

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 22.04.2026

Aanwezig

Philippe Willequet: burgemeester-voorzitter;
Thijs Cousaert, Willem-Jan Baert, Jonas Crement: schepenen;
Lotje Demedts: algemeen directeur

Verontschuldigd

Suzanne Tanghe: schepen

Aanvraag stedenbouwkundig attest SA 25/02 - Buissestraat zn.

Referentie gemeente: SA 25/02

Projectnaam: SA - 6021

Ligging: Buissestraat zn
afdeling 1 sectie C nr. 462/H

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN d.d. 22 APRIL 2026 GEDEELTELIJK POSITIEF 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 een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning 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 blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

De aanvraag

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest aangevraagd door IMMO-INVEST BV, de heer Willy De Rouck, Hooglareweg 31 te 9450 Haaltert werd ingediend op 29 december 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Buissestraat zn, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie C nr. 462/H.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een een- of meergezinswoning halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

Historiek

Geen vergunningen en/of weigeringen gekend op het perceel.

Adviezen

Volgende adviezen werden verleend:

1. Farys verleende een voorwaardelijk gunstig advies
2. Proximus verleende een gunstig advies
3. Wyre verleende een voorwaardelijk gunstig advies

Ligging van de locatie

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is niet gesitueerd in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het betreffende gewestplan.

Beoordeling

Overeenstemming met dit plan

Gewestplan

Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. van 24/02/1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in een bestemmingszone(s) waarvoor volgende bepalingen van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen op van toepassing zijn:

Artikel 5.1.0.: 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.

Wegenis

De aanvraag is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg.

Stikstoftoets

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1%. Gelet op de aard van de aanvraag (bouwen van een meergezinswoning van max. 4 entiteiten op een afstand van 585m van SBZ-gebied) is de opmaak van een passende beoordeling in het kader van de stikstoftoets niet vereist.

Watertoets

De aanvraag heeft een beperkte omvang en is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Indien de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden nageleefd doorstaat de aanvraag de watertoets.

Mer-screening

Huidige aanvraag omvat mogelijks een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag zal dan ook mogelijks een MER-screening moeten worden toegevoegd en aangetoond worden dat de aanvraag naar aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten zal kunnen veroorzaken.

Natuurtoets

De aanvraag is gelegen in een duidelijke woonomgeving en is volgens de biologische waarderingskaart gelegen in biologisch minder waardevol soortenarm gebied. Er zijn dan ook geen aanzienlijke effecten te verwachten op vlak van natuur.

Erfgoed-/archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

De aanvraag heeft geen betrekking op beschermde, noch op geïnventariseerde erfgoed items.

De aanvraag is niet gelegen in een erfgoedlandschap.

Mobiliteit

De aanvraag omvat het bouwen van een eengezinswoning of een meergezinswoning. De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen in het woongebied strekkend vanuit het dorpscentrum van Ruien richting het Kluisbos. De aanvraag is situeert in een woonlint langs de Buissestraat. Het woonlint heeft een eerder divers karakter op vlak van bouwtypologie. Wat betreft aanwezige functies treffen we in de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk woningbouw aan.

De aanvraag heeft betrekking op een bouwvrij perceel gelegen tussen twee bebouwde kavels. Zowel links als recht bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak met nok evenwijdig aan de straat en ingeplant met de voorgevel tot tegen het openbaar domein. De linker woning staat met de zijgevel ingeplant op +/-2,5m van de laterale perceelsgrens van het perceel van de aanvraag. De rechter woning staat volgens het 'ontwerp' plan gevoegd bij het stedenbouwkundig attest ingeplant tot tegen de laterale perceelsgrens, maar volgens het kadastrale percelen plan staat deze ingeplant op +/-1,5m van de laterale perceelsgrens.

De aanvrager vraagt een stedenbouwkundig attest aan om een een- of meergezinswoning te bouwen aangebouwd tegen de rechts aanpalende woning, zij het wel 6 à 7m meer achteruit.

Het stedenbouwkundig attest spreekt van volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Voortuin

- Zoals aangeduid op het ontwerpplan
- In deze zone is er maximaal 50 % verharding toegelaten
- Het niet-aangebouwde gedeelte van woning nr. 21 zal worden afgewerkt met dezelfde gevelmaterialen als de nieuwbouw

Hoofdgebouw

- Zoals aangeduid op het ontwerpplan (evenwijdig met de zijdelingse grens)
- Voorbouwlijn op 3.00 m achter de rooilijn en loodrecht op de rechter perceelsgrens
- Maximale bouwdiepte gelijkvloers: 12.00 m
- Maximale bouwdiepte verdieping: 12.00 m
- Maximale hoogte op de bouwlijn: 6.50 m (dorpel-kroonlijst)
- Kamers in het dak zijn toegelaten
- Zadeldak met een helling begrepen tussen 30° en 45°
- Platte daken zijn tevens toegelaten
- Garage vervat in het hoofdgebouw, bij een meergezinswoning zijn tevens vrijstaande garages of autostaanplaatsen toegelaten
- Bouwvrije linker zijstrook minimum 3.00 m
- Commerciële activiteiten zijn toegestaan op het gelijkvloers (max. 100 m²)
- Zorgwoning is tevens toegelaten

Bijgebouw aanpalend

- Zoals aangeduid op het ontwerpplan (evenwijdig met de zijdelingse grens)
- Maximale bouwdiepte: 3.00 m
- Maximale hoogte: 3.50 m (dorpel-kroonlijst)
- Plat dak
- Commerciële activiteiten en zorgwoning zijn toegelaten (ondeelbaar van het hoofdgebouw)
- Bouwvrije linker zijstrook minimum 3.00 m

Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening

Er wordt een stedenbouwkundig attest gevraagd voor het bouwen van een een- of meergezinswoning.

Legaliteitstoets:

Het perceel is volgens het gewestplan volledig gelegen in woongebied.

Planologisch is de aanvraag dus in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Opportunitiestoets:

Goede ruimtelijke ordening vereist een aantal aanpassingen/voorwaarden om tot een positief stedenbouwkundig attest te kunnen komen:

Inplanting:

- Voorgevellijn beter afgestemd op de voorbouwlijn van Buissestraat nr. 17

Hoofdgebouw:

- Geen platte daken

Algemeen:

- Eén eengezinswoning

De mogelijkheid voor het voorzien van een meergezinswoning tot 4 woongelegenheden lijkt ons gezien de omschreven bouwzone en het omschreven bouwvolume te leiden tot een te grote bouwdichtheid ten aanzien van zijn ruimtelijke context.

Juridische context

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 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLUIT IN ZITTING VAN 22 APRIL 2026 HET VOLGENDE:**Artikel 1:**

De aanvraag met referentie SA 25/02 ingediend door IMMO-INVEST BV, de heer Willy De Rouck, Hooglareweg 31 te 9450 Haaltert, voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest, voor het bouwen van een- of meergezinswoning halfopen bebouwing in de Buissestraat zn op het perceel kadastraal bekend als afdeling 1 sectie C nr. 462/H, wordt deels goedgekeurd:

- Een **positief** stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning conform de voorziene voorschriften, mits de voorgevellijn beter af te stemmen op de voorbouwlijn van Buissestraat nr. 17 (+/- 1 à 2m naar voor)
- Een **negatief** stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning.

Aandachtspunt: dit gedeeltelijk positief stedenbouwkundig attest geldt enkel als de zijgevel van Buissestraat 21 wel degelijk een wachtgevel is waar tegen aangebouwd kan worden.

NAMENS HET COLLEGE

Lotje Demedts
algemeen directeur

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter

voor gelijkvormig afschrift
Kluisbergen, 27 april 2026

Lotje Demedts
algemeen directeur

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter