

Willy De Rouck
Hooglareweg 31
9450 Haaltert

Kenmerk: dossiernummer SA0820

Betreft: uw aanvraag voor een stedenbouwkundig attest nr. SA0820

Geachte

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een stedenbouwkundig attest ingediend op 24 juli 2025, kunnen wij u melden dat het college van burgemeester en schepenen het attest heeft verleend in de zitting van 21 januari 2026.

Met vriendelijke groeten

Getekend door: Christel Ringoot (Signatur)
Getekend op: 2026-01-25 11:36:13 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Christel Ringoot



Vlaamse
overheid

Algemeen directeur
Christel Ringoot

Getekend door: Johan Deleu (Signature)
Getekend op: 2026-01-24 15:31:50 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Johan Deleu



Vlaamse
overheid

Burgemeester
Johan Deleu

Stedenbouwkundig attest

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 van een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verakvelingsvergunning 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 openbare 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

Dossiernummer : SA0820

Nummer AROHM :

Ontvangstbewijs : 24 juli 2025

De Rouck Willy (Immo-Invest bv)

Hooglareweg 31

9450 Haaltert

Gegevens van het perceel

Steenweg op Dendermonde 190

1745 Opwijk

(afd. 2) sectie H nr. 493 v2

Bestemming volgens het gewestplan

Woongebied met landelijk karakter en agrarische gebied

Gelegen in een BPA

NEEN

Gelegen in een RUP

RUP Nijverseel Beperkte Herziening dd. 24/05/2025 – Art. 2 woongebied

Gelegen in een verkaveling

NEEN

Ingewonnen adviezen

Aan het Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant district Vilvoorde werd op dd. 08/09/2025 een advies gevraagd in functie van het stedenbouwkundig attest. Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft geen advies uitgebracht.

Advies van de gemachtigde ambtenaar

Niet van toepassing.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde- Asse gelegen in woongebieden met landelijk karakter en agrarisch gebied (achterste deel tuinzone)

ART. 5.

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.

1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

ART. 6.

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. de woningdichtheid:

Onder woningdichtheid van een op het plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;

- 1.2.1.2. de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;
- 1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;
- 1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;
- 1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- 1.2.3. de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Verordeningen

- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV-H) dd. 10/02/2023 (in werking 02/10/2023) is van toepassing bij uitbreidingen of nieuwbouw.
- De Provinciale Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSV-H) dd. 26/09/2023 is van toepassing bij uitbreidingen of nieuwbouw.

Richtlijnen en zonerings

Het goed is volgens het zoneringsplan van Opwijk gelegen binnen het centraal gebied. Binnen deze zone is het verplicht een septische put te plaatsen met een inhoud van minimum 2.000 liter waarop enkel het zwart (faecaal) afvalwater wordt op aangesloten.

Historiek

Perceel Opwijk 2 AFD, Sectie H nr. 493 v2

- Er zijn geen vergunningen of weigeringen op dit perceel gekend.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De bouwplaats situeert zich ten westen van de kern van de gemeente Opwijk, meer bepaald langs de Steenweg op Dendermonde. Deze gewestweg verbindt de stad Dendermonde met de gemeente Asse. De onmiddellijke omgeving van het perceel wordt voornamelijk gekenmerkt door ééengezinswoningen in open en halfopen verband. Het onbebouwd perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van 1.117m². Langs de linkerzijde van het perceel staat een meergezinswoning met handelspand Buen Gusto in open bebouwing. Langs de rechterzijde van het perceel staat een garage tegen de rechter perceelsgrens met woning Steenweg op Dendermonde nr. 186. De achterste perceelsgrens van het perceel van de aanvraag grenst met een magazijn van de firma Vamutrans (aardappeltransport) op een perceel dat hoort bij de woning Steenweg op Dendermonde nr.198.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet op een onbebouwd perceel van 1.117m² gelegen langs de Steenweg op Dendermonde een eengezinswoning in open verband met een maximale bebouwbare oppervlakte van 195,50m².

De woning heeft een maximale voorgevelbreedte van ± 11,50m en een maximale bouwdiepte van 17,00m op gelijkvloers en 12,00m op verdieping. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn telkens 3,00m tot de zijdelingse perceelsgrens.

De voorgevel wordt voorzien op 12,50m van de oorspronkelijke rooilijn of op 7,98m van de nieuwe rooilijn vastgelegd volgens plan 257/03 (zijnde 13,00m vanuit de as van de voorliggende weg). In de voortuinzone wordt er een maximale verharding van 50% voorzien. De maximale kroonlijsthoogte wordt genomen op 6,50m (vanaf de vloerpas gelijkvloers) en maximale dakrandhoogte 3,50m voor de uitbouw op gelijkvloers.

De dakvorm is vrij voor een open bebouwing: plat dak of hellend dak met een helling begrepen tussen 30° en 45° zijn mogelijk. Maximaal aantal woonlagen is twee woonlagen, boven de kroonlijst is een volwaardige woonlaag niet mogelijk.

De woning wordt voorzien van een inpandige garage.

Een commerciële bedrijvigheid is toegestaan, eveneens zorgwonen is toegestaan binnen deze aanvraag.

Inhoudelijke beoordeling

Planologische toets

Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Bij het indienen van een aanvraag tot omgevingsvergunning tot het effectief bouwen van een woning op het perceel zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Nijverseel Beperkte Herziening dd. 24/05/2025 – Art. 2 woongebied van toepassing.

Deze aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Nijverseel Beperkte Herziening dd. 24/05/2025 – Art. 2 woongebied:

- De bouwdiepte bedraagt maximum 15,00m op het gelijkvloers volgens het RUP. De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 17,00m.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,40m volgens het RUP. In deze aanvraag is de kroonlijsthoogte voorzien op 6,50m.

Voor het stedenbouwkundig attest werd door de aanvrager geen afwijking van deze voorschriften aangevraagd (vereist overeenkomstig VCRO 4.4.1/0).

Bij het indienen van een aanvraag tot omgevingsvergunning tot het effectief bouwen van een woning op het perceel zal een openbaar onderzoek vereist zijn om beperkte afwijkingen op het RUP onder VCRO 4.4.1 vergunbaar te maken.

De gevraagde afwijkingen zijn beperkt en aanvaardbaar mits het beperken van bijgebouwen in de tuinzone.

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 Steenweg op Dendermonde een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Watertoets

Het perceel van de aanvraag krijgt overeenkomstig de watertoetskaarten 2023 een score A (geen overstromingen gemodelleerd). Het perceel van de aanvraag is niet gelegen in signaalgebied noch in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied. Er is geen grafische vermelding op de detailkaarten overstromingsgevoelige gebieden.

De aanvraag leidt op zich niet tot bijkomende dakoppervlakte of verharde oppervlakte. De aanvraag valt dan ook niet onder de toepassing van de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Wel zal de individuele woning bij de respectievelijke aanvraag tot omgevingsvergunning dienen te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse regering inzake hemelwater (GSV hemelwater 2023).

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Project MER – screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project - MER - besluit. Bijgevolg dient geen milieu - effectenrapport te worden opgesteld.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde aanvraag tot bebouwingmogelijkheid op het peceel is stedenbouwkundig aanvaardbaar mits voorwaarden en voldoet aan de doelstellingen van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex stelt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2 1° stelt dat het aangevraagde voor zover noodzakelijk of relevant wordt 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.

Artikel 4.3.1. §2, 2° stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat het ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de voormelde aandachtspunten in rekening kan brengen.

– functionele inpasbaarheid:

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande woning op een perceel dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied (deel tuinzone). De inplanting van de toekomstige woning bevindt zich volledig in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

– mobiliteitsimpact:

De aanvraag heeft een beperkte invloed op de mobiliteit. De nieuwe woning zal voorzien worden van een inpandige garage. Daarnaast kan er in de voortuin een maximale verharding van 50% worden aangelegd waarop geparkeerd kan worden. De bijkomende parkeerdruk wordt op eigen terrein opgevangen.

– schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De bouwplaats heeft een oppervlakte van 1.117m². De bebouwde oppervlakte op het perceel bedraagt maximum 195,50m². De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt niet overschreden.

De voorgevellijn dient voorzien te worden in het verlengde van de gevellijn verdieping van de linker aanpaler.

– visueel- vormelijke elementen:

Het materiaalgebruik voor de woning is vrij, maar dient esthetisch verantwoord en duurzaam te zijn.

– cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing.

– bodemreliëf:

Niet van toepassing.

– hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

De aanvraag brengt de belangen van de aanpalende percelen niet in het gedrang. De aanvraag voorziet de oprichting van een nieuwe woning langsheen de Steenweg op Dendermonde. De nieuwe woning wordt ingeplant op minimum op 12,50m van de oorspronkelijke rooilijn en minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De tuinzone heeft een diepte van gemiddeld ± 32m.

Conclusie

De aanvraag wordt GUNSTIG geadviseerd onder volgende voorwaarden:

- Bij het indienen van een aanvraag tot omgevingsvergunning tot het effectief bouwen van een woning op het perceel zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Nijverseel Beperkte Herziening dd. 24/05/2025 – Art. 2 woongebied van toepassing.
- Bij het indienen van een aanvraag tot omgevingsvergunning tot het effectief bouwen van een woning op het perceel zal een openbaar onderzoek vereist zijn om beperkte afwijkingen op het RUP Nijverseel Beperkte Herziening dd. 24/05/2025 onder VCRO 4.4.1 vergunbaar te maken.
- Bijgebouwen in de tuinzone (woongebied) moeten beperkt blijven tot maximum 40m² (conform het vrijstellingsbesluit).
- De voorgevellijn dient voorzien te worden in het verlengde van de gevellijn verdieping van de linker aanpaler.

Ondertekening

Te Opwijk, 21 januari 2026

Christel Ringoot
De Algemeen Directeur,

Getekend door: Christel Ringoot (Signature)
Getekend op: 2026-01-25 11:36:37 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Ringoot Christel  Vlaamse
overheid

Johan Deleu
De burgemeester,

Getekend door: Johan Deleu (Signature)
Getekend op: 2026-01-24 15:31:56 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Deleu Johan  Vlaamse
overheid

Ringar Christel



Deleu, J. dan



"© De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is enige eigenaar van de kadastrale gegevens t.t.2025 die op dit document voorkomen"
Bronnen : informatie Vlaanderen, informatie België, Google, Wallonie en Brussel

