

<b>STEDENBOUWKUNDIG ATTEST</b>	
Intern dossiernummer:	SA 20249
Datum college van burgemeester en schepenen:	21 oktober 2024

### 1. Dossiergegevens

Op 16 oktober 2024 vroeg(en) [REDACTED] een stedenbouwkundig attest aan voor het bouwen van een eengezinswoning te Mertensstraat 34 - 2950 Kapellen, (afd. 1) sectie C 98 Z3.

### 2. Standpunt van de attesterende overheid

Het verslag vormt integraal deel van deze beslissing, zie bijlage 1.

### 3. Conclusie college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21/10/2024 HET VOLGENDE:**

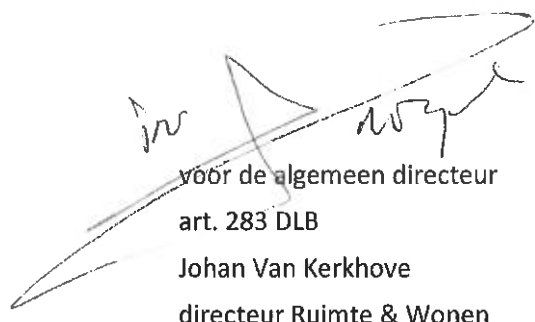
**Het perceel komt in aanmerking voor het bouwen van een eengezinswoning in gesloten bebouwing binnen de aangeduide bouwzone onder volgende voorwaarden:**

- de woning moet ingeplant worden op de voorgevelbouwlijn zoals de links en rechts aanpalende woning;
- de bouwdiepte mag maximum 17,00 meter bedragen met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 meter, gemeten vanaf het maaiveld. De eerste 9,00 meter moet afgewerkt worden met een schuin dak evenwijdig met de voorgevel met een dakhelling van 45°. De nokhoogte mag maximum 11,50 meter bedragen, gemeten vanaf het trottoirniveau. De overige bouwdiepte mag afgewerkt worden met een plat dak. De bouwdiepte tussen 9,00 meter tot 13,00 meter mag maximaal dezelfde kroonlijsthoogte hebben als de eerste 9,00 meter. Tussen 13,00 meter en 17,00 meter mag de kroonlijsthoogte maximum 3,50 meter bedragen;
- vanaf 20,00 meter uit de voorgevelbouwlijn van de woning, mag men losstaande bijgebouwen voorzien met een totale oppervlakte van maximum 15% van de perceelsoppervlakte. Deze mogen geplaatst worden op de perceelsgrens, op 1,00 meter of 3,00 meter ervandaan en op minstens 3,00 meter van de achterste perceelsgrens. Indien deze worden geplaatst op de perceelsgrens moeten deze uitgevoerd worden met een plat dak. De kroonlijsthoogte mag maximum 3,00 meter bedragen, de nokhoogte maximum 4,50 meter op minstens 3,00 meter van de perceelsgrens. Op minstens 1,00 meter van de perceelsgrens mag de nokhoogte 3,50 meter bedragen;
- de gevels van het bijgebouw en de woning moeten uitgevoerd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. De vrijblijvende gedeelten, die ontstaan door de verschillende bouwdiepten, moeten door de aanvrager afgewerkt worden met volwaardige gevelmaterialen op de perceelsgrens van het aanpalende perceel, in overleg met de

eigenaars. Het bekleden van de scheidingsmuur mag de bouwmogelijkheden op het aanpalende perceel niet hypothekeren;

- de oppervlakte aan verhardingen (kiesel, dolomiet, terrassen, ...) en niet-overdekte constructies (zoals vijver, zwembad, ...) mogen maximaal 15% van de perceelsoppervlakte bedragen, buiten de strikt noodzakelijke toegangen;
- minimum 1/3 van het perceel moet tuin blijven en groen aangelegd worden;

Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventuele bemerkingen, indien voor de aanvraag van een omgevingsvergunning een openbaar onderzoek moet gebeuren.



voor de algemeen directeur  
art. 283 DLB  
Johan Van Kerkhove  
directeur Ruimte & Wonen



voor de burgemeester art. 280 DLB  
Koen Helsens  
schepen

***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.*



<b>BIJLAGE 1 - STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID</b>	
Aanvragers:	[REDACTED]
Locatie van het perceel:	Mertensstraat 34 - 2950 Kapellen (afd. 1) sectie C 98 Z3
Onderwerp:	het bouwen van een ééngezinswoning
Intern dossiernummer:	SA 20249
Datum verslag:	16/10/2024

## Historiek

Het perceel van circa 286,85 m<sup>2</sup> is onbebouwd.

## beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning in gesloten bebouwing. Het perceel is 286,85 m<sup>2</sup> groot met een diepte van 46,20 meter en een breedte van 6,38 meter langs de Mertensstraat. De bouwzone wordt voorzien op de voorste perceelsgrens en op de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwzone is maximaal 17,00 meter diep.

## adviezen

Er werden geen adviezen opgevraagd.

## planologische context

Het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het van kracht zijnde gewestplan.

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

## bijzonder plan van aanleg (BPA)

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA).

## ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

## verkaveling

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

## beschermde monumenten, landschappen, stad- en dorpsgezichten

De aanvraag betreft geen beschermd monument en is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

## aanwezigheid van bos op het perceel

Op het perceel is geen bos aanwezig.

## publiek toegankelijke gebouwen: gewestelijk stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid

Niet van toepassing.

## ligging aan voldoende uitgeruste weg (artikel 4.3.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

#### **m.e.r.-screeningsnota**

Er werd geen m.e.r.-screeningsnota toegevoegd aan de aanvraag. Het project brengt geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee.

#### **watertoets**

Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 werd het ontwerp onderworpen aan de watertoets.

Het perceel is gelegen in een gebied met een kleine overstromingskans onder klimaatverandering (perceelscore B). Een adviesvraag aan de beheerder van het afstroomgebied is niet vereist.

#### **toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag is conform de geactualiseerde stedenbouwkundige basisnormen voor gesloten bebouwing. De aanvraag is binnen de toegestane bouwzone gelegen en voldoet aan het toegelaten bouwprofiel. De voorziene bouwzone is 6,38 meter breed, de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximum 17,00 meter en er wordt een tuinzone van minimaal 10,00 meter gerespecteerd.

De kroonlijsthoogte met bouwdiepte tot 9,00 meter diep mag maximum 7,00 meter hoog zijn, gemeten vanaf het maaiveld. De eerste 9,00 meter moet afgewerkt worden met een schuin dak evenwijdig met de voorgevel met dakhelling van 45°. De bouwdiepte tussen 9,00 meter tot 13,00 meter mag maximaal dezelfde kroonlijsthoogte hebben als de eerste 9,00 meter, voor de bouwdiepte tot 17,00 meter mag de kroonlijsthoogte maximum 3,50 meter bedragen, telkens afgewerkt met een plat dak.

Bijgebouwen mogen voorzien worden met een totale oppervlakte van maximum 15% van de perceelsoppervlakte, inclusief dakoversteken. Bijgebouwen zijn toegestaan in functie van de tuin (tuinhuis, poolhouse, garage, carport, hok, serres en een zwembad). Er mogen geen neven- en/of leeffuncties in ondergebracht worden.

Vanaf 20,00 meter uit de voorgevelbouwlijn van de woning mag men losstaande bijgebouwen voorzien, ingeplant op de perceelsgrens, op minimum 1,00 meter of op 3,00 meter ervandaan. Indien deze worden geplaatst op de perceelsgrens moeten deze uitgevoerd worden met een plat dak, de kroonlijsthoogte mag maximum 3,00 meter bedragen. Bij een inplanting op minstens 1,00 meter van de perceelsgrens mag de nokhoogte maximum 3,50 meter bedragen. Op minstens 3,00 meter van de perceelsgrens mag de nokhoogte maximum 4,50 meter bedragen.

De gevels van het bijgebouw en de woning moeten uitgevoerd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. De vrijblijvende gedeelten, die ontstaan door de verschillende bouwdiepten, moeten door de aanvrager afgewerkt worden met volwaardige gevelmaterialen op de perceelsgrens van het aanpalende perceel, in overleg met de eigenaars. Het bekleden van de scheidingsmuur mag de bouwmogelijkheden op het aanpalende perceel niet hypothekeren.

De totale oppervlakte aan verhardingen en niet overdekte constructies (zoals een zwembad) bedraagt maximum 15,00 % van de totale perceelsoppervlakte, exclusief de strikt noodzakelijke toegangen. In de voortuinstrook mogen enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en/of carport verhard worden. Strikt noodzakelijk zijn een oprit van 3,50 meter breed tot aan de woning of carport, een pad naar de voordeur van maximum 1,50 meter breed en een pad tegen de woning van 1,00 meter breed. Bij voorkeur worden de oprit en het pad naar de voordeur gekoppeld voorzien.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

#### **Conclusie:**

**Het perceel komt in aanmerking voor het bouwen van een eengezinswoning in gesloten bebouwing binnen de aangeduide bouwzone onder volgende voorwaarden:**

- de woning moet ingeplant worden op de voorgevelbouwlijn zoals de links en rechts aanpalende woning;
- de bouwdiepte mag maximum 17,00 meter bedragen met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 meter, gemeten vanaf het maaiveld. De eerste 9,00 meter moet afgewerkt worden met een schuin dak evenwijdig met de voorgevel met een dakhelling

van 45°. De nokhoogte mag maximum 11,50 meter bedragen, gemeten vanaf het trottoirniveau. De overige bouwdiepte mag afgewerkt worden met een plat dak. De bouwdiepte tussen 9,00 meter tot 13,00 meter mag maximaal dezelfde kroonlijsthoogte hebben als de eerste 9,00 meter. Tussen 13,00 meter en 17,00 meter mag de kroonlijsthoogte maximum 3,50 meter bedragen;

- vanaf 20,00 meter uit de voorgevelbouwlijn van de woning, mag men losstaande bijgebouwen voorzien met een totale oppervlakte van maximum 15% van de perceelsoppervlakte. Deze mogen geplaatst worden op de perceelsgrens, op 1,00 meter of 3,00 meter ervandaan en op minstens 3,00 meter van de achterste perceelsgrens. Indien deze worden geplaatst op de perceelsgrens moeten deze uitgevoerd worden met een plat dak. De kroonlijsthoogte mag maximum 3,00 meter bedragen, de nokhoogte maximum 4,50 meter op minstens 3,00 meter van de perceelsgrens. Op minstens 1,00 meter van de perceelsgrens mag de nokhoogte 3,50 meter bedragen;
- de gevels van het bijgebouw en de woning moeten uitgevoerd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. De vrijblijvende gedeelten, die ontstaan door de verschillende bouwdiepten, moeten door de aanvrager afgewerkt worden met volwaardige gevelmaterialen op de perceelsgrens van het aanpalende perceel, in overleg met de eigenaars. Het bekleden van de scheidingsmuur mag de bouwmogelijkheden op het aanpalende perceel niet hypothekeren;
- de oppervlakte aan verhardingen (kiesel, dolomiet, terrassen, ...) en niet-overdekte constructies (zoals vijver, zwembad, ...) mogen maximaal 15% van de perceelsoppervlakte bedragen, buiten de strikt noodzakelijke toegangen;
- minimum 1/3 van het perceel moet tuin blijven en groen aangelegd worden;

Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventuele bemerkingen, indien voor de aanvraag van een omgevingsvergunning een openbaar onderzoek moet gebeuren.