



SINT-MARTENS-LATEM

UITTREKSEL VAN HET COLLEGE
VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
VAN 12 MEI 2025

Aanwezig: Pieter Vanderheyden, Burgemeester
Filip Christiaens, Peter Draulans, Louis Notte, Griet Embo, Schepenen
Jef Van den Heede, Algemeen directeur - waarnemend

Verontschuldigd:

Afwezig: An De Vreese, Algemeen directeur

Stedenbouwkundig attest 2025-1 (44064_2025_992) - Dhaene, Twee Dreven 1: het bouwen van een eengezinswoning

Het College,

Bevoegdheid

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 5:3.1.

Juridisch kader

Het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen.

Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden 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 van een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden niet worden gewijzigd of tegengesproken, als:

1° in de periode waarin het stedenbouwkundig attest geldt, geen sprake is van substantiële wijzigingen van 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 ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening is gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

Het decreet van 25 apr. 2014 betreffende de omgevingsvergunning, inzonderheid artikel 15.

Motivering

De aanvraag van een stedenbouwkundig attest van 7 april 2025.

Gegevens van de aanvrager

Dhaene – Van Hecke Guido & Marie-José
Pontstraat 122
9831 Sint-Martens-Latem

Gegevens van het perceel

Twee Dreven 1, 9830 Sint-Martens-Latem
Sint-Martens-Latem, 1e afdeling, sectie B, nr. 144 G

Ingewonnen adviezen

Er zijn geen verplicht in te winnen adviezen verbonden aan het voorwerp van de aanvraag en de locatie.

Standpunt van de attesterende overheid

De aanvraag is gelegen langs de wijkverzamelweg Twee Dreven. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing. Aan de noordzijde sluit het terrein aan op het commercieel lint langs de Kortrijksesteenweg.

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd terrein van 1316,70m². Het is 32,29m breed en 40,8m diep. De aanvraag tot stedenbouwkundig attest behelst de oprichting van een eengezinswoning in open

bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen onder een hellend dak. De aanvraag bevat normen inzake bouwhoogte, -breedte en bouwdiepte ter bouwlaag. Voorts worden ook een vloerterreinindex en een groenterreinindex voorgesteld, evenals een maximale terreinbezetting. De voorbouwlijn ligt op 8m van de rooilijn en de bouwvrije zijdelingse afstand bedraagt 4m.

TOETSING AAN DE PLANNEN, VOORSCHRIFTEN EN ANDERE REGELGEVING

Planningscontext en bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14 september 1977) gelegen in een 'woonuitbreidingsgebied'. Volgende bepalingen van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing: *De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

De aanvraag is gelegen binnen de contour van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk gebied Gent dd. 16 december 2005 (geen bestemmingsplan).

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Kortrijksesteenweg, goedgekeurd op 15 maart 1996.



Zone voor woningbouw

I. algemene bepalingen		
art. 1.1. bestemmingen		
hoofdbestemmingen	100% zone	voor open ruimten 75% perceel
nevenbestemmingen	25% zone	niet bebouwd = tuin/groenzone
bouwhoogte	bovenzijde kroonlijst	3m/bouwlaag
bouwlaag		uitsluiting kelders, dak- of zolder
art. 8. zone voor woningbouw		
hoofdbestemming	wonen, 10-15WE/ha	
kavelgrootte	open bebouwing	20m breed, 1000m ²
	halfopen bebouwing	12m breed, 400m ²
	meergezinsgebouwen	800m ²
inplanting	voorgevel	grafisch plan
	zijgevel	op of 4m
	achtergevel	10m
indexen	V/T 0,375	
	Gr/T 0,05	

volumes	breedte 12m	bijgebouwen binnen zone
	diepte gelijkvloers 12m	
	diepte verdieping 8m - 12m	
	bouwlagen 2	hoogte/bouwlaag 3m
	daken hellend	
	autobergplaatsen in hoofdgebouw of tuinzone	materialen in harmonie met hoofdgebouw

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Verkaveling 0062_009 dd. 11 januari 20213 is vervallen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan en de bijhorende voorschriften. De ruimtelijke afweging volgt bij de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening.

Overige regelgeving

Uitgeruste weg

Een omgevingsvergunning kan pas verleend worden wanneer de weg waaraan het perceel van de aanvraag paalt, voldoet aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg. Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de Twee Dreven, die voldoet aan de gestelde uitrustingsvoorwaarden.

Watertoets

Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (Waterwetboek).

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (en latere wijzigingen) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De overheid die moet beslissen over een vergunning draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Stroomgebiedbeheerplan

Het bekkenspecifiek deel Leiebekken van de stroomgebiedbeheerplannen Schelde en Maas 2022-2027, vastgesteld op 1 juli 2022, bevat geen specifieke acties die betrekking hebben op deze aanvraag. De implementatie van de algemene maatregelen en acties voor een verbetering van het grondwater en oppervlaktewater en voor de bescherming tegen overstromingen en droogte is geïntegreerd in het instrument van de watertoets.

Kenmerken van het watersysteem

Sint-Martens-Latem kent geen overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee.

Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart (2023) in een zone waar geen overstromingen als gevolg van stormopzet, als gevolg van lokale intense neerslag en als gevolg van rivieroverstromingen werden gemodelleerd. De rijweg ligt in een fluviaal- en pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans op overstromingen.

Het projectgebied stroomt af naar de Hooglatembeek (beheerder gemeente Sint-Martens-Latem).

Volgens het zoneringsplan is het projectgebied gelegen in een centraal gebied.

Het projectgebied is niet gelegen langs een gerangschikte waterloop.

Beoordeling van de verenigbaarheid met het watersysteem

Gewijzigd overstromingsregime

Het voorliggend bouwproject ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bijgevolg worden er geen nadelige effecten op het overstromingsregime verwacht.

Gewijzigd afstromingsregime en de gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De hemelwaterverordening is niet van toepassing. Het uitvoeren van de handelingen die het voorwerp zijn van dit stedenbouwkundig attest zullen het voorwerp zijn van een aanvraag tot omgevingsvergunning. Op dit ogenblik is de hemelwaterverordening van toepassing. Bijgevolg worden er geen betekenisvolle nadelige effecten op het afstromingsregime en de infiltratie naar het grondwater verwacht.

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

De aanvraag heeft geen betrekking op de lozing van afvalwater. Bijgevolg worden er geen betekenisvolle nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. In geval van een omgevingsvergunningsaanvraag zal het afvalwater moeten aangesloten worden op de DWA-leiding in de straat. Bijgevolg worden er geen betekenisvolle nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Het terrein is niet gelegen langs een waterloop. Bijgevolg heeft de aanvraag geen nadelige effecten op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit.

Toetsing aan de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid

Voorliggende aanvraag heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de beginselen en de doelstellingen van het decreet Integraal Waterbeleid.

Natuurtoets

- MER-toets

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

- Voortoets stikstof

Decreet van 26 januari 2024 over de programmatische aanpak stikstof.

De aangevraagde handelingen beantwoorden aan de criteria van de Vlaamse lijst van vergunningsplichtige handelingen waarbij kan gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%, meer bepaald het bouwen van een eengezinswoning op meer dan 150m van

Habitatrichtlijngebied

- Zorgplicht en standstill principe

Het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997 artikel 14 en 16. De bevoegde overheid draagt er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

Op het grondgebied van Sint-Martens-Latem bevinden er zich geen Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden.

Op de biologische waarderingskaart (BWK versie 2) is het goed aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft een naaldboutbestand (niet grove den) met ondergroei van bomen en struiken.

In de verkavelingsvergunning 0062_009 dd. 11 januari 2013 werd 1318m² ontbost (volledig terrein). Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos gekend onder het nummer COMP/12/0120/OV.

Bijgevolg heeft de aanvraag geen betekenisvolle impact op de natuur en is voldaan aan het standstillprincipe.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De inrichtingsvoorschriften van het BPA bevatten criteria die betrekking hebben op de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving zoals de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal en het ruimtegebruik. Bijgevolg worden de voorschriften geacht de aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven voor de aspecten die gedetailleerd in het BPA geregeld zijn.

De aanvraag wijkt niet af van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en wordt voor wat deze aspecten betreft in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in het BPA wordt de inpasbaarheid in de omgeving getoetst aan de lokale aandachtspunten en criteria van een goede ruimtelijke ordening (VCRO artikel 4.3.1. §2, 1°), zoals gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Volgende aspecten inzake de inrichting van de huiskavel zijn van toepassing op de aanvraag.

Hoogstammig groen

De norm hoogstammig groen beoogt het uitgesproken groene karakter van de gemeente te behouden en te versterken. Als maatstaf geldt dat 1 boom per 400m² terreinoppervlakte aanwezig moet zijn op de huiskavel, waarbij bestaande bomen worden meegeteld voor zover geplant op minstens 10m van een andere boom.

Aan de ontbossing werd in 2013 administratief voldaan. Gezien de bomen nog niet gerooid werden beschikt het terrein over voldoende hoogstammig groen. Het vellen van hoogstambomen zal deel uitmaken van een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van de eengezinswoning.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is een 'all inclusive'-norm waarin de totale terreinbezetting bestaande uit overdekte- en niet-overdekte constructies gevat wordt en dit vanuit de ambitie om rigoureuus in te zetten op ontharding in functie van waterretentie en dus ook op vergroening. Door het opleggen van %-beperkingen worden projecten inpasbaar gemaakt in de onmiddellijke omgeving en wordt er gelijktijdig rekening gehouden met de schaal/proportionaliteit.

categorie		absolute		absolute		absolute	
huiskavel		terreinbezetting		terreinbezetting		terreinbezetting	
huiskavel%		terreinbezetting		terreinbezetting		terreinbezetting	
m ²	m ²	BT	NT	% in m ²	m ²	% in m ²	m ²
woning							

>1000 -
1316,70 ≤1500 35

450

De maximum toegelaten bezettingsgraad van 450m² werd opgenomen in de aanvraag.

Afstandsnormen hoofd- en bijgebouwen

De gebruikelijke afstandsnormen zijn ingegeven vanuit de kenmerken van een specifieke woonomgeving en vanuit potentiële hinder tussen erven.

In woongebied bedraagt de bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimum 3m. In woonpark en in de niet-geëigende bestemmingszones (zonevreemd) bedraagt de bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimum 4m. De achtertuin heeft een diepte van minimum 10m. Een woningbijgebouw dat niet voldoet aan de voorschriften om van vergunning vrijgesteld te zijn (>40m², hoger dan 3,5m), wordt ingeplant op minimum de bouwvrije afstanden die gelden voor het hoofdgebouw. De aanvraag voldoet aan voormelde minima.

De aanvraag is in overeenstemming met de lokale aandachtspunten en criteria van een goede ruimtelijke ordening. De aangevraagde handelingen hebben geen ongunstige invloed op de omgeving en kunnen als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleent een GUNSTIG stedenbouwkundig attest.

Dit stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen

Voor eensluidend afschrift
ondertekend op 12 mei 2025

 Elektronisch ondertekend op
14/05/2025 door Jef Van den Heede,
Waarnemend algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
13/05/2025 door Pieter Johan
Vanderheyden, Burgemeester

