

Stedenbouwkundig attest

GEMEENTE
ASSE

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.

Gegevens van de aanvrager

INTOP-AXIOS
Statiestraat 11-13
1740 Ternat

Gegevens van het perceel

Brusselsesteenweg/Dendermondestraat ZN
1731 Zellik
(afd. 6) sectie B 58 Y

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning te Zellik Brusselsesteenweg/Dendermondestraat.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg

De aanvraag is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977) deels gelegen in een woongebied en deels gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

- De aanvraag is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

- De aanvraag is deels gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel".

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

Artikel B2.1: Woongebied (gebiedsdeel B)

Artikel B2.1.1.

Voor de percelen in gebiedsdeel A en de percelen met bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies in de gebiedsdelen B en C geldt de bestemming woongebied zoals bedoeld in B2.1.2 tot B2.1.8.

Voor de percelen zonder constructies in de gebiedsdelen B en C geldt tot 1 januari 2025 de bestemming bouwvrij agrarisch gebied zoals bedoeld in artikel B2.1.9.

Vanaf 1 januari 2025 hebben deze gebiedsdelen de bestemming woongebied zoals bedoeld in artikel B2.1.2 tot en met B2.1.8

Artikel B2.1.2

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Geen externe adviezen vereist.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 over de toepassing van de watertoets kan volgend wateradvies verstrekt worden.

Het voorwerp van de aanvraag ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt indien een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening

voorzien wordt, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een omgevingsvergunning die moeten openbaar gemaakt worden.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Niet van toepassing.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing.

HISTORIEK

Op 19 april 2018 werd een weigering afgeleverd voor het afsplitsen van een lot voor een meergezinswoning.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand: de aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd perceel gelegen langs een voldoende uitgeruste gewestweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerde bouwstijl met zowel ééngezinswoningen van het open, halfopen als gesloten type.

- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: de aanvraag beoogt het verkavelen van het vernoemde perceel voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning. De aanvrager voorziet een ééngezinswoning met een maximale bouwdiepte van 10m en een breedte van 14m. De nieuwe woning bevindt zich in tweede bouworde en zal worden ontsloten via een oprit vanaf de Dendermondestraat. De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

- Voorstel Verkavelingsvoorschriften: zie bijlage

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. van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid: het oprichten van een ééngezinswoning is in overeenstemming met de bestemming van het gebied. Tevens voorziet de verkavelaar in ene voldoende groot perceel voor een ééngezinswoning in tweede bouworde. De nieuwe woning wordt op voldoende afstand gebouwd van de voorliggende woningen. Er dient echter wel duidelijk vermeld dat het hier enkel kan gaan om de bouw van een ééngezinswoning. In de verantwoordingsnota wordt verkeerdelijk een functie voor meergezinswoning gebruikt. Het talud gelegen in artikel B2.1 van het gewestelijk RUP 'Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel' blijft onbebouwd. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien garanties dat het talud haar groen karakter zal behouden.

- mobiliteitsimpact: er dient een garage en/of parkeerplaats op eigen terrein te worden voorzien.

- schaal: woningen met twee bouwlagen en een hellend dak kunnen aanvaard worden in deze omgeving.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: De gabarieten gesteld in de voorschriften bij dit stedenbouwkundig attest kunnen aanvaard worden en passen binnen de onmiddellijke omgeving. Het voorzien van een bijgebouw wordt uitgesloten. In het verkavelingsvoorstel wordt voorzien dat de te kappen bomen (op de locatie waar de ééngezinswoning komt) vervangen worden door nieuwe bomen, elders op het perceel.

- visueel-vormelijke elementen: de nieuwbouw dient opgericht in duurzame en esthetische verantwoorde materialen.
- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing
- het bodemreliëf: het terrein mag plaatselijk worden aangepast in functie van de nieuwbouw.
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: niet van toepassing

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarde:

- In de verantwoordingsnota dient de bestemming van de toekomstige bebouwing beperkt voor een ééngezinswoning, een meergezinswoning is niet toegelaten.

Ondertekening

Te Asse, de 17 oktober 2022.

Vanwege het college:

De Algemeen directeur



Lander Van Droogenbroeck



De Burgemeester



Koenraad Van Elsen