

college van burgemeester en schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 18 maart 2025
Cluster Omgeving - Planning en
vergunningen

22	2025_CBS_00265	Stedenbouwkundig attest SA2024/0107 - Het bouwen van een eengezinswoning - Augustijnenstraat z/n, afdeling 2, sectie F, nr. 1024 A
-----------	-----------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

Peter Hannes; Liesbet Dierckx; Koen Cleynhens; Mart Doms; Freddy Gijs; Marleen Gabriels; Greet Raeymaekers

Beschrijving

Aanleiding en context

De aanvraag voor dit stedenbouwkundig attest werd ingediend op 25/10/2024.

Er is geen uiterste beslissingsdatum verbonden aan de aflevering van een stedenbouwkundig attest.

Argumentatie

Zie verslag GOA.

Juridische grond

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (decreet omgevingsvergunning), zoals gewijzigd bij latere besluiten;
- Besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (besluit omgevingsvergunning);
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 20 augustus 2009 (VCRO), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Milieuvergunningsdecreet: Vlarem I, II en III.

Besluit

Artikel 1

Het college neemt kennis van advies van de omgevingsambtenaar.

Artikel 2

Het college besluit om geen bemerkingen te formuleren bij het advies van de omgevingsambtenaar.

Artikel 3

Het college levert een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een eengezinswoning - Augustijnenstraat z/n, afdeling 2, sectie F, nr. 1024 A:

Het perceel komt principieel in aanmerking voor bebouwing met een eengezinswoning conform het bijgevoegde plan onder volgende randvoorwaarden:

- Voor percelen **kleiner** dan 2000 m² is het mogelijk om een maximale oppervlakte van 200 m² in te nemen voor bebouwing.
- Het oppervlak van alle constructies **samen** op het perceel mag die 200 m² niet overschrijden (vb. dakoppervlak van woning & bijbouw + oppervlak noodzakelijke ophogingen + tuinhuis +... < 200 m²).
- Gelet op de ligging in **T10/T100** wordt de algehele bebouwing beperkt tot maximaal 200 m². Dit geldt voor zowel de hoofdbouw als bijgebouwen. Om het perceel de nodige ademruimte te geven worden autobergplaatsen beperkt tot inpandige autobergplaatsen om zo de verhardingen tot een minimum te beperken. Indien inpasbaar in het ontwerp kan een autobergplaats ook voorzien worden in de bouwvrije zijtuinstrook op voorwaarde dat de voorgevel op minimum 5 meter inspringt uit de voorgevelbouwlijn en niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Voor het bouwen binnen de T10 / T100 overstromingscontour horen **alle** constructies op een overstroombare kruipruimte gebouwd te worden. Het plaatsen van een ondergrondse verdieping is niet toegestaan. Het dak van de overstroombare kruipruimte moet minimaal op het niveau van het T100 overstromingspeil geplaatst worden. Voor dit project bedraagt dit 23,71 mTAW. Bouwen op palen is ook een optie.
- Op de ontwerpplannen moeten de in- en uitstroomopeningen in **elke** gevel aangrenzend aan de overstromingscontour, duidelijk bovengronds, in voldoende aantallen en op de correcte hoogte aangeduid zijn. De vloer van de kruipruimte volgt best het niveau van het bestaande maaiveld en hoort als waterdoorlatend aangelegd te worden. Overstromingswater hoort gravitair vrij in en uit te kunnen stromen.
- Elke **ophoging** binnen de overstromingscontour hoort gecompenseerd te worden in zowel oppervlak (m²) als volume (m³). Deze compensatie hoort correct gedimensioneerd en uitgevoerd te worden via een afgraving boven het gemiddeld hoogste grondwaterpeil (GHG) op eigen terrein. Deze afgraving wordt voorzien buiten maar aangrenzend aan de bestaande overstromingscontour. Voor dit project is een compensatie niet mogelijk aangezien het hele perceel overstromingsgevoelig is.
- Elk vloerpeil moet minimaal het niveau van het **overstromingsveilig bouwpeil** behalen. Het overstromingsveilig bouwpeil wordt berekend via: waterdiepte toekomstig klimaat middelgrote kans (=T100) + 30 cm in mTAW. Voor dit project bedraagt dit 24,05 mTAW.
- De infiltratievoorziening hoort een open systeem te zijn (wadi, infiltratiekom, ...) waarbij de maximale diepte bepaald wordt door de GHG via de drainageklasse van de bodem. **Voor dit projectgebied met drainageklasse D bedraagt dit maximum 50 cm onder bestaand maaiveld.**
- De overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel waardoor de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen, ter hoogte van de overstromingscontour, **niet** afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (bv. betonplinten onder een draadafsluiting).

Verder worden volgende aandachtspunten meegegeven:

- Verharde oppervlaktes dienen maximaal beperkt te worden en horen als waterdoorlatend aangelegd te worden. Niet waterdoorlatende verhardingen of waterdoorlatende verhardingen onder een helling van > 0,5 % horen af te wateren richting eigen **verlaagde** groenzone. De waterontvangende groenzones horen op de plannen ingetekend te worden. Afstroming van hemelwater naar buurpercelen is niet toegestaan en richting openbaar domein hoort maximaal vermeden te worden. Paden en opritten volgen best het aanwezige terreinprofiel.

- De waterdoorlaatbaarheid, de hellingsgraad en de afstroomrichting van alle verhardingen horen op de aangeleverde plannen **aangegeven** te zijn.
- De dakoppervlaktes van toekomstige bebouwing horen, volgens de wettelijke voorwaarden van de GSV Hemelwater, aangesloten te worden op een hemelwaterput die overloopt naar een open infiltratievoorziening. Het opvangen hemelwater hoort hergebruikt te worden voor de spoeling van **alle** toiletten, de aansluiting van een wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan / dienstkraan. Alle aansluitpunten van het hemelwaterhergebruik worden best op de aan te leveren plannen ingetekend.
- Terreinverhardingen, terrassen en groendaken worden bij voorkeur **niet** aangesloten op de hemelwaterput maar rechtstreeks op de infiltratievoorziening.
- Het is aangewezen om de open infiltratievoorziening voldoende **ruim** te dimensioneren waardoor de aanleg van een noodoverloop richting openbare RWA overbodig wordt. De infiltratievoorziening wordt op deze manier maximaal benut. Is een noodoverloop technisch noodzakelijk, dan wordt deze best via een slokop op maaiveldniveau voorzien.
- Het is aangewezen om de toevoerleiding vanuit de hemelwaterput naar de infiltratievoorziening te voorzien van een **terugslagklep** zodat de kwaliteit van het verzamelde hemelwater steeds optimaal blijft.
- Er dient steeds een **aparte** snede doorheen de infiltratievoorziening te worden aangeleverd, conform de checklist aan te leveren documenten bij het provinciaal beleidskader. Deze dient minstens de volgende gegevens te bevatten: de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), diepte van de voorziening, indien voorzien de inplanting van de overloop en de berekening van het infiltrerend oppervlakte en volume.
- Indien de afvoerpunten van de riolering lager gelegen zijn dan het overstromingsveilig bouwpeil, worden best **terugslagkleppen** in het private deel van het rioleringsstelsel voorzien zodat schade ten gevolge van wateroverlast maximaal voorkomen wordt.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het college van burgemeester en schepenen

algemeen directeur
Greet Raeymaekers

burgemeester
Peter Hannes