

Stedenbouwkundig attest

DEINZE

STAD

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

Kenneth Smith BV
Hellestraat 6
9800 Deinze

Gegevens van het perceel

Oude straat z.n.

9800 DEINZE

Deinze 2^e Afdeling Astene, Sectie C, nr. 143 C 2

Aard van de werken

De aanvraag beoogt het verkavelen van één perceel voor het oprichten van een ééngezinswoning in open bebouwing.

Deze kavel vormt de ruimtelijke invulling binnen de bestaande woonomgeving. Het bouwlot is bedoeld voor één grondgebonden residentiële woning in open bebouwing.

De voorschriften en bijgevoegd plan voorzien in de mogelijkheid tot oprichten van een woning met bouwdiepte op het gelijkvloers van maximum 15m00 en 12m00 op de verdieping.

Er wordt een maximaal gabrit voorzien van twee bouwlagen met plat dak of hellend dak.
Kroonlijsthoogte max. 6m00 en nokhoogte max. 11m50.

Er worden zijdelingse bouwvrije stroken voorzien van min. 4m00 en de voorbouwlijn wordt voorzien op +/- 8m00 uit de rooilijn.

In de voortuinstrook zijn geen bijgebouwen toegelaten. Er worden geen specifieke voorschriften bepaald voor de achtertuinstrook.

Dit alles zoals weergegeven op het verkavelingsplan en bijgevoegde (beperkte) stedenbouwkundige voorschriften.

Ingewonnen adviezen

///

Standpunt van de attesterende overheid

De aanvraag is volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij KB van 14 september 1977, hoofdzakelijk gelegen in 'woongebied'.

"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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)."

Het perceel ligt niet binnen het bestemmingsgebied van een BPA of gemeentelijk RUP, maar wel binnen het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Deinze, goedgekeurd op 4/06/2012.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling.

De aanvraag omvat het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest voor het verkavelen van één perceel voor het oprichten van een ééngezinswoning in open bebouwing.

Deze kavel vormt de ruimtelijke invulling binnen de bestaande woonomgeving. Het bouwlot is bedoeld voor één grondgebonden residentiële woning in open bebouwing.

De voorschriften en bijgevoegd plan voorzien in de mogelijkheid tot oprichten van een woning met bouwdiepte op het gelijkvloers van maximum 15m00 en 12m00 op de verdieping.

Er wordt een maximaal gabrit voorzien van twee bouwlagen met plat dak of hellend dak.
Kroonlijsthoogte 6m00 en nokhoogte max. 11m50.

Er worden zijdelingse bouwvrije stroken voorzien van min. 4m00 en de voorbouwlijn wordt voorzien op +/- 8m00 uit de rooilijn.

In de voortuinstrook zijn geen bijgebouwen toegelaten. Er worden geen specifieke voorschriften bepaald voor de achtertuintrook.

De verkaveling betreft een nieuwe invulling van het huidige onbebouwd perceel, gelegen in 'woongebied' en de voorziene verkaveling en de inplanting voor de toekomstige woning voorziet een aanvaardbare verdichting in deze omgeving: de verkaveling van één lot past zich ruimtelijk in binnen het bestaande weefsel.

De typologie zoals voorzien in huidige aanvraag sluit aan bij de onmiddellijke omgeving, welke gekenmerkt is door overwegend ééngezinswoningen als open bebouwing.

Om tot een uniform geheel te komen met de bestaande woningen in de omgeving, dienen de verkavelingsvoorschriften als volgt worden aangevuld/aangepast:

- Minimum 50% van de voortuinstrook dient te worden ingericht als een overharde, groene zone.
- Achtertuintrook: Vrijstaande bijgebouwen op te richten in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40m². De maximale hoogte is beperkt tot 3m50.
- De nokhoogte van het hoofdgebouw is beperkt tot 10m50.

Dit attest kan gunstig geadviseerd te worden gelet dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de gewestplanbestemming.

Rekening houdend met de bovenstaande afwegingen kan geconcludeerd worden dat de aanvraag verenigbaar is met de plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening op voorwaarde dat de verkavelingsvoorschriften als volgt worden aangevuld/aangepast:

- Minimum 50% van de voortuinstrook dient te worden ingericht als een overharde, groene zone.
- Achtertuintrook: Vrijstaande bijgebouwen op te richten in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40m². De maximale hoogte is beperkt tot 3m50.
- De nokhoogte van het hoofdgebouw is beperkt tot 10m50.

Ondertekening

Aldus gedaan in zitting van 18 juli 2022.

Namens het college,

In opdracht:

de algemeen directeur,

get. Stefanie De Vlieger

de burgemeester-voorzitter

get. Jan Vermeulen

Voor eensluidend afschrift,
Deinze, 18 juli 2022

De adjunct-algemeen directeur,

de burgemeester,

Joke Mertens

Jan Vermeulen