

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

Herwig De Smedt
Linthoutstraat 55
1785 Merchtem

Gegevens van het perceel

Witteramsdal ZN
1730 Asse
(afd. 1) sectie F 290 M2, (afd. 1)
sectie F 290 T2, (afd. 1) sectie F
290 S2 en (afd. 1) sectie F 290
N2

Standpunt van de attesterende overheid

Beknorte beschrijving van de aanvraag

Het ingediende project voorziet het vernieuwen van een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van vier woningen, halfopen bebouwing, te Asse, Witteramsdal.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse(KB 07.03.1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd) voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepalingen van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Asse – afbakeningslijn', definitief vastgesteld door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 juni 2016. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorwaarden onverminderd van toepassing. De percelen behoren niet tot een deelgebied met bestemmingsvoorschriften.

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg "Witteramsdal".

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

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

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Niet van toepassing.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing

Historiek

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 13 september 2004 een verkavelingsvergunning verleend voor dit perceel. Deze verkaveling is vervallen. De kadastrale percelen zijn ingetekend.

Het college heeft op 5 februari 2018 en op 22 november 2021 een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het bouwen van 4 woningen. De attesten zijn vervallen.

Externe adviezen

Niet van toepassing.

Watertoets

De watertoetskaarten geven volgende informatie:

- Perceelscore: A (geen overstroming gemodelleerd)
- Gebouwscore: Onbekend
- Ligging in signaalgebied: Neen
- Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: Neen
- Ligging in risicozones voor overstromingen: Neen

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

- De bestaande toestand:

Witteramsdal is een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het voorwerp van de aanvraag bestaat uit 4 onbebouwde percelen.

- De beleidsmatige gewenste ontwikkelingen:

Het ontwerp voorziet de bouw van vier ééngezinswoningen, halfopen bebouwing.

Kenmerken van de woningen:

- Inplanting: 6,00 meter achter de rooilijn
- Zijdelingse bouwvrije strook: minimum 4 meter
- Breedtes van voorgevel: 7,40 m, 7,55 m, 8,15 m en 14,65 meter
- Bouwdiepte: 2 woningen van 12 m en 2 woningen van 18 meter diep
- Dakvorm: vrij
- Kroonlijsthoogte: tussen 5,50 en 6,50 meter

-Materialen:

- Gevel: gevelsteen, baksteen, sierpleister
- Dakbedekking: dakpannen, leien

Tuinzone:

Berging van maximaal 40 m² toegelaten.

Beoordeling aan de voorschriften van BPA "Witteramsdal"

De nieuwbouw heeft een moderne vormgeving en integreert zich goed in de omgeving. Het ontwerp is in overeenstemming met het BPA "Witteramsdal"

Advies omgevingsambtenaar dd. 17.01.2024:

Een gunstig stedenbouwkundig attest kan worden afgeleverd onder volgende voorwaarden:

Achteraan de woning dient het bestaande maaiveld gerespecteerd te worden. De woning dient zo ontworpen te worden dat geen bijkomende grondaanhogingen dienen te gebeuren.

De gekoppelde woningen dienen een samenhangend geheel te vormen.

Besluit

- Art. 1: Een positief stedenbouwkundig attest voor het oprichten van vier ééngezinswoningen, halfopen bebouwing, wordt afgeleverd.
- Art. 2: Achteraan de woning moet het bestaande maaiveld worden gerespecteerd. De woning dient zo ontworpen te worden dat geen bijkomende grondaanhogingen dienen te gebeuren.
- Art. 3: De gekoppelde woningen dienen een samenhangend geheel te vormen.

Ondertekening

Asse, 22 januari 2024.

Vanwege het college:



Lander Van Droogenbroeck
Algemeen directeur



Koen Van Elsen
Burgemeester