



Scan STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Notaris Erika Isenborghs
Molenstraat 106
2220 Heist-op-den-Berg

ons kenmerk
2026/32

contact
omgevingsloket Duffel

datum
23 april 2026

uw kenmerk

telefoonnummer
015 30 72 60

e-mail
omgeving@duffel.be

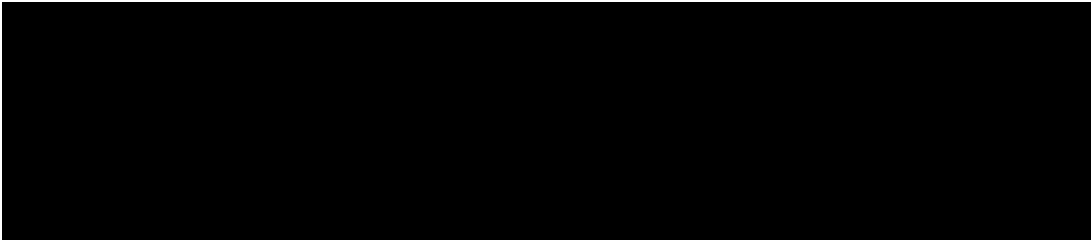
Stedenbouwkundig attest – Mijlstraat 46– A/2026AT2/1

Geachte

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 20 april 2026 een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest A/2026AT2/1 afgeleverd voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Duffel, Mijlstraat 46, kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie B, nr(s). 691/2 E.

In bijlage bezorgen wij u het voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest A/2026AT2/1.

Met vriendelijke groeten



Tim Op de Beeck
algemeen directeur

Sofie Joosen
burgemeester

Dossiernummer: A/2026AT2/1
Datum aanvraag: 10 maart 2026

Stedenbouwkundig attest Duffel

Artikel 5.3.1. VCRO

§ 1. Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het wordt afgeleverd door de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

§ 2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden niet worden gewijzigd of tegengesproken, als:

1. in de periode waarin het stedenbouwkundig attest geldt, geen sprake is van substantiële wijzigingen van 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 ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening is gehouden;
3. het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

§ 3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

§ 4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Reikwijdte attest

Bovenstaande bepalingen vanuit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) zijn van toepassing.

Het attest doet uitsluitend een uitspraak op basis van de aangeleverde informatie.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, bijgesteld worden wanneer hierbij elementen naar de oppervlakte komen die een substantiële wijziging van het standpunt rechtvaardigen zoals de watertoets, m.e.r.-screening, natuurtoets, stikstofoets,

Gegevens van de aanvrager

Notaris Erika Isenborghs
Molenstraat 106
2220 Heist-op-den-Berg

Gegevens van het perceel

Adres: Mijlstraat 46 te 2570 Duffel
Kadastergegevens: 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 691/2 E

Ingewonnen adviezen

Er dienen geen adviezen gevraagd te worden

Verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen (KB. 5/08/1976) gelegen in woongebied (eerste 50 meter vanaf de rooilijn) met achterliggend agrarisch gebied.

Het inrichtingsbesluit van het gewestplan bepaalt voor deze bestemming(en):

Artikel 5. (20/02/1973 - ...)

1. De woongebieden:

1.0. 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 11. (20/02/1973 - ...)

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften
Niet van toepassing

Ligging volgens verkaveling
Niet van toepassing

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag
Het gewestplan Mechelen (KB. 5/08/1976) is van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De gewestplanbestemming voorziet in de woongebieden de hoofdfunctie wonen. De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan.

Onderstaande verordeningen en reglementen zijn van kracht in de gemeente Duffel.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren 2024
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening financiële lasten 2024
- Gemeentelijke verordening overwelen van baangrachten 2006
- Gewestelijke verordening hemelwater 2023
- Gewestelijke verordening publiciteit 2023

- Gewestelijke verordening breedband 2017
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid 2010
- Gewestelijke verordening voetgangersverkeer 1997

Uit de aanvraag tot omgevingsvergunning zal voldoende moeten blijken dat aan deze verordeningen en reglementen is voldaan.

Historiek

In het vergunningenregister zijn onderstaande items gekend:

Er zijn geen bouwvergunningen gekend in het vergunningenregister

Openbaar onderzoek

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal de vereenvoudigde procedure doorlopen worden. Er is dan geen openbaar onderzoek vereist.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen binnen een mogelijk of effectief overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt

M.e.r.-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag tot omgevingsvergunning een project-m.e.r.-screening te gebeuren wanneer de voorgenomen werken opgenomen zijn in de bijlages bij het project-m.e.r.-besluit.

De aanvraag komt niet voor op de lijst van projecten waarvoor een project-m.e.r.-screening dient te gebeuren.

Natuurtoets

De aanvraag zelf is niet gelegen in een Habitatrichtlijngebied, VEN- of IVONgebied.

Stikstoftoets

Om de Europese natuurdoelen te halen en onze gezondheid te beschermen, neemt Vlaanderen maatregelen om de uitstoot van stikstof te beperken en de natuur te herstellen. Op 24/01/2024 keurde het Vlaams parlement het Stikstofdecreet goed.

Op basis van het schema beoordelingskaders Stikstofdecreet valt de aanvraag niet onder de toepassing van het Stikstofdecreet. Een passende beoordeling is niet vereist.

(<https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/vergunningen-stikstof#sb-geldt-het-stikstofdecreet-voor-vergunningaanvragen-en-welk-beoordelingskader-is-van-toepassing-29596f7b-a777-42c9-bfc5-8d41e2fa0803>)

Rooilijn – atlas der buurtwegen

De aanvraag is gelegen aan een gemeenteweg waarvoor een rooilijn werd vastgesteld op 4/10/1954 bij Koninklijk Besluit.

Het perceel van de aanvraag is niet getroffen door een goedgekeurd rooilijnplan

Uitgeruste weg

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in art. 4.3.5 van de VCRO.

Onroerend erfgoed / archeologie

Beschermd erfgoed: de aanvraag is niet gevat door een beschermingsbesluit noch opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed.

Archeologienota vereist: neen.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 §2 VCRO)

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen

- 1°. het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
- 2°. het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:
 - a). beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°
 - b). de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;
- 3°. indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

Er wordt voorgesteld om voorliggende aanvraag gunstig te beoordelen en een **voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest** te verlenen, op basis van onderstaande overwegingen:

De aanvraag leidt tot een meer logische ruimtelijke ordening van het perceel:

- Het realiseren van een vrijstaande woning zorgt voor een betere aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur in de omgeving;
- De voorgestelde positionering van het gebouw volgt een logische bouwlijn, afgestemd op de naastliggende woningen, wat bijdraagt aan een coherent straatbeeld;
- Daarnaast wordt met het voorstel een stedenbouwkundig knelpunt weggewerkt, met name het verdwijnen van een blinde scheidingsmuur die binnen de huidige ordening niet op een kwalitatieve manier kan worden afgewerkt of geïntegreerd. Dit betekent een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot wordt vastgesteld dat alle voorgestelde constructies gelegen zijn in woongebied volgens het van toepassing zijnde gewestplan, waardoor de aanvraag principieel verenigbaar is met de geldende bestemmingsvoorschriften.

Advies:

Voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest onder volgende voorwaarden:

- Voor de effectieve realisatie van het project dient er nog een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd te worden;
- In dat kader moeten alle constructies waaronder het bestaande bijgebouw worden gesloopt, zodat ruimte wordt gemaakt voor het nieuwe hoofdgebouw;
- Het voorgestelde gabarit van 17 meter gelijkvloers / 13 meter eerste verdieping / 9 meter dakbasis wordt in deze context als aanvaardbaar beschouwd, mits naleving van onderstaande voorwaarden:
 - de zijtuinstroken blijven volledig bouwvrij;
 - het parkeren wordt in pandig georganiseerd binnen het hoofdgebouw;
 - geen afzonderlijke garageboxen of carports toegestaan in de tuinzone.
- Eventuele bijgebouwen worden opgetrokken in het woongebied op ten minste 10 meter van de achtergevelbouwlijn van de 17 meter diepe bouwzone voor het hoofdgebouw.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Het college sluit zich aan bij de argumentatie van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt zich dit eigen.

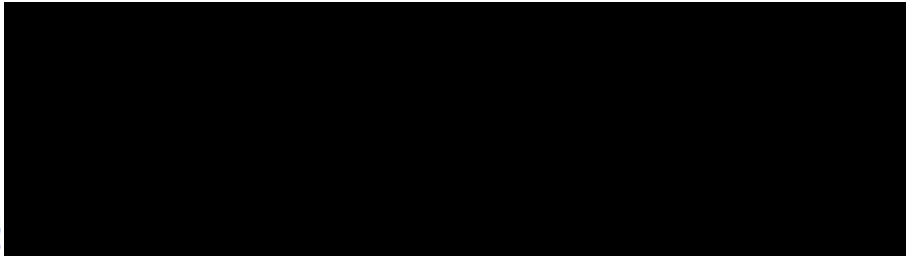
BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20 APRIL 2026 HET VOLGENDE:

Het college geeft een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest af aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:

- Voor de effectieve realisatie van het project dient er nog een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd te worden;
- In dat kader moeten alle constructies waaronder het bestaande bijgebouw worden gesloopt, zodat ruimte wordt gemaakt voor het nieuwe hoofdgebouw;
- Het voorgestelde gabarit van 17 meter gelijkvloers / 13 meter eerste verdieping / 9 meter dakbasis wordt in deze context als aanvaardbaar beschouwd, mits naleving van onderstaande voorwaarden:
 - de zijtuinstroken blijven volledig bouwvrij;
 - het parkeren wordt inpandig georganiseerd binnen het hoofdgebouw;
 - geen afzonderlijke garageboxen of carports toegestaan in de tuinzone.
- Eventuele bijgebouwen worden opgetrokken in het woongebied op ten minste 10 meter van de achtergevelbouwlijn van de 17 meter diepe bouwzone voor het hoofdgebouw.

Ondertekening

Namens het college:



Tim Op de Beeck
algemeen directeur

Sofie Joosen
burgemeester

Alaers & partners

architectuur planologie topografie infrastructuur

Provincie Antwerpen
GEMEENTE DUFFEL

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST nr. 2

Betreffende een perceel gelegen

Mijlstraat 46

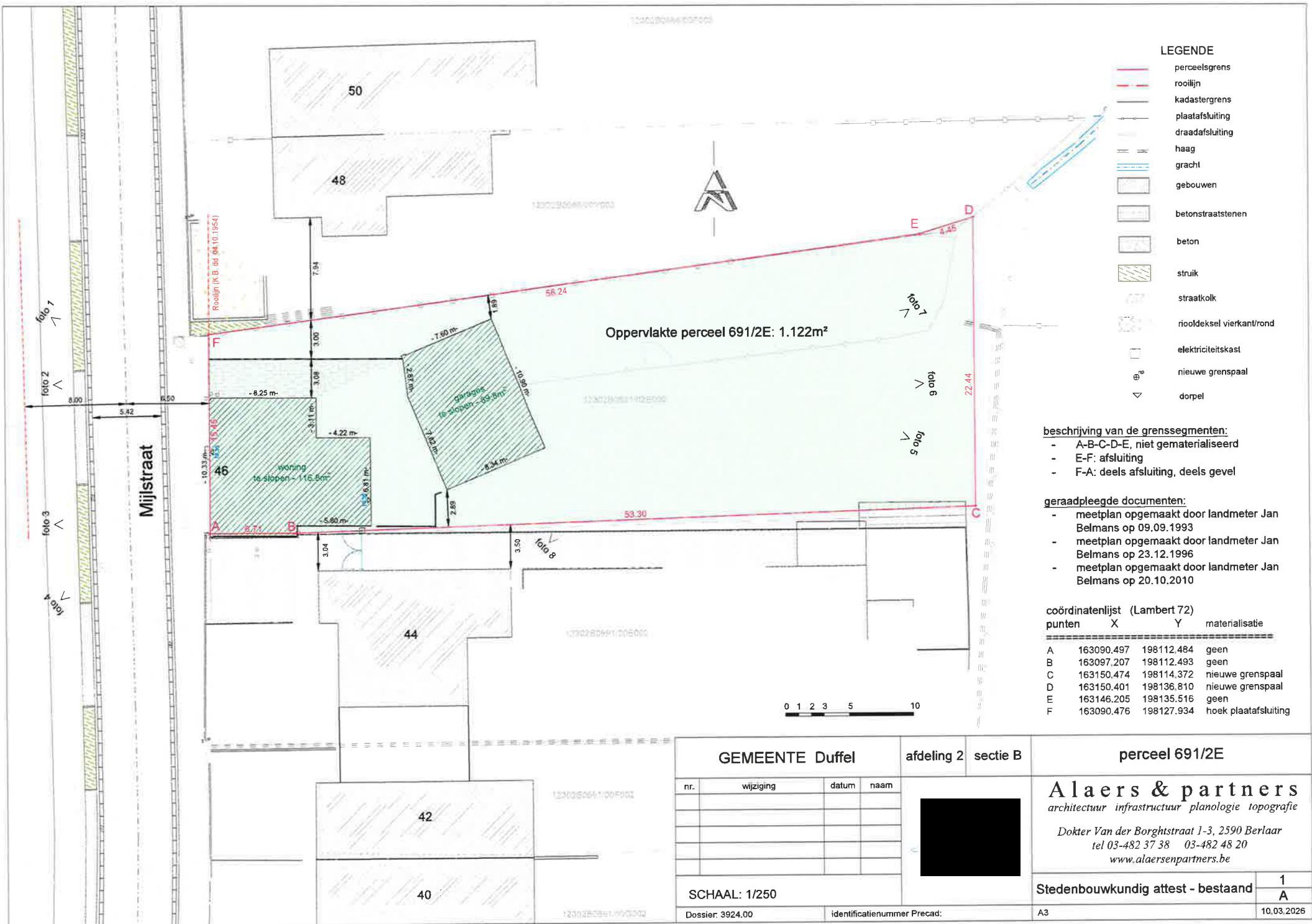
2^E Afd. Sie. B nr. 691/2E

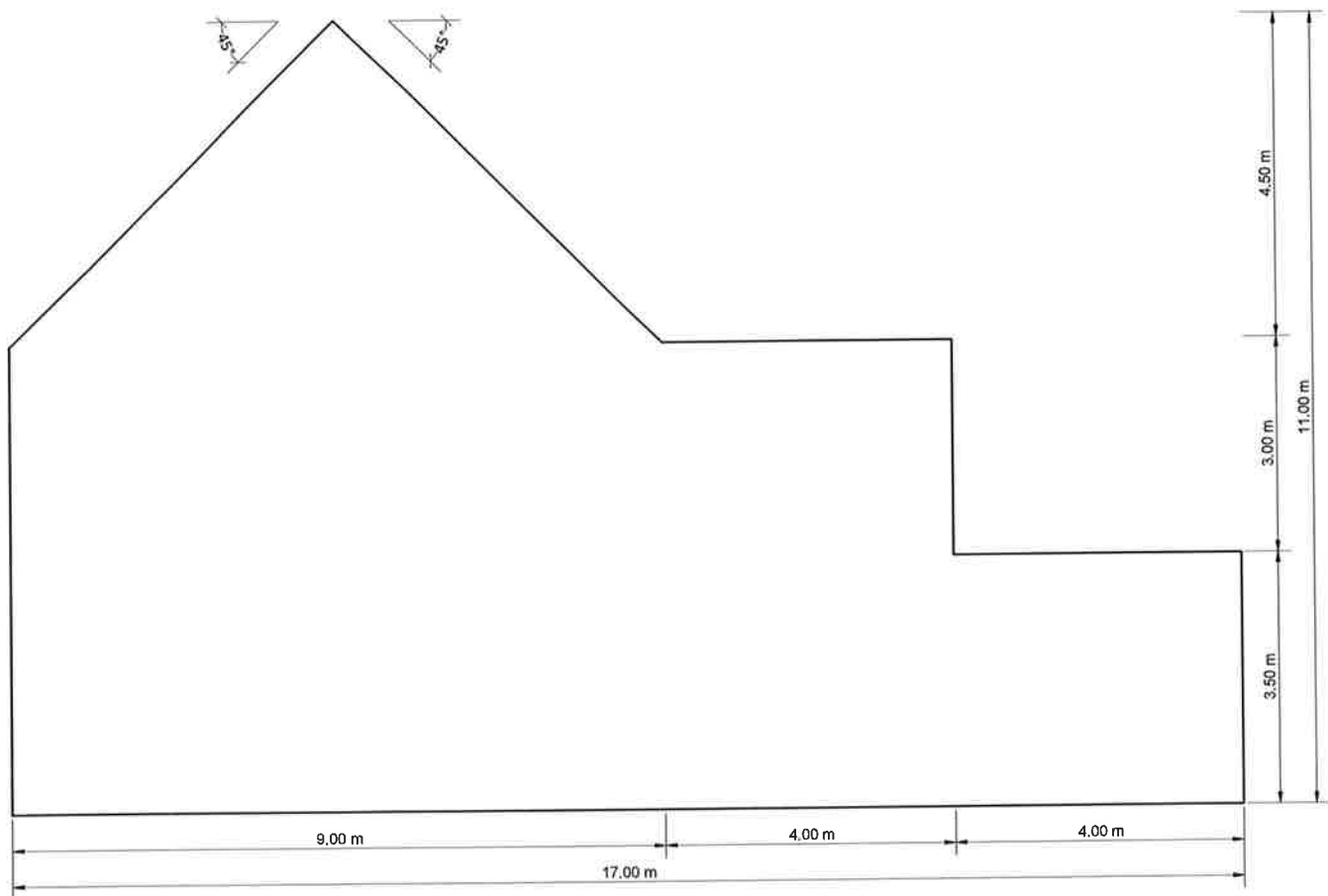
Dossier 3924



ALAERS NELLE * - GOETSTOUWERS MICHAEL * - ROBIN SEELBACH ** - MAARTEN VAN CRAEN ***
* INGESCHREVEN OP DE TABEL VAN DE ORDE VAN ARCHITECTEN VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN
** OPGENOMEN OP DE LIJST VAN ERKENDE PLANOLOGEN
*** ERKEND LANDMEETER-EXPERT LAN 241993

Alaers & partners bv - Dokter Van der Borghstraat 3 - 2590 Berlaar - tel. 03-482 37 38 en 03-482 48 20
info@alaerspartners.be - www.alaerspartners.be - BE 0875.350.467 - IBAN BE80 0014 6172 0177





MAXIMAAL TE BOUWEN GABARIT

GEMEENTE Duffel				afdeling 2	sectie B	perceel 691/2E	
nr.	wijziging	datum	naam	[Redacted]		Alaers & partners architectuur infrastructuur planologie topografie Dokter Van der Borghstraat 1-3, 2590 Berlaar tel 03-482 37 38 03-482 48 20 www.alaerspartners.be	
SCHAAL: 1/100				Stedenbouwkundig attest - profiel		3 A	
Dossier: 3924.00		identificatienummer Precad:			A4	10.03.2026	