

Dossiernr.: 2023153/JB/KDZ
Gemeentenr.: 2023/80005

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

Organisatie:	BRUMMO
Straat en nummer:	Kortrijksesteenweg 23, 4
Postnummer en gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Voornaam en achternaam:	Jan Foqué, Landmeters en Schattingsbureel
Straat en nummer:	Bezelaerstraat 128
Postnummer en gemeente:	2830 Willebroek

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer:	Eekhoudriesstraat 100-102
Postnummer en gemeente:	9041 Gent
Kadastrale gegevens:	17 ^{de} afdeling, sectie A, nr. 1176L, 1178C, B en 1179W

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 Fluvius (28/08/2023, met kenmerk 5000045172):

Voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen – directie leefmilieu (06/09/2023, met kenmerk M02\Dossiers\41622\AP):

Ongunstig advies van FARYS (5 september 2023, met kenmerk AD-23-994).

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt deels (de oprit en een strook van ca. 10 m) in

- woongebied 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.

- het BPA 'Holstraat' (goedgekeurd op 15 december 1989) in een zone voor koeren en tuinen.

Het achterste en grootste deel van de aanvraag is volgens het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject Holstraat (1E)' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) bestemd als stedelijk woongebied.

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, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

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 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 er geen stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister.

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

Het voorliggend stedenbouwkundig attest situeert zich langs de Eekhoudriesstraat. Het betreft een perceel in tweede bouworde met een totale oppervlakte van circa 2700 m². Er is een oprit aanwezig van een 50-tal meter diep vanop de Eekhoudriesstraat. Achterin bevinden zich een aantal gebouwen (een hoofdvolume met aanbouw en een losstaande garage). De omgeving

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80005

kenmerkt zich door voornamelijk woningen langsheen de Eekhoudriesstraat. Het gaat voornamelijk over halfopen en gesloten woningen. Ten zuiden bevindt zich een groot woonzorgcentrum.

Het stedenbouwkundig attest gaat over de vraag om de bestaande gebouwen te slopen. Na de sloop wordt de grond in twee gesplitst (ca. 1300 m²) en worden er twee halfopen woningen voorgesteld op een 5-tal meter van de westelijke perceelsgrens, een 10-tal meter van de zuidelijke perceelsgrens en een 5-tal meter van de noordelijke perceelsgrens. De bouwzones zijn 15 m breed en 12 m diep. De kroonlijst wordt beperkt tot 6,50 m en de nokhoogte wordt beperkt tot 11 m.

Er worden verschillende zones aangeduid (voortuinstrook, zijtuinstrook, inplantingszone en achtertuinstrook). Er worden nog geen gedetailleerde voorschriften opgemaakt die betrekking hebben op deze zones.

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 Fluvius (28/08/2023, met kenmerk 5000045172):

De verkavelaar dient bij Fluvius de definitieve verkavelingsvoorwaarden op te vragen. Graag worden wij in kennis gesteld van het voorziene energieconcept en de vereiste vermogens om een correcte netstudie te kunnen opmaken.

Op heden staan vooraan aan de rooilijn polyesterkasten met tellers opgesteld, wat dient hiermee te gebeuren? (opgelet 230V, geen 400V voorhanden!).

Afhankelijk hiervan is een netuitbreiding elektriciteit vereist met een doorlooptermijn van 120 werkdagen na het schriftelijk akkoord op de nog op te maken verkavelingsvoorwaarden en aansluitoffertes.

De nieuwe woningen bevinden zich > 25m van de openbare weg, dus de tellers van de woningen dienen zich, ingeval van wijzigingen, opnieuw opgesteld te worden aan de rooilijn vooraan op een veilige plaats.

Gelieve in verdere contacten te verwijzen naar ref 5000045172

Voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen – directie leefmilieu (06/09/2023, met kenmerk M02\Dossiers\41622\AP):

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O1336 (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans in het toekomstig klimaat (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

Ligging in overstromingsgevoelig gebied

Eén van de percelen is ter hoogte van de Eekhoudriesstraat en de toegangsweg naar de woningen voor een klein deel pluviaal overstroombaar met kleine kans in het huidige klimaat en pluviaal overstroombaar met kleine en middelgrote kans in het toekomstig klimaat. De woningen zullen buiten deze overstromingscontouren gerealiseerd worden.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80005

De ruimte voor water die verloren zou gaan bij een eventuele ophoging binnen de overstromingscontour met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat is niet significant. Er zijn dan ook geen redenen om hiervoor compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien indien binnen deze contour een ophoging zou voorzien zijn.

Aanleg van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van BRUMMO NV met als voorwerp 'het slopen en herbouwen van twee bestaande woningen' op percelen gelegen te Gent, Eekhoudriesstraat 100 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Ongunstig advies van FARYS (5 september 2023, met kenmerk AD-23-994):

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het herbouwen van twee bestaande woningen. Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80005

website www.farys.be/bijzonder-watervkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

De aanvraag betreft het slopen en het herbouwen van de bestaande gekoppelde bebouwingen.

Tijdens een recent rioleringsproject werd er in de straat een nieuw gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en werd er een nieuw DWA- en een nieuw RWA-huisaansluitputje voorzien ter hoogte van de gemeenschappelijke oprit van de geplande woningen.

Afval- en regenwater (DWA en RWA) dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden.

Bemerking op het grondplan 'ontworpen toestand' "2023-80005 plan": hergebruik van de bestaande rioolaansluiting in de Eekhoudriesstraat.

De geplande woningen zijn bereikbaar via de bestaande erfdienstbaarheidsstrook. Farys adviseert om in deze erfdienstbaarheidsstrook een private gescheiden riolering te voorzien waarop beide geplande koppelwoningen kunnen aansluiten. De private dienstriolering dient gescheiden aangesloten te worden op de bestaande huisaansluitputjes die zich op openbaar domein bevinden.

De afstand van de geplande woningen tot de rooilijn bedraagt ruim 50m. Indien geen gravitaire aansluiting mogelijk is en er gebruik dient gemaakt te worden van een private pompinstallatie, dan is het noodzakelijk om een woelput (of ontspanput) te plaatsen op 10m vóór het huisaansluitputje. Op die manier kan er gravitair geloosd worden vanuit de woelput naar de openbare riolering.

Een persleiding mag dus niet rechtstreeks aangesloten worden op het openbaar rioleringsstelsel. Het is evident dat voor beide geplande woningen de nodige private inspectieputjes voorzien worden in kader van privaat onderhoud. Voor de private

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80005

dienstrielering is zowel de aanleg ervan als het onderhoud een privaatieve aangelegenheid en dient dit best mee opgenomen te worden in de notariële akte onder het artikel erfdiensbaarheden.

Bij deze aanvraag is geen rioleringsplan voorhanden, bijgevolg kan Farys het dossier inzake riolering niet behandelen.

Het is noodzakelijk een rioleringsplan voor beide woningen in te dienen om na te kunnen gaan of aan de wetgeving wordt voldaan.

Naar aanleiding van het recent rioleringsproject, hetgeen zich nog in de waarborgperiode bevindt, kan bij Farys gedurende de sperperiode geen nieuwe aansluiting aangevraagd worden.

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (zie <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20GSV%202014%20versie%202.pdf/view>).

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

De oppervlakte die in mindering gebracht kan voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/> - rekentool hemelwaterhergebruik.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering. Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "ongunstig"

De aanvraag bevat onvoldoende informatie om een gunstige beoordeling te kunnen verkrijgen. De aanvraag betreft een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest. Dit wil zeggen dat dit een aanvraag is waarbij de aanvrager wenst te weten of het ingediende dossier voldoet aan de wetgeving.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80005

Op basis van dit ingediende dossier kan Farys niet bepalen of de private riolering zal voldoen aan de wetgeving t.g.v. het ontbreken van o.a. de hemelwaterformulieren en het rioleringsontwerp.

Er dient bijgevolg een rioleringsontwerp ingediend te worden waarbij voorzien wordt dat de twee koppelwoningen gescheiden aansluiten op de reeds aanwezige huisaansluitputjes in de Eekhoutdriesstraat.

Voor beide woningen dient een hemelwaterformulier ingediend te worden zodat kan nagegaan worden of de volumes van de regenwaterputten, infiltratievoorzieningen en de septische putten voldoende groot gedimensioneerd zijn.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA 'Holstraat' (goedgekeurd op 15 december 1989) in een zone voor koeren en tuinen.

Volgens het BPA zijn er geen bouw mogelijkheden meer voor woningen op het deel van de aanvraag dat gelegen is in het BPA. Enkel een zone voor koeren en tuinen blijft over met de gebruikelijke mogelijkheden om vrijstaande constructies niet zijnde woningbouw te bouwen. Er kan ook geen beroep gedaan worden op de verruimde afwijkingmogelijkheden volgens artikel 4.4.9/1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). De afwijkingen staan hier niet in het teken van het verhogen van het ruimtelijk rendement of compacte woningbouw. De bestaande twee woningen worden immers vervangen door twee nieuwe woningen en de bouwzones zijn niet compact (zie verder). Voor de verruimde afwijkingmogelijkheden van BPA's heeft stad Gent een beleidsmatig gewenste ontwikkeling opgemaakt (nota ruimtelijk rendement) dat stoelt op de structuurvisie Ruimte voor Gent. Volgens deze beleidsvisie is het bebouwen van koeren en tuinen zonder aanleiding van het verhogen van het ruimtelijk rendement niet mogelijk. Dit stedenbouwkundig attest kan, gelet op de strijdigheid met het BPA, niet tot een vergunbaar project leiden.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject Holstraat (1E).

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag bevat onvoldoende gegevens om grondig te kunnen toetsen aan het algemeen bouwreglement. Op basis van de gegevens die nu voorliggen lijken er geen fundamentele problemen met het algemeen bouwreglement zijn.

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 project ligt in het stroomgebied van de waterloop van tweede categorie (beheerder: provincie Oost-Vlaanderen). Het project situeert zich niet in overstromingsgevoelig gebied. Aan de straatkant is er volgens de pluviale kaarten wel een beperkte waterproblematiek.

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Binnen het project dient rekening gehouden te worden met de principes van de gewestelijke verordening en de bepalingen van het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe is dat het hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk wordt hergebruikt of opgevangen via een groendak. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd.

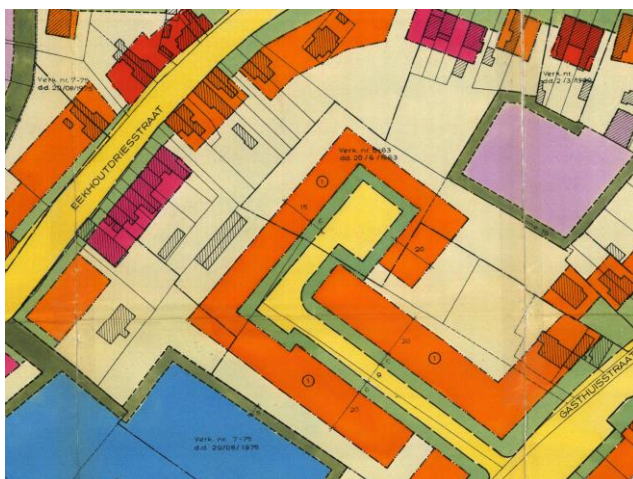
Voor de watertoets en de toetsing aan de gewestelijke verordening hemelwater wordt verwezen naar het advies van de provincie Oost-Vlaanderen en Frys. Op basis van de ontbrekende gegevens is het moeilijk om in te schatten of er voldoende ruimte voor water binnen het project is. Er is wel veel plaats om het water hier op te vangen en vertraagd te laten infiltreren waardoor dit technisch zeker haalbaar lijkt.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voorliggend stedenbouwkundig attest heeft als doel de bestaande situatie van twee woningen in tweede bouworde, op meer dan 50 m van de Eekhoudriesstraat, na sloop van de bestaande gebouwen opnieuw te voorzien. Hiervoor wordt een verkaveling voorgesteld van twee ruime loten (1300 m²) met twee halfopen woningen op minimum 5 m van de aanpalende perceelsgrenzen. De voorgestelde inplanting van de twee nieuwe woningen komt quasi op dezelfde plek als de bestaande gebouwen.

Omwille van de strijdigheid met het BPA Holstraat kan het stedenbouwkundig attest niet tot een vergunbaar project leiden en is het bijgevolg ongunstig. Hieronder wordt de toets met de goede ruimtelijke ordening aangevuld en uitgebreider toegelicht.

Bij de opmaak van het BPA Holstraat in de jaren '90 was het de bedoeling dat bij de sloop van de bestaande gebouwen er geen nieuwe woningen meer op dezelfde plek konden gerealiseerd worden. Er werden bouwrechten voorzien rond een doodlopende straat vanop de Gasthuisstraat. De zone waar nu de gebouwen staan zou dan de tuinzone zijn van nieuwe gebouwen aan een nieuwe weg.



Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80005

Deze keuze werd herbevestigd bij de opmaak van het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk Gebied Gent' tijdens de jaren 2000. De achterliggende zone werd aangeduid als stedelijk woongebied (1E) waarbij het BPA voor dat deel werd overschreven. Bij grotere ontwikkelingen wordt er volgens dit gewestelijk RUP verplicht een inrichtingsstudie opgemaakt die de potenties van het ganse gebied in kaart moeten brengen. Het voorliggend voorstel betreft slechts twee woningen waarbij een inrichtingsstudie geen verplichting is. Toch past het stedenbouwkundig attest met twee nieuwe woningen niet in de planologische en juridische context. Het bestaande BPA voorziet immers geen bouw mogelijkheden voor woningen in de resterende strook en volgens het gewestelijk RUP is het niet evident om nieuwe woningen te realiseren die deels in het RUP liggen en deels in een BPA waarbij er een bestaande toegang is naar de Eekhoudriesstraat. Deze bestaande toegang naar de Eekhoudriesstraat zou een verbinding kunnen zijn om de achterliggende gronden te bereiken met de fiets/te voet/hulpdiensten/... Door hier opnieuw twee woningen te voorzien wordt die mogelijkheid tot ontsluiting moeilijk of zelfs onmogelijk gemaakt en is er geen zicht op hoe dit past in een ontwikkeling op een ruimere schaal.

Gelet op het feit dat er elders bouw mogelijkheden op dit projectgebied aanwezig zijn kan men ook geen beroep doen op de zonevreemde rechten. De kwestie van zonevreemdheid wordt in dit stedenbouwkundig attest ook niet gevraagd en niet gemotiveerd. Idem voor de strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen.

Het voorzien van twee ruime bouwzones (180 m²) op twee ruime loten (1.300 m²) getuigt niet van zuinig ruimtegebruik. Concreet wordt hier een woondichtheid van 7,7 woningen per hectare voorgesteld. Dit ligt erg ver van de gangbare minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare in de groeistad. Het gaat om een onderbenutting van deze gronden waarvan het grootste deel in een stedelijk woongebied ligt.

Het verkavelen van deze grond in twee loten met woningen deels in stedelijk woongebied en deels in een zone voor koeren en tuinen, met een private voortuinstrook en oprit hypothekeert de bouw mogelijkheden van de ruimere omgeving.

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, het stedenbouwkundig attest is strijdig met het BPA Holstraat, hypothekeert de bouw mogelijkheden van het achterliggende stedelijk woongebied en getuigt niet van zuinig en compacte woningbouw.

Aldus gedaan in zitting van **5 oktober 2023**