



Dossiernr.: 2021209/LS/KDZ  
Gemeentenr.: 2021/80002

## 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.

### GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Voornaam en achternaam: De heer Luc Luc Bael  
Straat en nummer: Soenenspark 24  
Postnummer en gemeente: 9051 Sint-Denijs-Westrem

### GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer: Boesbeeklaan  
Postnummer en gemeente: 9051 Sint-Denijs-Westrem  
Kadastrale gegevens: 25<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 67Y

### INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Natuur en Bos (2 augustus 2021, met kenmerk 21-214449)

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde (15 augustus 2021, met kenmerk AB/2021/644)

**STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID**

**1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN**

***1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

*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.*

***1.2. Vergunde verkavelingen***

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

***1.3. Stedenbouwkundige verordeningen***

***Algemeen bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie hoofdstuk 7: Waterparagraaf).

***1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften***

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

**2. HISTORIEK**

Voor de bouwplaats zijn volgende stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister:

Stedenbouwkundige vergunningen

- 2004/70028: weigering van 25 maart 2004 voor de rooiing van een bosje sparren
- 2005/70072: vergunning van 2 februari 2006 voor het gedeeltelijk rooien van een sparrenbosje (330 sparren), voorstel tot regularisatie

### **3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT**

Het doel van het stedenbouwkundig attest is het bouwen van een nieuwe halfopen woning op een braakliggend terrein langs de Boesbeeklaan in Sint-Denijs-Westrem. De omgeving is vrij divers en bestaat uit zowel vrijstaande, halfopen als gesloten woningen. Het perceel is beplant met sparrenbomen.

De nieuwe woning sluit aan de rechterzijde aan op een bestaande rijwoning en blijft op 3 m van de linker perceelsgrens. Ter hoogte van de Boesbeeklaan loopt de voorgevel van gelijk met de rooilijn.

De woning telt twee bouwlagen en kan afgewerkt worden hellend dak. Bij een afwerking met plat dak zal de kroonlijsthoogte 6,50 m zijn. Bij een afwerking met hellend dak (dakhelling max. 45°) zal de kroonlijsthoogte 6 m zijn. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m.

Het afwerkingsmateriaal van de gevel is ongekend.

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Natuur en Bos (2 augustus 2021, met kenmerk 21-214642):

**Ruimtelijke bestemming**

Gewestplan: woongebied

**Biologische waarderingskaart**

Biologisch minder waardevol: ua (halfopen of open bebouwing met beplanting)

**Rechtsgrond**

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)

**Bespreking**

Een bouwlot in een woonwijk zal ontwikkeld worden voor de bouw van een woning. Het perceel is beplant met sparrenbomen welke onder toepassing van het Bosdecreet vallen. De bomen zijn reeds hoog opgeschoten en bezet met klimop, sommige kunnen een gevaar betekenen voor de aanpalende woningen. Bosbehoud is hier niet mogelijk, het volledige perceel zal moeten worden ontbost. De aanvrager stelt dat na het bekomen van een stedenbouwkundig attest een kapmachtiging zal worden aangevraagd. Een kapmachtiging kan worden verleend in het kader van duurzaam bosbeheer waarbij het bos moet behouden worden aan de hand van een verplichte heraanplant of door spontane ontwikkeling. Een ontbossing kan enkel vergund worden met een Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen gekoppeld met een concreet bouwproject.

Informatie over ontbossingen is te vinden op :

<https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen>

## Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80002

### Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft een gunstig advies voor het stedenbouwkundig attest. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet de ontbossing en boscompensatie geregeld worden. Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst een afschrift van de beslissing over de vergunningsaanvraag te ontvangen.

### Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde (15 augustus 2021, met kenmerk AB/2021/644):

De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde aanvraag voor een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning in de Boesbeeklaan (kadaster: Afdeling 25 Sectie A nummer 67Y) te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent) een **voorwaardelijk gunstig** advies. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- Er dient overstromingsvrij gebouwd te worden.
  - Het vloerpeil dient minstens op 7,70mTAW voorzien te worden.
  - Het terrein mag niet opgehoogd worden.
  - Verharding dient tot het strikt noodzakelijke beperkt te worden. Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven. Alle verharding dient op maaiveldniveau en in waterdoorlatend materiaal (met waterdoorlatende onderfundering) aangelegd te worden.
  - De nodige maatregelen dienen getroffen te worden om te vermijden dat er overstromingswater in de hemelwaterput of in de riolering binnendringt (terugslagkleppen, ...).
  - Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden, behalve overstroombare kruipkelders.
  - Er mogen geen ondergrondse mazouttanks voorzien worden.
- Er mag geen ruimte voor water ingenomen worden.
- Het volume van de nieuwe hemelwaterput dient in overeenstemming te staan met zowel de dakoppervlakte en het voorziene nuttig hergebruik dat door de aanvrager dient aangetoond te worden. Op het rioleringsplan dienen de volgende zaken duidelijk weergegeven te worden: het exacte volume van de hemelwaterput, de operationele pomp met aanzuigleiding alsook de verschillende aftappunten voor hergebruik (toiletten, wasmachine, binnen- of buitenkraan, ...).
- Hergebruik dient maximaal te zijn. Voor zover de dakoppervlaktes dit toelaten dienen minstens alle toiletten, wasmachines en dienstkranen aangesloten te worden op de hemelwaterput.
- Het nuttig buffervolume van een groendak dient minstens 35 liter per m<sup>2</sup> te bedragen.
- De overloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden voor de totale afwaterende verharde oppervlakte, waarvan 60m<sup>2</sup> afgetrokken mag worden omwille van de plaatsing van een hemelwaterput. Bij de dimensionering van een ondergrondse infiltratievoorziening mogen enkel de verticale wanden in rekening gebracht worden. De infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden.
- De riolering dient gescheiden te worden en de vuilwaterriolering dient aangesloten te worden op de openbare riolering in de straat.

### Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

**Watertoetsadvies**

**1. Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden**

Het projectgebied stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt volledig in effectief overstromingsgevoelig gebied en volledig in recent overstromd gebied (ROG). Het perceel is ongeveer 334m<sup>2</sup> groot. Het project voorziet in het bouwen van halfopen woning. De grondoppervlakte van de woning zal 135m<sup>2</sup> (15m<sup>2</sup> x 9m<sup>2</sup>) bedragen. In de nota wordt er aangegeven dat er geen reliëfwijzigingen nodig zijn. De overige gegevens over verharde oppervlaktes, ondergrondse constructies, etc. die als relevant worden geacht voor de watertoets zijn niet voorhanden in voorliggende aanvraag.

**2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde**

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2016-2021) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

**3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem**

*3.1 gewijzigd overstromingsregime*

Het perceel ligt volledig in effectief overstromingsgebied en volledig in recent overstromd gebied conform de watertoetskaart. Het projectgebied heeft conform de fluviale overstromingsgevaarkaarten een middelgrote overstromingskans. In het toekomstig klimaatscenario evolueert dit naar een grote overstromingskans.

Gezien deze ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied kan bouwen enkel toegelaten worden indien 1) overstromingsvrij wordt gebouwd en 2) er geen ruimte voor water wordt ingenomen.

Overstromingsvrij bouwen betekent in eerste instantie een vloerpeil van 30cm hoger dan het maximaal waargenomen overstromingspeil, hier dus 7,40mTAW + 0,3m = 7,70mTAW. Deze peilen dienen op de plannen aangeduid te worden in mTAW.

Daarenboven mag de afwatering van opwaartse percelen niet in het gedrang komen door geplande ophogingen. Het terrein mag niet opgehoogd worden. In de nota wordt aangegeven dat er geen reliëfaanpassingen nodig zijn. Verharding dient tot het strikt noodzakelijke beperkt te worden. Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven. Alle verharding dient op maaiveldniveau en in waterdoorlatend materiaal (met waterdoorlatende onderfundering) aangelegd te worden. Klinkerverharding is slechts gedeeltelijk waterdoorlatend en bijgevolg niet aanvaardbaar.

Ten slotte dienen de nodige maatregelen getroffen te worden om te vermijden dat er overstromingswater in de hemelwaterput of in de riolering binnendringt (terugslagkleppen, ...).

## Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80002

Ingenomen ruimte voor water treedt op wanneer gebouwen worden voorzien op een maaiveld lager dan 7,40mTAW (maximaal overstromingspeil van de Leie). Ook verhoogde verharding kan ruimte voor water innemen. Waterdoorlatende verharding op maaiveldniveau neemt geen ruimte voor water in.

Verder dienen i.k.v. omzendbrief LNE/2015/2 ook volgende voorwaarden nageleefd te worden:

- Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden, behalve overstroombare kruipkelders.
- Er mogen geen ondergrondse mazouttanks voorzien worden.

### *3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater*

De latere aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH). Het volume van de nieuwe hemelwaterput dient in overeenstemming te staan met zowel de dakoppervlakte en het voorziene nuttig hergebruik dat door de aanvrager dient aangetoond te worden. Op het rioleringsplan dienen de volgende zaken duidelijk weergegeven te worden: het exacte volume van de hemelwaterput, de operationele pomp met aanzuigleiding alsook de verschillende aftappunten voor hergebruik (toiletten, wasmachine, binnen- of buitenkraan, ...). Hergebruik dient maximaal te zijn. Voor zover de dakoppervlaktes dit toelaten dienen minstens alle toiletten, wasmachines en dienstkranen aangesloten te worden op de hemelwaterput. Als alternatief kan met extensieve groendaken gewerkt worden (of combinaties van beiden). In het geval een groendak voorzien wordt, dient het nuttig buffervolume minstens 35 liter per m<sup>2</sup> groendak te bedragen. Dit dient op plan duidelijk te worden gespecificeerd met een toevoeging van een dwarsdoorsnede van de gelaagde opbouw van het groendak. Aangezien het goed groter is dan 250m<sup>2</sup>, dient de overloop van de hemelwaterput aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden voor de totale afwaterende verharde oppervlakte, waarvan 60m<sup>2</sup> mag worden afgetrokken omwille van de plaatsing van een hemelwaterput. Bij de dimensionering van een ondergrondse infiltratievoorziening mogen enkel de verticale wanden in rekening gebracht worden. De infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden.

### *3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht indien aan onderstaande voorwaarde wordt voldaan. De riolering dient gescheiden te worden en de vuilwaterriolering dient aangesloten te worden op de openbare riolering in de straat.

### *3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

### *3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit*

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

## **4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB**

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Bestemming**

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

### **5.2. Algemeen bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

### **5.3. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

## **6. OPENBAAR ONDERZOEK**

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

## **7. WATERPARAGRAAF**

De voorziene eengezinswoning heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van minimaal 5 000 l. Bovendien moet een overloop voorzien worden naar een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening. Overeenkomstig de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien. Door dit hergebruik zal het hemelwater enigszins gebufferd worden.

Zodoende wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

## **8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Het ontwerp voorziet in een compacte en hedendaagse eengezinswoning. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte en blijft op voldoende afstand van de perceelsgrens. De woning sluit aan op de wachtgevel van een bestaande halfopen woning. Verder beschikt de woning over een voldoende ruime tuin van 12 m diep. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Om de woning te bouwen zal een aangeplant naaldbosje verwijderd worden. Hiertegen is geen bezwaar indien bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning een boscompensatieformulier wordt toegevoegd die zal goedgekeurd moeten worden door het bevoegde Vlaamse Agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Voorafgaand het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag kan het vellen van de bomen eventueel ook al bekomen worden

## Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80002

via een kapmachtiging. Of deze machtiging wordt toegestaan en onder welke herbepantingsvoorwaarden is een bevoegdheid van het ANB. Het kappen van de bomen betekent niet dat nadien geen boscompensatieformulier meer dient ingediend/toegevoegd te worden bij de bouwaanvraag voor de woning, gezien een kapmachtiging niet de ontbossing (en eventueel bijhorende boscompensatie) regelt.

### 9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

### 10. CONCLUSIE

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg

**Bij het verlenen van dit attest legt het college van burgemeester en schepenen volgende bijzondere voorwaarden op:**

De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Natuur en Bos (advies van 2 augustus 2021, met kenmerk 21-214642) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg (advies van 15 augustus 2021, met kenmerk AB/2021/644) moeten strikt nageleefd worden.

**Bij het verlenen van dit attest formuleert het college van burgemeester en schepenen volgende opmerkingen:**

#### Kapmachtiging en boscompensatie

Om de woning te bouwen zal een aangeplant naaldbosje verwijderd worden. Hiertegen is geen bezwaar indien bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning een boscompensatieformulier wordt toegevoegd die zal goedgekeurd moeten worden door het bevoegde Vlaamse Agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Voorafgaand het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag kan het vellen van de bomen eventueel ook al bekomen worden via een kapmachtiging. Of deze machtiging wordt toegestaan en onder welke herbepantingsvoorwaarden is een bevoegdheid van het ANB. Het kappen van de bomen betekent niet dat nadien geen boscompensatieformulier meer dient ingediend/toegevoegd te worden bij de bouwaanvraag voor de woning, gezien een kapmachtiging niet de ontbossing (en eventueel bijhorende boscompensatie) regelt.

Aldus gedaan in zitting van **25 november 2021**