

Stedenbouwkundig attest

de gemeente
Dessel

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

Eddy Daems
Langstraat 104
2440 Geel

Gegevens van het perceel

Bleukenstraat 3
Kadastraal bekend als : (afd. 1) sectie B 1537 C2

Ingewonnen adviezen

Referentie gemeente: SA2025/0002

Aanvrager: Eddy Daems, Langstraat 104, 2440 Geel

Ligging:

- Administratieve ligging Bleukenstraat 3 te 2480 Dessel
- Kadastrale ligging Afdeling 13006, sectie B, perceel 1537

Voorwerp van de aanvraag : Het voorzien van een bouwzone voor hoofd- en aangebouwd bijgebouw

Procedure

a. De aanvraag werd behandeld

- Ontvangstdatum van de aanvraag: 27/11/2025
- Ontvankelijk en volledig verklaard op: 27/11/2025



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Stedenbouwkundige basisgegevens

a. Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28/07/1978

Bestemming: woongebied

Het perceel is niet gelegen in een niet vervallen verkaveling, een BPA of RUP.

Het perceel is gelegen in het gewestplan Herentals-Mol dd. 28/07/1978 en heeft als bestemming 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.

b. Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gevraagde moet afgetoetst worden aan de voorschriften van het gewestplan.

Het gevraagde is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan. De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg

c. Verordeningen

- Hemelwaterputten (gewestelijk)
- Toegankelijkheid (gewestelijk)
- Weekendverblijven (gewestelijk)
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)

Historiek

CBS - dienst ruimtelijke ordening - 11 juni 1992 - herbouwen van de achterbouw - goedkeuring.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het betreft een braakliggend perceel tussen eengezinswoningen. Op het perceel stond een eengezinswoning met bijgebouw. Deze eengezinswoning werd gesloopt in 2020. Het bijgebouw werd niet gesloopt en is nog aanwezig op het perceel. Het perceel is gelegen aan de rand van het centrum van Dessel, op 735 meter van de kerk.

Palend aan het perceel liggen eengezinswoningen. Het perceel heeft de vorm van een trapezium, de voorste perceelsgrens heeft een breedte van 18,47 meter, de achterste perceelsgrens heeft een breedte van 15 meter. De linker perceelsgrens meet 28,56 meter, de rechter perceelsgrens meet 40,75 meter. Er wordt een voorgevelbouwlijn voorzien op 3 meter uit de rooilijn, gelijk met de linker aanpaler. De strook voor hoofdgebouwen heeft aan de korte kant een diepte van 17,03 meter en aan de langste kant een diepte van 18,23 meter. Op deze manier krijgt de tuin een minimale diepte van 12,49 meter. Men voorziet een kroonlijsthoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter. Er kan worden voorzien in een zadeldak of in een plat dak binnen dit voorgestelde gabarit. Er wordt geen uitspraak gedaan over het bestaande vrijstaande bijgebouw.

Openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Adviezen

Er werd geen advies gevraagd.

Argumentatie/ motivering

1. Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

a. Omschrijving

De beschrijving kan worden behouden.

b. Toetsing aan principe van ondeelbaarheid stedenbouw/ milieu/ natuur/ kleinhandel

- Er zijn geen indicaties dat er vergunningsplichtige onderdelen zijn die onlosmakelijk met het project samenhangen, maar niet in de aanvraag werden opgenomen. Er kan dan ook worden besloten dat het principe niet wordt geschonden.

c. Planologische toets

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.

Het gevraagde moet afgetoetst worden aan de voorschriften van het gewestplan.

Het gevraagde is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

d. Wegenis

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg volgens art. 4.3.5§2 van de Vlaamse codex voor Ruimtelijke Ordening. Dit artikel stelt: 'Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.' Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

e. Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal moeten worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Dit kan nu niet verder afgetoetst worden maar bij het indienen van een

omgevingsvergunningsaanvraag zal men op dat ogenblik moeten aantonen dat men voldoet aan deze voorschriften.

Dit zal beoordeeld worden bij het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag.

f. Mer-screening

Overwegend gedeelte

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Beslissend gedeelte

Gelet op het bovenstaande beslist het college dat de aanvraag geen betrekking heeft op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

g. Erfgoed-/archeologietoets

Deze zijn niet van die orde om in overweging te nemen in deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

De woning of het gebouw is niet opgenomen in de inventaris of is niet beschermd. Er zijn ook geen beschermde landschappen, ankerplaatsen, of beschermde monumenten in de buurt.

h. Mobiliteit

Aangezien de functie eengezinswoning wijzigt in 3 eengezinswoningen zal er een kleine bijkomende druk zijn op de mobiliteit. Gelet op de ligging in het centrum is dit aanvaardbaar.

n. Goede ruimtelijke ordening



Dessel
natuurlijk veelzijdig

Functionele inpasbaarheid, schaal en visueel vormelijke elementen, ruimtegebruik en bouwduichtheid

Het betreft een braakliggend perceel tussen eengezinswoningen. Op het perceel stond een eengezinswoning met bijgebouw. Deze eengezinswoning werd gesloopt in 2020. Het bijgebouw werd niet gesloopt en is nog aanwezig op het perceel. Het perceel is gelegen aan de rand van het centrum van Dessel, op 735 meter van de kerk.

Palend aan het perceel liggen eengezinswoningen. Het perceel heeft de vorm van een trapezium, de voorste perceelsgrens heeft een breedte van 18,47 meter, de achterste perceelsgrens heeft een breedte van 15 meter. De linker perceelsgrens meet 28,56 meter, de rechter perceelsgrens meet 40,75 meter. Er wordt een voorgevelbouwlijn voorzien op 3 meter uit de rooilijn, gelijk met de linker aanpaler. De strook voor hoofdgebouwen heeft aan de korte kant een diepte van 17,03 meter en aan de langste kant een diepte van 18,23 meter. Op deze manier krijgt de tuin een minimale diepte van 12,49 meter. Men voorziet een kroonlijsthoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter. Er kan worden voorzien in een zadeldak of in een plat dak binnen dit voorgestelde gabarit.

Er wordt geen uitspraak gedaan over het bestaande vrijstaande bijgebouw. De functie eengezinswoning voldoet aan de bestemmingsvoorschriften.

In het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag zal het gevraagde wel moeten onderworpen worden aan de voorschriften van artikel 83 van het omgevingsvergunningsdecreet. Dit wil zeggen dat de naastliggend eigenaars zullen worden aangeschreven om hun eventuele opmerkingen te geven over de aanvraag. Het stedenbouwkundig attest wordt dan ook afgeleverd onder voorbehoud van de eventuele opmerkingen die dan gemaakt zullen worden.

Bodemreliëf

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

Hinder

Niet van toepassing

Veiligheid

Niet van toepassing

BESLUIT

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

o. Resultaten openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

p. Bespreking adviezen

Er werden geen adviezen gevraagd.

q. Besluit

De aanvraag voor de bouwzone voor hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw is ruimtelijk aanvaardbaar onder volgende voorwaarden:

- een bijgebouw kan enkel worden opgetrokken in de zone voor bijgebouwen op 5 meter achter de voorgevel;
- er wordt geen uitspraak gedaan over het bestaande bijgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

Standpunt van de attesterende overheid

Het college van burgemeester en schepenen gaf in zitting van 19 december 2025 volgende besluit:

Gunstig onder voorwaarden



Dessel
natuurlijk veelzijdig

- een bijgebouw kan enkel worden opgetrokken in de zone voor bijgebouwen op 5 meter achter de voorgevel;
- er wordt geen uitspraak gedaan over het bestaande bijgebouw;
- het voorzien van een bijgebouw in de zijtuinstrook is onder voorbehoud van de eventuele opmerkingen die gemaakt zullen worden tijdens de procedure tot omgevingsvergunningsaanvraag.

Ondertekening

De algemene directeur,
Luk Nuyts



De burgemeester,
Kris Van Dijck

