

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van maandag 19 mei 2025

Aanwezig: Thierry Lens (burgemeester); Dave Van den Bergh, Lenn De Cleene, Sofie Lemmens (Schepenen);
Verontschuldigd: Bart Van Couwenberghe (schepen); Anke Dehuysser (algemeen directeur);

SA - Molenstraat 55 - goedkeuring

Het college van burgemeester en schepenen

Juridische achtergrond

- Artikel 56, §2, 7° van het Decreet over het Lokaal Bestuur bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd is over de beslissingen die een wet, een decreet of een uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorbehoudt;
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen.

Feiten en context

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Van Herwegen Stefan, VH&C landmeters bvba, Guido Gezellelaan 110 te 2640 Mortsel, ontvangen tegen ontvangstbewijs op 28 april 2025.

Het betreft een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest voor een terrein met als adres Molenstraat 55 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A, nr. 260S5.

Adviezen

Omgevingsambtenaar : voorwaardelijk positief dd. 06/05/2025.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst de aflevering van een stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een woning in gesloten bouworde.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Gewestplan

Het voorliggende project is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan.

GRUP of BPA

Het voorliggende project is in overeenstemming met de voorschriften van het goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Rooilijn

De woning wordt niet getroffen door de rooilijn.

Overeenstemming met de plannen

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving

Het perceel paalt aan een uitgeruste weg met openbaar karakter, namelijk de Molenstraat. De Molenstraat is een verharde, uitgeruste weg voorzien van alle nutsvoorzieningen. Het perceel is momenteel een onbebouwd en braakliggend terrein tussen twee wachtmuren van de rijwoningen op de aanpalende percelen. Het betreft een relatief vlak terrein met geen markante hoogteverschillen. In de onmiddellijke omgeving van het perceel komen voornamelijk woningen in gesloten bouworde voor met de voorgevel op de voorste perceelgrens, palende aan het openbaar domein ingericht met aan beide zijden van de rijweg een stoep.

Beoordeling van de goede ruimtelijk ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Het bouwen van een eengezinswoning is functioneel inpasbaar in het woongebied.

Mobiliteit

Er dient voldaan te worden aan het gemeentelijk parkeerreglement.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Een ontwerp waarbij de gewenste woning wordt ingepland in de lijn van de voorgevels van de aanpalende woningen, gebouwd in gesloten bouworde, met twee bouwlagen, nok en kroonlijst aansluitend op deze van de aanpalende woningen.

Een ontwerp waarbij de gewenste woning op het gelijkvloers een maximale bouwdiepte van 17 meter, op de eerste verdieping een maximale bouwdiepte van 13 meter en/of een gabarit met maximaal 2 bouwlagen met schuin of plat dak of dat aansluit bij de schaal van de bebouwing van de omgeving, stelt een aanvaardbaar ruimtegebruik voor en behoudt een aanvaardbare bouwdichtheid.

Visueel-vormelijke elementen

Een nieuw te bouwen volume kan zich op voldoende wijze integreren in het bestaande straatbeeld op voorwaarde dat het wordt afgewerkt met hetzelfde kwalitatief gevelmateriaal als de rest van de nieuwbouwwoning en met inachtneming van de bepalingen uit het burgerlijk wetboek.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Er wordt geen aanpassing aan het bodemreliëf voorgesteld.

Andere hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen
Er worden geen hinderaspecten verwacht.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig of recent overstroomd gebied.

De aanvraag tot omgevingsvergunning zal moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Conclusie:

Op basis van bovenvermelde motivering wordt een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd mits naleving van volgende voorwaarden:

- er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening hemelwater.
- er dient voldaan te worden aan het gemeentelijk parkeerreglement.

BESLUIT:

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen levert een positief stedenbouwkundig attest mits de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening hemelwater
- er dient voldaan te worden aan het gemeentelijk parkeerreglement

Artikel 2

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag 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.

Artikel 3

- Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag 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 stedenbouwkundig 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 verordenende 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.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven

Thierry Lens
burgemeester

Martine Cuyvers
waarnemend algemeen directeur

Voor eensluidend uittreksel:
Hove, 20 mei 2025



Thierry Lens
burgemeester

Anke Dehuysser
algemeen directeur

Digitaal ondertekend
door Thierry Lens
(Signature)
Datum: 20/05/2025
08:56:52

Digitaal ondertekend
door Anke Dehuysser
(Signature)
Datum: 20/05/2025
14:43:03