



**2022_CBS_00373 2021/80001 R - Negatief stedenbouwkundig attest - Deinsteenweg,
Drongen - Goedkeuring**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 januari 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Hafsa El -Bazioui, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 5.3.1, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 5.3.1, § 1.

Motivering

zie bijlage

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2021-80001 advies stedenbouwkundig attest_Deinsteenweg.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Beslist de aanvraag om stedenbouwkundig attest door de goedkeuring van de verplichte, integraal deelluitmakende bijlage.

2022_CBS_00373 - 2021/80001 R - Negatief stedenbouwkundig attest - Deinsteenweg,
Drongen



Dossiernr.: 2021118/CT/KDZ

Gemeentenr.: 2021/80001

NEGATIEF 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: Maria Odette Camilla Maria Deweydt
Straat en nummer: Baarleveer 20
Postnummer en gemeente: 9031 Drogen

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer: Deinseseenweg
Postnummer en gemeente: 9031 Drogen
Kadastrale gegevens: 27^{de} afdeling, sectie C, nr. 1341M4 en W4

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:

Ongunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer (21 mei 2021, met kenmerk AV/411/2021/00648)

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in **woongebied met landelijk karakter** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij 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.

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

1.2. Vergunde verkavelingen

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

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

Er zijn geen relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

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

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend op het perceel:

Verkavelingsvergunningen

- **Op 12 augustus 2004 werd een vergunning afgeleverd voor een grond verkavelen in 2 loten. (2003 DR 425/00)**

Op 12 februari 2004 werd er een preadvies gegeven over het voorstel waarin volgende, relevante voorwaarden werden meegegeven:

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden integraal geschrapt en vervangen door de volgende:

- **HOOFDBESTEMMING**
 - *Wonen, type eengezinswoning.*
- **NEVENBESTEMMING**
 - *Diensten onder de vorm van een vrij beroep, op maximum 1/3 van de vloeroppervlakte.*
- **INPLANTING EN MAXIMALE BEBOUWING**
 - *T.o.v. de autosnelweg moet een bouwvrije strook van 30 m worden gerespecteerd.*
 - *Indien 2 volwaardige bouwlagen met een plat dak worden voorzien, moet de bouwvrije afstand tot de omliggende bebouwde percelen minimum 12 m bedragen.*
 - *Indien een hellend dak voorzien wordt, moet de bouwvrije strook tot de omliggende bebouwde percelen minimum 10 m bedragen.*
 - *De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 300m².*

Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80001

Deze verkavelingsvergunning werd initieel geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen (CBS) op 13 mei 2004 omwille van:

Weigering van de verkavelingsvergunning d.d. 22 augustus 2002 (ref. 2000 DR 410/00/W) is momenteel in beroep hangende bij de Bestendige Deputatie. Ten opzichte van dit dossier is de bouwvrije zijstrook t.o.v. de E40 vergroot van 20 tot 30 meter met aanleg van een groenscherm van 10 meter langs de E40, maximaal één woongelegenheid toegestaan t.o.v. 8 woongelegenheden. De maximale bouwhoogtes zijn identiek. De mogelijkheid tot het oprichten van een kantoorgebouw blijft in voorliggende verkaveling behouden, ondanks de bezwaren in de vorige aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen legt in het voorwaardelijk gunstig advies evenwel op dat dit uit de vergunning wordt gesloten en enkel een eengezinswoning wordt toegestaan. Mijn bestuur sluit zich integraal aan bij de motivering en opgelegde voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen. Gezien de Bestendige Deputatie evenwel nog geen beslissing uitsprak omtrent de vorige aanvraag, kan geen vergunning worden verleend voor deze aanvraag.

Op 10 juni 2004 werd een volgend beroep ingediend door de aanvragers tegen de beslissing van het CBS. De verkavelingsvergunning (ref. 2003 DR 425/00) werd op 12 augustus 2004 vergund door de deputatie volgens ingediend ontwerp, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Het op lot 2 op te richten gebouw dient als hoofdbestemming "wonen" te hebben, de max. kroonlijsthoogte bedraagt 1 bouwlaag;
- In de 30 m brede bouwvrije strook langs de E40 kunnen geen verhardingen toegestaan worden, deze strook dient integraal als groenscherm behouden blijven;

In de vergadering van 10 februari 2011 werd door het CBS beslist dat de verkavelingsvergunning (ref. 2003 DR 425/00) voor het enige bouwlot (lot 2) vervallen is. De verkaveling is vervallen omdat er binnen een termijn van 5 jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning niet daadwerkelijk is overgegaan tot registratie van verkoop, verhuring (van meer dan 9 jaar) of vestiging van erfpacht of opstalrecht t.a.v. ten minste 1/3 van de kavels.

Op 10 maart 2011 werd beroep aangetekend tegen de beslissing voor het vervallen van de verkaveling. Dit beroep werd op 11 april 2011 ingetrokken door de beroepsindiener.

- **Op 26 augustus 2004 werd een weigering afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (2000 DR 410/00/W)**

Op 26 augustus 2004 werd de vergunning voor aanvraag 2000 DR 410/00/W door de deputatie geweigerd. Het beroep was zonder voorwerp en werd zonder gevolg gerangschikt.

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

Het perceel is gelegen in de tweede bouwzone langs de Deinsteenweg en grenst langs de achterzijde aan de autosnelweg E40. Het perceel wordt ontsloten langs een oprit van 4,70 m breed tussen twee eengezinswoningen. Het terrein wordt langs de kant van de Deinsteenweg begrensd door vrijstaande woningen en langs de oostelijke zijde door rijwoningen van de Keuze. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 3082m². Het perceel is langs de rechterzijde ca. 47m diep en langs de linkerzijde ca. 85,20m en heeft een breedte van ca. 42m.

Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80001

In deze aanvraag worden 3 scenario's voorgesteld.

Scenario 1:

In dit scenario wordt de bouw van 1 maakbedrijf voorgesteld. De bouwzone wordt geplaatst op 8m van de voorste, linker en rechter perceelsgrens en houdt een afstand van 30m tot de achterste perceelsgrens. De verharding rondom de bouwzone houdt een afstand van 3m tot de voorste, linker en rechter perceelsgrens en houdt een afstand van 20m tot de achterste perceelsgrens.

Scenario 2:

In dit scenario wordt de bouw van 2 maakbedrijven voorgesteld op dezelfde bouwzone als in scenario 1.

Scenario 3:

In dit scenario wordt de bouw van 1 maakbedrijf en 1 woning voorgesteld. De bouwzone wordt geplaatst op 8m van de voorste, linker en rechter perceelsgrens en houdt een afstand van 30m tot de achterste perceelsgrens. Aan de achterzijde van de woning wordt een tuinzone voorzien bij de woning die een afstand houdt van 15m tot de achterste perceelsgrens.

Er zijn voor dit perceel geen bouwmisdrijven bekend.

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:

Ongunstig advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (21 mei 2021, met kenmerk AV/411/2021/00648):

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent ONGUNSTIG advies betreffende voorliggende aanvraag:

1. Schending direct werkende normen

Conform artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

"Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving."

In casu moet de vergunningsaanvraag worden geweigerd, aangezien volgende direct werkende normen geschonden worden:

a. Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen

Artikel 1 van het BvR (verder: het BvR Bouwvrije Stroken) bepaalt dat de vrije stroken langs het autosnelwegdomein 30 meter bedragen.

Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80001

Artikel 2, 1° van het BvR Bouwvrije Stroken bepaalt dat het verboden is te bouwen, te herbouwen of bepaalde constructies overeenkomstig artikel 4.1.1, 3°, VCRO te verbouwen. Dat verbod geldt niet voor instandhoudings- en onderhoudswerken.

De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het BvR Bouwvrije Stroken gelet op volgende redenen:

De voorziene verharding rondom de gebouwen ligt binnen de bouwvrije strook.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ONGUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag.

AANDACHTSPUNTEN AUTOSNELWEG

1. BvR van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen.
2. Wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen
3. KB van 14 december 1959 waarbij regelen gesteld worden op het aanplakken en reclame maken
4. Het is verboden om de sloot van de autosnelweg op om het even welke wijze te dempen.
5. Het lozen in de sloot van de autosnelweg is verboden.
6. Het Agentschap Wegen en Verkeer wenst de aanvragers er uitdrukkelijk attent op te maken dat wonen op zo'n korte afstand van de autosnelweg bepaalde hinder met zich mee kan brengen (ev. visuele hinder, geluidshinder, fijn stof, ...). De beslissing om op die plaats te bouwen/verbouwen/herbouwen, moet dus weloverwogen gebeuren. Bij de keuze van de locatie aanvaardt men aldus de hinder die door de autosnelweg kan veroorzaakt worden. Het Agentschap wenst in ieder geval te benadrukken dat het geen plannen heeft om in de omgeving hinderbeperkende maatregelen te nemen.

AANDACHTSPUNTEN GEWESTWEG

1. Voorbouwsels, erkers, portalen, trappen en andere uitstekende delen in de zone van achteruitbouw zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - ze ten hoogste slechts met één vierde van de breedte van de zone van achteruitbouw voorbij het vlak van de voorgevel reiken en ze op een afstand van de aangrenzende eigendommen blijven, gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong;
 - ze geen elementen bevatten die betrekking hebben op de structuur zelf van het gebouw, zoals hoofdleidingen voor gas, elektriciteit, water, trapkasten, enz...
2. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn mag op het vlak van de voorgevel geen voorbouw (uitsprong) komen, die de hieronder vermelde grenzen overschrijdt:
 - Verhoogde voetpaden (trottoirs) of bermen
Tot op 2,10 meter hoogte vanaf het trottoirniveau worden geen uitbouwsels geduld die meer dan 0,20 meter voorbij de rooilijn reiken.
Deuren en vensters mogen bij het openen niet buiten het gevelvlak komen.
Boven 2,10 meter hoogte mag geen enkel uitbouwsel meer dan 1meter voorbij de

rooilijn en nooit verder dan tot op 0,50 meter van het vertikaal vlak door de trottoirband reiken.

- Niet verhoogde voetpaden en bermen
Tot op 5,50 meter hoogte, gemeten vanaf het voetpadniveau, zijn uitbouwsels enkel toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,20 meter voorbij de rooilijn reiken en het gebouw ten minste 1 meter achteruit staat ten opzichte van de rand van de eigenlijke rijbaan.
Boven 5,50 meter zijn uitbouwsels toegelaten voor zover ze niet reiken tot op 0,50 meter van het verticale vlak door de rand van de eigenlijke rijbaan.

3. Het eigendom wordt volgens de voorgeschreven rooilijn afgesloten.
Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

4. In de onder 2.- par. 1 en 2 genoemde afsluitingen worden inritten toegelaten die grotere hoogteafmetingen mogen hebben dan de in 2.- par. 1 en 2 vermelde. Deze inritten mogen in geen geval aangebracht worden tegenover de aanwezige bomen van de weg.
5. In de zone zoals die volgt uit de toepassing van de teruggelegde rooilijn en in de zone van achteruitbouw zoals die aangegeven is in de inlichtingen en beperkingen, mogen geen ondergrondse constructies (zoals ondergrondse tanks, ...) gemaakt worden. Het is verboden er gemene afsluitingen van meer dan 1,50 meter hoogte op te richten.

In de eerste 2 meter van de zone van achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn zijn beplantingen toegelaten tot maximum 1,50 meter hoogte of 0,75 meter hoogte ter hoogte van de wegaansluitingen.

In het overige deel van de zone van achteruitbouw mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordeningen.

Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80001

6. Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn. Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.
7. Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn. Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.
8. De afdekking van afsluitingsmuren moet zo ontworpen worden dat het daarop vallende water naar het privé-domein afvloeit.
9. De ontworpen werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat ze de afwatering van de weg nooit hinderen.
10. Alle ingebruiknames en wijzigingen van het openbaar domein (zowel de tijdelijke als de permanente) vereisen een aparte vergunning van de wegbeheerder cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor de privaatieve inname van het openbaar domein van de wegen (en latere wijzigingen).

Onder tijdelijke wordt oa. verstaan werfbezetting zoals stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen,...

Onder permanente wordt oa. verstaan inbuizingen, kopmuren, aanvullingen van het openbaar domein, afvoerleidingen voor afvalwater en hemelwater, ...

11. De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot twee jaar.
12. De goedgekeurde plannen, alsmede de vergunningen met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.
13. Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwvrije zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de overige regelgeving.
14. Indien de publiciteit en uithangborden geen deel uitmaakt van deze aanvraag, dienen zij het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.
15. Reliëfwijzigingen:
 - De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aanvulgrond. Uitgezonderd voor toegangen, zijn aanvullingen met steenpuin verboden.
 - Ingeval het buitentalud van de gracht verhoogd wordt, dient dit talud afgedekt te worden met minimum 30 cm teelaarde en ingezaaid te worden.

Na de werken dient de gracht over de volledige breedte van het aangrenzende perceel gezuiverd te worden van aanvullingsgrond.

16. Slopen:

- De afbraakwerken mogen geen aanleiding geven tot schade aan het openbaar domein. De wegaanhorigheden, die beschadigd worden, dienen door de vergunninghouder in hun oorspronkelijke toestand hersteld te worden. De verkrijger dient de wegbeheerder minimum 10 dagen vóór de aanvang der sloopwerken schriftelijk in kennis te stellen van eventuele gebreken aan het gewestdomein. Zo hij dit nalaat, wordt er verondersteld dat het gewestdomein zich in perfecte staat bevindt.
- Alle ondergrondse constructies voor de rooilijn worden volledig verwijderd. In de zone van achteruitbouw moeten alle constructies worden afgebroken tot op minimum 1 meter onder het peil van het aanpalend openbaar domein. In dat geval zullen in de resterende keldervloeren gaten gemaakt worden van 0,50 meter x 0,50 meter per 4 m² oppervlakte.
- De overbodige aansluitingen naar de rioleringen worden gedicht ter hoogte van de grens van het openbaar domein
- De sloopwerken moeten uitgevoerd worden zonder belemmering noch onderbreking van het verkeer, tenzij anders bepaald in de inlichtingen en beperkingen.
- De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aanvulgrond en verdicht te worden bij lagen van 30 cm. Steenpuin als aanvullingsmateriaal is verboden.
- De aanvulling voor de rooilijn dient afgedekt te worden met teelaarde op een dikte van 30 cm.

17. Publiciteit:

- Bij het plaatsen van publiciteit reclame en uithangborden op afzonderlijke constructies in de zone van achteruitbouw is het volgende van toepassing:
 - de totale oppervlakte van de constructie, met inbegrip van de borden (éénzijdig), van één vestiging wordt beperkt tot 5 m². De totale hoogte van de constructie (bord inbegrepen) wordt beperkt tot 4 meter. De afstand naar de perceelgrens tussen de private eigendommen moet minstens 1,5 maal de totale hoogte van de constructie bedragen.
 - het bord en de dragende constructie mogen geen hinder betekenen voor de zichtbaarheid op het verkeer van de gewestweg t.h.v. de kruispunten en/of private uitritten.
 - het bord noch de constructie mogen verder reiken dan de rooilijn.
- Omwille van de verkeersveiligheid is het verboden inrichtingen aan te brengen die de bestuurders verblinden of misleiden, die - geheel of gedeeltelijk - verkeerstekens voorstellen of nabootsen, die van op enige afstand met deze tekens verward kunnen worden of die op enige andere wijze de doelmatigheid van reglementaire tekens aantasten. Inrichtingen die zich op minder dan 7 meter boven de grond bevinden binnen een afstand van 75 meter van verkeerslichten, mogen geen lichtweergevende of reflecterende rode, groene of oranje tint hebben.
- Lichtgevende en verlichte publiciteit mag om veiligheidsredenen de aandacht van de automobilisten 's nachts niet te veel afleiden. De cijfers en limietwaarden die in de meeste normen en reglementeringen voor de luminescentie van lichtgevende of

verlichte publiciteit worden vermeld zijn dan ook grotendeels ingegeven om de lichtsignalisatie langs verkeerswegen niet te verstoren. VLAREM bepaalt dat, om lichthinder te voorkomen, lichtreclame in intensiteit de openbare verlichting niet mag overtreffen.

- Vanaf een bepaald nachtelijk uur is het 'rendement' van verlichte publiciteit zeer klein gezien het beperkte aantal toeschouwers dat nog langskomt of voorbijrijdt. Een volledig doven van publiciteit na een bepaald uur (b.v. 22 u) is dan ook het aangewezen middel om de lichtvervuiling te beperken.
- Om lichtvervuiling te bestrijden en uit veiligheidsoogpunt dient de luminescentie van lichtgevende en verlichte publiciteitsborden beperkt te worden tot volgende waarden:
 - Oppervlakte van het lichtgevend vlak:
 - $\leq 0,5 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 500 cd/m^2)
 - $> 0,5 \text{ m}^2$ en $< 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 400 cd/m^2)
 - $> 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 300 cd/m^2)

Bovenvermelde waarden gelden voor elke plaats op het voetpad of aan de rand van de weg op een hoogte van 1,60 meter (d.w.z. voetpad aan dezelfde zijde van de weg als het publiciteitsbord of aan de overzijde van de weg) en voor elke plaats in een vensteropening van een woning.

De vermelde luminescentiewaarden hebben betrekking op metingen uitgevoerd met een gekalibreerde luminescentiemeter, die nauwkeurig aan de ooggevoeligheidskromme is aangepast (norm CIE 698). Voor elke meting moet de openingshoek aangepast worden naargelang het te meten detail van het reclamebord.

- Indien een publiciteitsbord verlicht wordt met een gerichte lichtbron (projector, spot) dan moet deze lichtbron het publiciteitsbord beschijnen van boven naar onder; de lichtbron mag alleen het oppervlak van het publiciteitsbord verlichten, m.a.w.: er mag geen rechtstreekse opwaartse, zijwaartse, achterwaartse of neerwaartse (onder het publiciteitsbord) uitstraling zijn door de lichtbron.
- De vergunninghouder is zowel tegenover het Vlaams Gewest als tegenover derden aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het plaatsen, het gebrek aan onderhoud of het bestaan van de vergunde borden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

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 niet af van de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

5.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

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

7. WATERPARAGRAAF

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgevoelig gebied. Het project moet steeds getoetst worden aan de Gewestelijke hemelwaterverordening en artikels 13 en 14 van het Algemeen Bouwreglement.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Omwille van de ligging langs de autosnelweg en in tweede bouworde en de aanwezigheid van heel wat bomen is het bebouwen van dit perceel geen evidentie.

Bebouwbare oppervlakte

- **Afstand tot autosnelweg**

Ondanks er in de nota vermeld wordt dat het perceel belast is met een zone non-aedificandi van 30m breed ten opzichte van de autosnelweg wordt deze op de plannen beperkt tot 15m en 20m. In deze 30m-zone mogen noch verhardingen noch gebouwen voorzien worden.

De toekomstige werken voor de heraanleg van het op- en afrittencomplex van de E40 in Drogen zullen een zekere impact hebben op het perceel waarbij een deel van de vrije stroken langs het autosnelwegdomein ingenomen zullen worden. Tot op heden is het nog onduidelijk wat de impact hiervan op het perceel zal zijn en hoeveel meter van deze strook benut zal worden. Het staat wel vast dat wanneer het domein van de autosnelweg zal uitbreiden, de zone non-aedificandi van 30m hiermee ook zal opschuiven. De bebouwbare oppervlakte op het terrein zal dan kleiner worden.

- **Afstand tot omliggende percelen**

Bij ontwikkelingen in tweede bouworde vragen we om bij de bouw van woningen een afstand van minstens 10m te houden van alle omliggende perceelsgrenzen. Bij een bedrijf kan deze afstand beperkt worden tot de bouwhoogte van de loods, dit volgens de 45°-regel. Wanneer er een woning wordt voorzien zal de afstand tot de voorste, linker en rechter perceelsgrens bijgevolg moeten toenemen met 2m, bij de bouw van een maakbedrijf met een hoogte van 6m kan deze afnemen met 2m.

- **Impact bestaand groen**

Het volledige perceel is momenteel bebost. Recent werden via een aanvraag voor een kapmachtiging bomen gekapt, maar hierbij werd uiteraard niet het gehele terrein ontbost. Het plan 'bestaande toestand' is misleidend gezien er enkel in een strook grenzend aan de autosnelweg bomen zijn ingetekend. Vanuit het bestaande groen kan enkel akkoord gegaan worden met bebouwing en verharding buiten de 30m zone non-aedificandi waarbij deze strook dus als bos wordt behouden. Concreet betekent dit dat bebouwing voor bewoning op minstens 3m afstand moet opgetrokken worden van het te behouden bosgedeelte, een bedrijfsgebouw dient op minstens 5m afstand opgetrokken te worden.

Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80001

Functie

Het is stedenbouwkundig aanvaardbaar om op dit perceel maakbedrijvigheid te voorzien. Dergelijke bedrijven genereren niet veel verkeer en passen in een omgeving zoals deze waar bedrijvigheid en wonen reeds met elkaar verweven zijn. Indien het gebouw wordt opgesplitst in verschillende units wordt wel een minimum oppervlakte van 200m² gevraagd per unit.

Gezien het gehele perceel in woongebied ligt volgens het gewestplan en in het verleden een verkavelingsvergunning werd vergund op dit perceel is het ook mogelijk om hier een woonfunctie te voorzien. Door de beperkte bebouwbare oppervlakte zal hier slechts één eengezinswoning kunnen komen.

Haalbaarheid gewenste ontwikkeling

Wanneer bovenstaande voorwaarden samengebracht worden zal er nog maar een beperkte bouwzone op het perceel overblijven. Voor een maakbedrijf blijft er een bebouwbare oppervlakte van ca. 420m² over, voor een woning een oppervlakte van ca. 300m². Deze bouwzones hebben beiden een driehoekige vorm waardoor ze niet ten volle benut kunnen worden.

Dit brengt de conclusie dat er op dit perceel ofwel 1 maakbedrijf ofwel 1 woning gebouwd kan worden. Echter door de onzekerheid rond het al dan niet aanpassen van het domein van de autosnelweg naar aanleiding van de heraanleg van het op- en afrittencomplex in Drongen kan er geen uitsluitsel gegeven worden over de bouwmogelijkheden op het perceel.

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

Ongunstig, de voorstellen komen niet voor vergunning in aanmerking.

Aldus gedaan in zitting van **13 januari 2022**

