets**

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

woongebied	GWP_02000_222_00012_00001_0100
------------	--------------------------------

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gelegen in woongebied. 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 nageleefd worden.

### **Watertoets**

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O5110 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het project is gelegen in overstroombaar gebied met kleine kans in huidig en/of toekomstig klimaat, maar niet in overstroombaar gebied met middelgrote kans huidig en/of toekomstig klimaat. De decretale waterbeheerder, de provinciale dienst Integraal Waterbeleid heeft voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Op een vorige aanvraag voor een stedenbouwkundig attest (ons kenmerk: 43927, uw kenmerk: A/2024/13/) gaf de dienst Integraal Waterbeleid een voorwaardelijk gunstig advies. Deze aanvraag is zeer gelijkaardig.

#### **Overstromingsgevoeligheid**

De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen.

#### **Milderen effect van verhardingen**

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse (e) wordt een maximale diepte van 30 cm-mv geadviseerd. De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

De voorwaarden luiden als volgt:

#### **Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:**

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;

o De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;

o De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Mits voldaan wordt aan de voorwaarden opgelegd door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid is de watertoets positief.

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

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

- functionele inpasbaarheid: een bijkomende woonfunctie op het perceel binnen het bestaande bouwlint is inpasbaar mits het programma zich beperkt tot één woonentiteit. Een woonprogramma met twee woonentiteiten is niet in detail uitgewerkt. Er is dan ook niet aangetoond of dit functioneel inpasbaar is op het beperkte perceel.
- mobiliteitsimpact: de aanvraag heeft impact op de mobiliteit, de dienst mobiliteit en het agentschap Wegen en Verkeer hebben in het identieke attest A/2024/13 ongunstig advies verleend. Het toevoegen van voorschriften aan de aanvraag resulteert niet direct in een duidelijk en uitvoerbaar voorstel dat naast de parkeereis en beperkingen opgelegd door de wegbeheerder ook rekening houdt met de inzichten over minder verharden, voldoende

- kwalitatief groen, leefkwaliteit ed.
- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid: het perceel is geschikt voor een eengezinswoning gezien zijn beperkte oppervlakte.
  - visueel-vormelijke elementen: het bouwprofiel van de dichtstbijzijnde woning wordt gevolgd
  - 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 mits het programma zich beperkt tot één woonentiteit
  - 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 centrum hoofddorp. De centra zijn de zones waar vandaag al een concentratie van voorzieningen aanwezig is. Dit zijn vaak voorzieningen die vooral lokaal werken, maar ook een aantal van de naburige gehuchten bedienen. In de centra van de hoofdorpen is een voorzichtige verdichting mogelijk om ook in deze dorpen wat kleinere woningen te krijgen (die vb. toelaten om te verhuizen binnen 'het eigen dorp' op het moment dat de vrijstaande woning te groot wordt). Er zijn twee verdichtingsmogelijkheden:
    - In 'lokale verdichtingsprojecten', die ruimtelijk afgebakend zijn, dus niet generiek in het hele centrum. De aanvrager van zo'n project moet zelf de bewijslast leveren ter verantwoording van een lokaal verdichtingsproject. Dit gebeurt in een motivatienota waarin aangetoond wordt welke meerwaarde het project levert, hoe het zich inschrijft in de verdichtingsvisie, ... Het project voorziet in kwalitatieve kleinere woningtypes (al dan niet voor specifieke doelgroepen). Meergezinswoningen zijn hier dus mogelijk, maar moet wel morfologisch ingepast zijn in de omgeving. Een lokaal verdichtingsproject zal dus qua hoogte aansluiten bij wat gangbaar is, een punctueel hoger accent niet te na gesproken.
    - Ook boven winkels of andere niet-woonfuncties die een bijdrage leveren aan het voorzieningenapparaat van het hoofddorp, zijn appartementen toegelaten en kan ook één bouwlaag extra worden voorzien. Het gaat hierbij over handelszaken (bakker, buurtwinkel, ...), horeca, maar ook gemeenschapsvoorzieningen (kribbe, naschoolse opvang, ...), diensten en vrije beroepen. Om te vermijden dat deze mogelijkheid 'gebruikt' wordt om een extra woonlaag te realiseren, kan bepaald worden dat -indien de gelijkvloerse niet-woonfunctie zou verdwijnen- de gelijkvloers niet als aparte woning mag ingericht worden, doch slechts als een uitbreiding van de bovenliggende woning of als collectieve ruimte voor de bovenliggende woningen. Eventueel kan hier toegelaten worden om gelijkvloers dieper te bouwen (al/niet in combinatie met een verplicht groendak), om de vestiging van niet-woonfuncties bijkomend te ondersteunen.
    - Grote woningen in het centrum mogen ook opgedeeld worden.

Concrete richtlijnen in centrum hoofdorpen:

- In principe zijn alleen grondgebonden woningen toegelaten, zowel gesloten, halfopen als open bebouwing
- De harmonieregel bepaalt de bouwhoogte, met een streefwaarde van 2 + dak
- In de centra zijn meergezinswoningen toegelaten, indien tenminste de gelijkvloerse bouwlaag benut wordt voor niet-woonfuncties. In dat geval kan ook de bouwhoogte verhoogd worden met één laag, tot een maximum van 3 + dak

- Verdichtingsprojecten zijn mogelijk en kunnen meergezinswoningen bevatten. Ook hier is 3 + dak de maximale bouwhoogte.
- Bestaande grondgebonden woningen met een bruto vloeroppervlakte > 250m<sup>2</sup> mogen opgedeeld worden in max. 2 woningen, waarvan de kleinste een netto-vloeroppervlakte van min. 60 m<sup>2</sup> heeft. De door opsplitsing ontstane woonentiteiten voldoen aan alle normen inzake woonkwaliteit, beschikken elk over een private buitenruimte alsook over voldoende fietsenstallingen en parkeerplaatsen op eigen terrein.
- de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement: er is in voorliggende aanvraag niet aangetoond dat de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

### **Conclusie**

Negatief voor de bouw van een meergezinswoning

Positief met voorwaarden voor de bouw van een eengezinswoning. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de adviesinstanties

De gemeentelijk omgevingsambtenaar