

stedenbouwkundig attest

Brasschaat

dossiernummer: 2024/AT/0006

functie van het attest

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een omgevingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot omgevingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. Dit attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking. De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

gegevens aanvrager

Gemeentebestuur Brasschaat
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

gegevens perceel

Lage Kaart 343
Bij het kadaster gekend als (afd. 1) sectie G 97 K2

verslag

Beknopte omschrijving van de aanvraag

Het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Historiek vergunningen

Op 9 augustus 2021 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning afgeleverd.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op het grondgebied van de gemeenten Antwerpen, Edegem, Kapellen, Rumst, Schilde en Zwijndrecht en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift. Goedgekeurd op 7 juli 2000.

In deze gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Antwerpen. Goedgekeurd op 3 oktober 1979.

In deze gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Zonering(en): woongebied



Ligging volgens de plannen van aanleg

Het eigendom is volgens het goedgekeurde gewestplan gelegen in woongebied.

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 perceel is gelegen in het RUP "verbod op meergezinswoningen."

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling zodat er geoordeeld wordt op basis van de goede ruimtelijke ordening van de aanpalende bebouwing. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een gemengd beeld aan bebouwing.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen aan een gemeenteweg. Het voorgelegde plan stelt een bouwzone voor een vrijstaande eengezinswoning voor, ingeplant op min. 3m van de zijperceelgrenzen en de voorgevelbouwlijn van nr. 341C te volgen. Het aan te nemen profiel voorziet in 2 bouwlagen met een maximum diepte van 17m. Een schuin dak met een maximumhelling van 45° is toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m en de nokhoogte wordt beperkt tot maximum 11m.

Openbaar onderzoek

De aanvraag wordt niet openbaar gemaakt in functie van een stedenbouwkundig attest.

Indien vereist zal een openbaar onderzoek enkel bij de effectieve omgevingsaanvraag worden opgestart. Mogelijke bezwaren kunnen invloed hebben op de effectieve besluitvorming van de omgevingsaanvraag.

Scheimuren.

Artikel 83.: Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen. De aanpalende eigenaars zullen worden aangeschreven conform dit artikel bij de effectieve omgevingsaanvraag voor de nieuwbouw.

Verordeningen en andere regelgeving

Parkeerverordening

In Brasschaat is een goedgekeurde parkeerverordening van toepassing. Deze verordening bepaalt het aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen per woongegelegenheid. Bij de omgevingsaanvraag dient de parkeerverordening toegepast te worden.

Verordening afschermingen

De gemeentelijke verordening inzake afschermingen bepaalt dat de plaatsing van afschermingen in dode materialen slechts wordt toegestaan als afsluiting tussen privé eigendommen, namelijk op of tegen de perceelgrens, achter de zone voor hoofdgebouwen en mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars. Op of tegen de rooilijn worden dergelijke afschermingen niet toegestaan.

Verordening voortuinstroken

De gemeentelijke bouwverordening inzake de aanleg van voortuinstroken, verharde toegangen en in- en uitritten bepaalt ondermeer dat er enkel verhardingen mogen aangelegd worden voor het nemen van toegang naar de woning en naar de garage en dat de oppervlakte van deze verhardingen tot het minimum beperkt moeten worden. Parkeerplaatsen in de voortuinstrook zijn niet toegelaten. Er worden geen bomen of ander straatinfrastructuur verwijderd in functie van de aanleg van een oprit.

Kapverordening

Er is een gemeentelijke verordening inzake het vellen van bomen.

Niemand mag zonder voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen over het volledige grondgebied van de gemeente Brasschaat:

- a) bomen vellen of rooien die een stamomtrek bezitten van 50cm of meer gemeten op 1,00m boven het maaiveld, ongeacht of ze alleen staan dan wel behoren tot een rij of een groep;
- b) bomenrijen, houtwallen, houtkanten, grienden, haagkanten, struwelen of hakhout, al dan niet bestemd voor houtproductie, geheel of gedeeltelijk vellen of rooien, omhakken, beschadigen, vernietigen of definitief verwijderen.

Het college van burgemeester en schepenen wint bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag het advies in van het diensthoofd parken en plantsoenen van de gemeentelijke groendienst; waarbij de boomsoort en maat van de nieuw aan te planten bomen kan worden opgegeven.

Er wordt geen uitspraak gedaan over het vellen van de bomen in een stedenbouwkundig attest. Wij vestigen er reeds de aandacht op dat er slechts mag overgegaan worden tot vellen van bomen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eengezinswoning waarbij het vellen van de bomen mee is opgenomen. Bij de omgevingsaanvraag is het vereist om de soort, stamomtrek en reden van de te vellen bomen op te nemen.

Zorgwonen

Artikel 4.1.1., 18° van de VCRO stelt dat zorgwonen een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;
- b) de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), wordt gecreëerd met het oog op:
 - 1) de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;
 - 2) de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die zorgbehoevend is. Een zorgbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de zorgbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;
 - 3) de huisvesting van de zorgverlener als de personen, vermeld in punt 1) of 2), gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid;
- c) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), of de grond waarop die ondergeschikte wooneenheid tijdelijk wordt geplaatst, berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Archeologienota.

Het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning om in bepaalde gevallen een archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. Deze dient afgetoetst te worden bij omgevingsaanvraag.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) en latere wijzigingen in het watertoetsbesluit van 20 juli 2006 leggen bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Volgens de watertoetskaarten bedraagt de score voor het perceel A voor pluviaal, fluviaal en vanuit zee.

Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgebied.

Gewestelijke hemelwaterverordening is goedgekeurd op 10 februari 2023 en van kracht vanaf 2 oktober 2023.

Bij de omgevingsaanvraag voor het bouwen van de eengezinswoning zal er moeten voldaan worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Houd rekening met de volledigheidcheck van de dienst integraal waterbeleid van de provincie bij de omgevingsaanvraag tot nieuwbouw.

Riolering

De stedenbouwkundige verordening legt bepalingen op inzake lozingen en de verplichte aansluiting van de afvoer van huishoudelijk afvalwater op de openbare riool en de afkoppeling van hemelwater en inzake het plaatsen van hemelwaterputten.

Adviezen

Er werden geen adviezen aangevraagd. In functie van de aanvraag tot omgevingsvergunning zullen er wel verplichte adviezen worden ingewonnen. Deze zullen gunstig moeten beoordeeld worden om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel voor een vrijstaande eengezinswoning past naar bebouwing en bestemming binnen de goede ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

Positief voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

De definitieve beoordeling kan pas opgemaakt worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit attest is dan ook onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel openbaar onderzoek, de in te winnen adviezen en gewijzigde wetgeving.

ondertekening

Te Brasschaat, 7 oktober 2024

Ward Schevernels
Algemeen directeur

Philip Cools
Waarnemend burgemeester