BRASSCHAAT

stedenbouwkundig attest

Brasschaat

dossiernummer: 2022/AT/0007

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, roolplannen 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

Michelle Koch
p/a Janssen en Janssen
Theo Verellenlaan 19
2990 Wuustwezel

gegevens perceel

Essensteenweg, sectie B nr. 80 T3

verslag

Beknopte omschrijving van de aanvraag
Het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Historiek vergunningen
Dossiernummer:2021/BOS/0026
Kapmachtiging voor het vellen van dode bomen en 1 beschadigde overhellende zomereik

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): woonpark

Ligging volgens de plannen van aanleg
Het eigendom is volgens het goedgekeurde gewestplan gelegen in woonpark.
De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, waarbij slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten en dergelijke en waarbij het niet-bebouwbare gedeelte langs alle zijden moet aangelegd worden met hoogstammig groen.
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, 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 zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
De maximum gezamenlijke bebouwbare oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen bedraagt 250m².

Het perceel valt binnen het Agnasgebied: "Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur."
Het perceel is gelegen in het RUP " verbod op meergezinswoningen" en latere herzieningen.
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.
Een eengezinswoning is in overeenstemming met de gewestplanbestemming en het geldende RUP.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag
Het perceel grenst aan een voldoende uitgeruste gewestweg. Het voorgelegde plan van het stedenbouwkundig attest stelt een bouwzone voor een vrijstaande eengezinswoning voor op 5m van de zijperceelgrenzen met een voortuinstrook van 12m en een bouwstrook van 20m.
De opbouw van de eengezinswoning bestaat uit een max. 2 bouwlagen met een schuin of plat dak. Er is geen zone voor bijgebouwen opgetekend. 300m² achter de woning zou als tuin worden aangelegd met de mogelijkheid tot het aanleggen van een openlucht zwembad.
Er zal een ontbossing gebeuren voor de bouwzone, aangeduide tuinzone en de toegangsweg.

Openbaar onderzoek
De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Verordeningen en andere regelgeving

Parkeerverordening

De goedgekeurde parkeerverordening bepaalt dat er 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid dient voorzien te worden op het perceel. Deze parkeerplaats moet conform de gemeentelijke verordening worden uitgewerkt.

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 parkeerplaats en dat de oppervlakte van deze verhardingen tot het minimum beperkt moeten worden. De aanleg van parkeerplaatsen in de voortuinstrook is niet toegelaten.

Kapverordening

Er is een gemeentelijke verordening inzake het vellen van bomen.
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 waarin de vergunningsplichtige bomen zijn opgenomen.
Bij de omgevingsaanvraag is het vereist om de soort, stamomtrek en reden van de te vellen bomen op te nemen.
Er wordt geen beoordeling gedaan over de ontbossing van het perceel en het vellen van bomen bij het stedenbouwkundig attest. en zal het advies worden ingewonnen.
Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd moeten worden gezien het feit dat het bosdecreet van toepassing is op het perceel. Er zal dan het vereiste advies van de deskundigen worden ingewonnen.

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.

Watertoets
Het perceel ligt in recent overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden of het nieuwbouwproject geen schadelijk effect veroorzaakt. Bij het afleveren van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, zal de plaatselijk beperkte infiltratie van het hemelwater in de bodem, door de plaatsing van een hemelwaterput en een infiltratiebed, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening, gecompenseerd worden. Er zal advies worden ingewonnen bij de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen. Voor het indienen van de omgevingsvergunning dient de checklist hiervoor te worden raad gepleegd: https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-een-waterloop/beleidskader.html

Riolering
Er is geen riolering aanwezig. Er zal moeten gewerkt worden met een individueel zuiveringsstation. Voorwaarden worden opgelegd bij de omgevingsvergunning door Pidpa.

Adviezen
Er werden geen adviezen aangevraagd in functie van het stedenbouwkundig attest.
In kader van de effectieve aanvraag tot omgevingsvergunning dienen er adviesvragen te worden aangevraagd. Deze zullen gunstig moeten beoordeeld worden om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening
Het voorstel voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning past naar bestemming binnen de gewestplanbestemming. Het max. van 250m² bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen binnen woonparkgebied moet nageleefd worden. Er zal bij het ontwerp ook rekening moeten gehouden worden met het feit dat woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, waarbij slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten en dergelijke en waarbij het niet-bebouwbare gedeelte langs alle zijden moet aangelegd worden met hoogstammig groen.
De voorgevelbreedte wordt beperkt tot maximum 2/3 van de perceelsbreedte op de voorgevelbouwlijn.

Algemene conclusie
Gunstig voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op voorwaarde dat:
- de max. gezamenlijke bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen 250m² niet overschrijdt
- slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten en dergelijke en waarbij het niet-bebouwbare gedeelte langs alle zijden moet aangelegd worden met hoogstammig groen

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 en de in te winnen adviezen.

ondertekening

Te Brasschaat, 21 november 2022



Ward Schevernels
Algemeen directeur



Philip Cools
Burgemeester