

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST***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.

Gemeentelijk dossier : **SA 2022/1**

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een woning.**

Gegevens van de aanvrager

Gegevens van het perceel

Poekestraat, 8755 Ruiselede

Sie C nr. 217P

Ingewonnen adviezen

Er werden geen adviezen ingewonnen .

Standpunt van de attesterende overheid

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunning

Het perceel is gelegen in het woongebied volgens het gewestplan Roeselare – Tielt (K.B. 17/12/1979). In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art.5.1.1.0 van het K.B. van 29/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorschriften luiden als volgt : Art. 5.1.1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is niet gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg/ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg/ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling.

De aanvraag dient te worden getoetst aan de voorschriften van het gewestplan namelijk woongebied.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd binnen het woonlint langs de Poekestraat, aansluitend op de bebouwde hoofdkern van Ruiselede. In de nabije omgeving komt hoofdzakelijk residentiële bebouwing onder de vorm van eengezinswoningen voor. Het perceel ligt op ca 100m van de N37.

Ten noorden van het perceel ligt een wijk met sociale woningen. Aan de linkerkant van het perceel is recentelijk (2021) een verkaveling voor 6 loten HO-bebouwing door het schepencollege goedgekeurd.

De geplande handelingen situeren zich op een ca 700m² groot perceel, met als gewestplanbestemming 'woongebied'. Aan de rechterzijde is een vrijstaande eengezinswoning aanwezig op meer dan 5 m van de perceelsgrens.

Volgens het opmetingsplan heeft het perceel een breedte van 13,43m en een diepte van ca 50m. Er wordt voorgesteld om de woning in te planten op 6m van de rooilijn wat voldoende is. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt 3m. In het dossier ontbreken de schetstekeningen waarop het aantal verdiepingen en de hoogte van het gebouw, de dakvorm enz.. zijn vermeld. Daarom kan over de vormgeving van de woning geen uitspraak worden gedaan.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het geringe detailleringsniveau van de huidige aanvraag zal de stedenbouwkundige aanvraag nog getoetst dienen te worden aan o.a. goede ruimtelijke ordening en kunnen steeds bijkomende randvoorwaarden en/of aanpassingen opgelegd worden.

De aanvraag is gelegen in het woongebied waar de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen gelden. Verder wordt de nabije omgeving voornamelijk gekenmerkt door open en halfopen bebouwingen Het perceel ligt op ongeveer 1km gelegen van de kern van Ruiselede. De aanvraag, met betrekking tot het oprichten van één eengezinswoningen is functioneel inpasbaar.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn niet afwijkend ten opzichte van de bestaande context.

Door de inplanting van de woning op 6m van de rooilijn en de eventuele bouw van een carport, zal de bijkomende parkeerdruk op eigen terrein kunnen worden opgevangen.

Besluit :

Het college kan akkoord gaan met de bouw van een woning op het perceel Poekestraat sie C nr 217P. Over de vormgeving kan het college geen uitspraak doen gelet op het ontbreken van schetstekeningen. Een ontwerp van een eengezinswoning waarbij rekening gehouden wordt met de bebouwing op aanpalende percelen en dat voldoet aan de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening, kan in aanmerking komen voor vergunning.

Bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 5.3.1. §1. Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen of, in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.1, §1, 2°, door de Vlaamse Regering [...] of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

§2. 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.

§3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

§4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Ondertekening

Ruiselede 17 november 2022

De Algemeen Directeur,
F.Van de Sompel.

Getekend door: Florian Van de Sompel (S)
Getekend op: 2022-11-23 13:16:02 +01:0
Reden: ik keur dit document goed

Florian Van de Sompel

De Burgemeester,
G.De Roo.

Getekend door: Margareta De Roo (Signa)
Getekend op: 2022-11-23 11:40:50 +01:0
Reden: ik keur dit document goed

Margareta De Roo