
STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Sid Van den Brande**, wonende Kerkstraat 25 te 2980 Zoersel ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 2/05/2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Gierlebaan 3 te 2350 Vosselaar** en met kadastrale omschrijving: 1e afdeling, sectie C, perceel 8/56/V/5.

Het betreft een aanvraag tot een stedenbouwkundig attest voor **het bouwen van een gekoppelde eengezinswoning**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Externe adviezen

Niet van toepassing.

Advies van de GECORO

Niet van toepassing.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het perceel in aanvraag is gelegen in woongebied volgens het vastgestelde gewestplan Turnhout (Koninklijk Besluit van 30 september 1977). 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag ligt binnen de grenslijn van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Turnhout' (kortweg: GRUP 'RSG Turnhout'), goedgekeurd d.d. 04/06/2004. Volgens artikel 0.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP 'RSG Turnhout' behoren de gebieden binnen de grenslijn tot het Regionaal Stedelijk Gebied Turnhout en blijven de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften op het ogenblik van vaststelling van het GRUP 'RSG Turnhout' onverminderd van toepassing, met uitzondering in de deelgebieden waarvoor in het GRUP 'RSG Turnhout' voorschriften werden vastgesteld. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's vervangen worden.

Het betreffende perceel ligt niet binnen één van de deelgebieden waarvoor in het GRUP 'RSG Turnhout' voorschriften werden vastgesteld.

Het perceel in aanvraag maakt geen deel uit van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag is gelegen aan een gewestweg die voldoende is uitgerust overeenkomstig artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Voor het perceel in aanvraag zijn in het gemeentelijk vergunningenregister meerdere stedenbouwkundige attesten gekend, deze zijn allen niet meer geldig. Deze attesten hadden allen hetzelfde onderwerp, nl. het bouwen van een gekoppelde woning tegen de linkse perceelgrens.

Op 9/09/2019 werd een voorwaardelijk vergunning verleend voor een gedeeltelijke ontbossing (enkel voorste deel van het perceel ivv bouwstrook).

De aanvraag is gelegen in het uiterste westen aan de rand van de gemeentegrens met Beerse. De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande bebouwing op ruimte kavels.

Het linker aangrenzend perceel heeft een straatbreedte van +/- 10m en verbreedt tot een max. breedte van ongeveer 35m achteraan. Het is op heden bebouwd met een oudere eengezinswoning met de rechterzijgevel deels tegen de perceelsgrens en deels op vrij korte afstand ervan.

Op 20/06/2022 werd een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een gekoppelde eengezinswoning tegen de rechtse perceelsgrens na sloping van de bestaande woning. Er werd op heden nog geen start der werken gemeld. Bovendien werd de gemeente geïnformeerd over het feit dat de nieuwe eigenaar (2^e helft 2022) de afgeleverde vergunning niet wenst uit te voeren en eerder een verbouwing/renovatie van het bestaande pand beoogt.

Het rechter aangrenzend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met de linker zijgevel op min. 2,97m uit het perceel in aanvraag.

Het perceel in aanvraag heeft een straatbreedte van 10m naar achter uitlopend tot een breedte van ruim 24m. De gemiddelde diepte bedraagt 80m. De linker perceelsgrens staat schuin op de rooilijn.

De voorgevelbouwlijn is voorzien op de voorgevelbouwlijn van de aanpalende woning en is evenwijdig met de rooilijn ingetekend. De inplanting voorziet een bouwvrije zijtuinstrook van 3m uit de rechter perceelsgrens.

Het voorgesteld gabarit betreft het klassieke profiel van 17m gelijkvloers, 13m verdieping en 9m dakbasis voor een zadeldak met de nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.

Aanvrager vermeldt uitdrukkelijk

- volledige onderkeldering ter grootte van het gelijkvloers
- aanvraag gelijkvloers en kelder volledig garage/atelier/opslag voor zelfstandige activiteit en hobby

De aanvraag voorziet in het bouwen van een gekoppelde eengezinswoning tegen de linker perceelsgrens. Gelet op ligging en de afmetingen van het perceel is het logisch en verantwoord dat dit perceel wordt opgevuld met een kopwoning tegen de linker perceelsgrens. Het voorgestelde gabarit wijkt af van het links aanpalende perceel maar is te verantwoorden i.f.v. een nieuwe duurzame ontwikkeling.

Watertoets

Niet van toepassing.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Project mer-screening

Niet van toepassing.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **8 mei 2023** HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest af op basis van het aangeleverde dossier.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De voorgevelbouwlijn voorzien op 8m uit de nieuw ontworpen rooilijn N132.
- Toekomstige kosteloze grondafstand van de zone getroffen door de nieuwe rooilijn
- Er worden geen commerciële activiteiten toegestaan. De garage/atelier/opslag zijn dan ook uitsluitend bestemd voor stockage en hobby.

Dit attest stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Afgeleverd te Vosselaar, 8 mei 2023

Algemeen directeur

Burgemeester

Bert Joppen

Gilles Bultinck

Wat is de functie van dit attest?

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.

Hoelang is het attest geldig?

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

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

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.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.