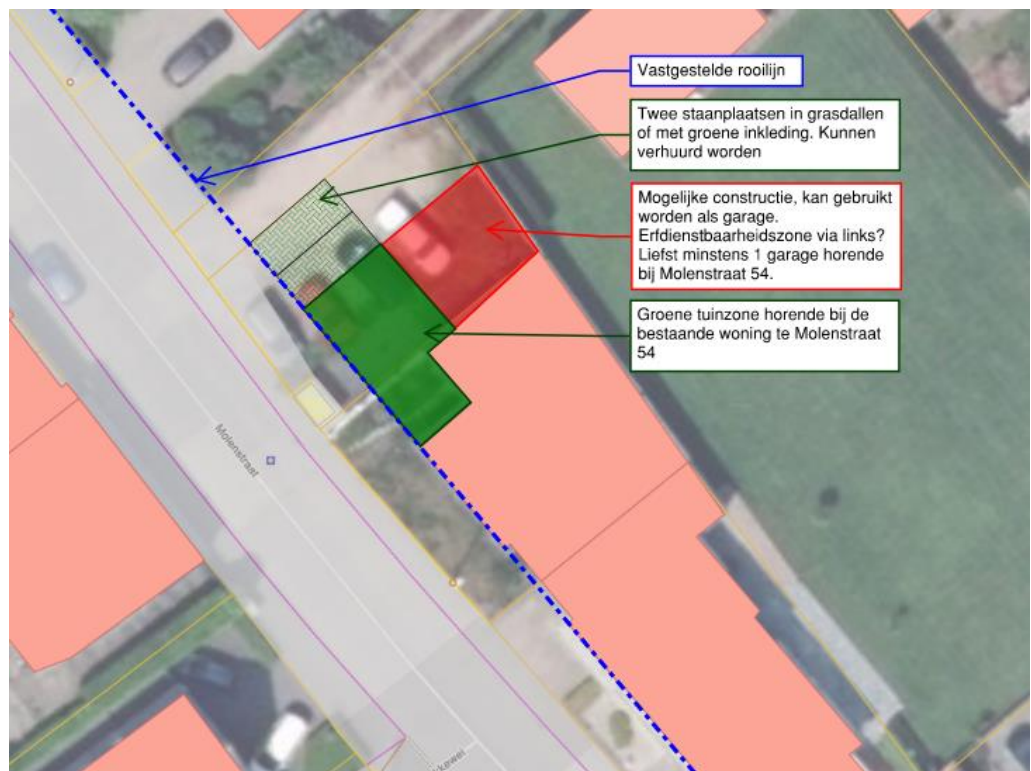


<p>Datum: 17/06/2024</p>	<p>Aanvragers:</p>	<p>Dienst Omgeving: Mathieu Moyson Omgevingsambtenaar - Stedenbouwkundige</p>
<p>Onderwerp aanvraag</p>	<p>Mogelijkheden</p>	
<p>Adres aanvraag</p>	<p>Molenstraat 54</p>	
<p>Opmerkingen en standpunten</p>	<p><u>Zoneringsgegevens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewestplan Dendermonde: woongebied met landelijk karakter - BPA/RUP/Verkaveling/Andere: n.v.t. - Vastgestelde bouwmisdrijven: n.v.t. - Bouwvergunning: B/1970/91: Bouwvergunning d.d. 24/12/1970 tot het bouwen van een bungalow <p><u>Standpunt 17/06/2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De percelen te Afd. 1, Sie. E, Nrs. 2D & 2F worden te koop aangeboden en zijn momenteel in eigendom van de gemeente Buggenhout. Het perceel te Molenstraat 54 is bebouwd met een ééngezinswoning, het andere perceel is onbebouwd. - Beide percelen zijn getroffen door de rooilijn. Het lijkt er op dat de voorgevel van Molenstraat 54 gelijk ligt met de vastgestelde rooilijn. Zie ook de afbeelding van het rooilijnenplan hieronder. Vanuit ruimtelijk opzicht lijkt het logisch dat enkel het deel gelegen achter de rooilijn verkocht zou worden, doch kan het een beleidsbeslissing zijn om de percelen toch in z'n geheel te verkopen. In dat laatste geval zal de koper er rekening mee moeten houden dat achteraf eventueel een gratis grondafstand opgelegd kan worden als last bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. <div data-bbox="432 1178 1347 1742" data-label="Figure"> </div> <ul style="list-style-type: none"> - In principe zijn er voor de woning te Molenstraat 54 twee opties mogelijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt: <ul style="list-style-type: none"> o De woning te Molenstraat 54 blijft behouden zoals in bestaande toestand. In dat geval kan er enkel gerenoveerd worden, kan de woning bijvoorbeeld geïsoleerd worden en kan er een nieuw gevelmateriaal voorzien worden. Een extra verdieping of uitbreidingen zijn in bestaande toestand niet bespreekbaar. Het perceel is daarvoor immers te zwaar getroffen en omvat zelf geen volwaardige tuinzone. Idealiter wordt het perceel links (Afd. 1, Sie. E, Nr. 220 2D) als tuinzone beschouwd horende bij deze woning. 	

- De woning te Molenstraat 54 wordt afgebroken en er wordt een nieuwbouw gezet. Dit kan enkel indien het deel van het achterliggende perceel (Afd. 1, Sie. E, Nr. 224 W3) toegevoegd wordt aan Molenstraat 54 zodat er een volwaardige, diepere achtertuinzone ontstaat. Dit kan vervolgens ontwerpmatig verder onderzocht worden. Garages op dit perceel voorzien na afbraak is eveneens ongewenst.
- Het perceel te Afd. 1, Sie. E, Nr. 220 2D is op zichzelf onvoldoende groot om een woning op te gaan realiseren, vooral de diepte vormt hierin een probleem. Ook verkeersgenererende functies zoals een magazijn of opslagplaats zijn ongewenst. De Molenstraat kent reeds een bepaalde mobiliteitsproblematiek en het perceel situeert zich in woongebied met landelijk karakter. Het lijkt erop dat het perceel vandaag reeds als informele parkeerzone gebruikt wordt. Eventueel kunnen er parkeerplaatsen voor buurtbewoners worden voorzien op dit perceel. Garages zijn eventueel ook mogelijk, doch beperkt aangezien deze dan tegen Molenstraat 54 aangebouwd moeten worden. Er moet nagegaan worden of de strook links (Afd. 1, Sie. E, Nr. 221 D) als toegang gebruikt kan worden hiernaartoe. Belangrijk is dat er bij nieuwe ontwikkelingen deels ook een tuinzone wordt voorzien horende bij Molenstraat 54.
 - Hieronder een richtinggevend en schetsmatig ontwerp waarbij een deel als tuinzone wordt bestemd horende bij Molenstraat 54 (groen), twee open parkeerplaatsen en een mogelijkheid tot het oprichten van garages:



De standpunten worden steeds ad hoc genomen op basis van het op dat moment beschikbare feitenmateriaal en door personen met hun specifiek professioneel perspectief. Als het feitenmateriaal echter substantieel wijzigt of andere personen vanuit hun professionaliteit nieuwe relevante perspectieven aanbrengen, kan het ingenomen standpunt ook wijzigen. Het standpunt kan nooit de resultaten van een openbaar onderzoek conditioneren of een decretaal noodzakelijk advies vervangen. Om de vergunbaarheid van een project te achterhalen wordt verwezen naar de wettelijk voorziene mogelijkheid om een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Mathieu Moyson
Omgevingsambtenaar – Stedenbouwkundige