



gemeente

2910 ESSEN

Stedenbouwkundig attest nr. SA 1329

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project 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 een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning 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.*

Hoelang is het attest geldig?

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

Gegevens van de aanvrager

Landmeter:

De heer Gert Matheusen

Heuvelplein 5

2910 ESSEN

Gegevens van het perceel

Spijker 3

2910 ESSEN

Afdeling 2 sectie C nr. 44v

Adviesvragen

Niet van toepassing.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de bebouwingsmogelijkheden voor het perceel, gelegen Spijker 3, voor het bouwen van een woning in open bebouwing met een maximale bebouwing van 153m².

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften **Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

1) Gewestplan

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.

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.

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De gevraagde functie, zijnde het oprichten van een woning, is aanvaardbaar binnen het woongebied.

2) Verkaveling

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling, VA 361 d.d. 08.10.1969. Voor betreffend lot is de verkaveling vervallen (collegebeslissing 23.09.2009).

3) BPA's of RUP's

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg.

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende vraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een gedeelte van het perceel, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er dient te worden voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Beschrijving van de bouwplaats en de omgeving

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen het Spijker. Deze weg is voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand.

Het betreft een onbebouwd perceel met een oppervlakte van 692m².

Zowel het rechts als het links aanpalend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Ook aan de overzijde van de straat bevinden zich vrijstaande eengezinswoningen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en integratie in de omgeving

De aanvraag heeft betrekking op de bebouwingsmogelijkheden voor het perceel. Meer bepaald wenst men de mogelijkheden te kennen voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met een maximale bebouwing van 153 m².

Het bijgevoegd plan duidt een bouwzone aan die zich op 5m00 van de wege nis bevindt en op 3m00 van de zijdelingse perceelgrenzen. De bouwzone bedraagt volgens plan 9m00 breed en 17m00 diep, zijnde 153m².

Het perceel komt principieel in aanmerking voor het bebouwen met een vrijstaande eengezinswoning.

Uiteraard dient de uiteindelijke aanvraag getoetst te worden aan de geldende regelgeving (o.a.de hemelwaterverordening) en dient de inpasbaar in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening onderzocht te worden.

Eindconclusie

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN ZITTING VAN 23.05.2018 HET VOLGENDE :

Het perceel - kadastraal gekend afdeling 2, sectie C nr. 44v – komt principieel in aanmerking om bebouwd te worden met een vrijstaande eengezinswoning en dit binnen de voorgestelde bouwzone (9m x 17m = 153m²).

Uiteraard dient de uiteindelijke aanvraag getoetst te worden aan de geldende regelgeving (o.a.de hemelwaterverordening) en dient de inpasbaar in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening onderzocht te worden.

Ondertekening

Te Essen, 23.05.2018

Vanwege het college van burgemeester en schepenen

gemeentesecretaris
Ivan Kockx



burgemeester
Gaston Van Tichelt