

Verslag van de omgevingsambtenaar

Dossiernummer gemeente: SA 2026/00001

De gemeente Stabroek heeft op 29/04/2026 een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest ontvangen voor het bouwen van 2 halfopen eengezinswoningen. De aanvraag werd op 5/05/2026 volledig en ontvankelijk verklaard.

Gegevens van de aanvrager

Adriaenssens Landmeters BV
Berendrechtsvoetpad 22 te 2040 Zandvliet

Gegevens van de ligging

Administratieve ligging: Familiestraat 55/57 te 2940 Stabroek
Kadastrale ligging: Afdeling 11044, sectie C, perceel 376S 3

Verslag

- **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

Het perceel heeft een oppervlakte van 697,21m², een straatbreedte van 13,30m.
Achteraan op het perceel staat een verouderde constructie in betonstenen.

Het links aanpalende perceel is bebouwd met garages. Het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning, waarbij de garage werd ingeplant op de linker perceelsgrens.

De aanvrager wenst te vernemen of er op dit perceel 2 halfopen bebouwingen met een garage/carport in de zijtuinstrook mogen gebouwd worden. Het voorgelegde plan stelt een bouwzone voor 2 halfopen eengezinswoningen voor, de voorgevelbouwlijn wordt ingeplant op dezelfde hoogte met de aansluitende gebouwen. De garages/carports worden voorzien op 6m uit de voorgevelbouwlijn. Het aan te nemen profiel voor de bouwlagen is als volgt voorzien:

- tot op een diepte van 9m: 3 bouwlagen, waarvan 1 onder schuin dak;
- tussen 9m en 13m diepte: maximum 2 bouwlagen met plat dak;
- tussen 13m en 15m diepte: maximum 1 bouwlaag met plat dak.

- **Stedenbouwkundige basisgegevens**

Ligging en bepaling volgens de liggingsplannen, plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Het goed is gelegen in het gewestplan "Antwerpen" (Koninklijk Besluit 3 oktober 1979)

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een 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.

(Artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichtingen en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het overwelden van baangrachten (goedgekeurd bij besluit van 3 november 2005)
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (goedgekeurd bij besluit van 29 april 1997)
- Gewestelijke hemelwaterverordening (goedgekeurd bij besluit van 10 februari 2023, in werking getreden op 2 oktober 2023)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (goedgekeurd bij besluit van 8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (goedgekeurd bij besluit van 4 juni 2009, in werking getreden op 1 maart 2010)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor breedband (goedgekeurd bij besluit van 9 juni 2017, in werking getreden op 21 juli 2017)
- Gewestelijke publiciteitsverordening (goedgekeurd bij besluit van 12 mei 2023, in werking getreden op 1 januari 2024)

- **Historiek**

Geen historiek aanwezig.

- **Openbaar onderzoek**

Niet vereist in het kader van een stedenbouwkundig attest. Dit kan wel vereist zijn bij de behandeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning. Het besluit blijft dan ook onder voorbehoud van de resultaten van dit (eventuele) openbaar onderzoek, indien vereist.

- **Adviezen**

De nodige adviezen worden gevraagd tijdens de procedure van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

- **Project-MER**

Niet van toepassing.

- **Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen**

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag wordt getoetst aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1 §2 van de VCRO.

De aanvraag houdt rekening met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen. De mobiliteit, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, gezondheid, gebruiksenot en veiligheid in het algemeen komen niet in het gedrang. Het voorstel voor het bouwen van een halfopen ééngezinswoning past naar bebouwing en bestemming binnen de goede ruimtelijke ordening.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 tot en met 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat Familiestraat een uitgeruste wegenis is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag is niet gelegen in een reservatiestrook.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

Aanwezigheid van bos op het perceel

Niet van toepassing.

Beschermde monumenten , landschappen, stad en dorpsgezichten

Niet van toepassing.

Algemene conclusie

De aanvraag van een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van 2 halfopen eengezinswoningen, na afbraak van de bestaande gebouwen, past in de omgeving en vormt geen hinder naar de aangelanden. De aanvraag voldoet aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften voor woongebied.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

TOEGESTAAN onder de volgende voorwaarden:

- De halfopen eengezinswoningen dienen gebouwd te worden volgens de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften. Op het gelijkvloers is er een bouwdiepte van maximaal 15m toegelaten.
- Er dient een garage/carport per woning voorzien te worden in de zijtuinstrook.
- De tuinzones dienen minimum 10m diep te zijn.
- Voor de uitvoering van dit stedenbouwkundig attest is een omgevingsvergunning vereist. Dit attest is dan ook onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel openbaar onderzoek en de in te winnen adviezen bij de behandeling van een omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de woningen.

Dit is geen omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. Deze dient aangevraagd te worden na beëindiging van de huidige administratieve procedure.

Christel Aerts
Omgevingsambtenaar



