

# 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 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

**Coga B.V.B.A.**

**Eikenlei 2**

**2960 Brecht**

### Gegevens van het perceel

**Oud Geleg 12**

**(afd. 5) sectie A 140 A6**

## **Juridisch kader**

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 een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning 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.

## **Historiek**

Coga BV met als contactadres Eikenlei 2 te 2960 Brecht vraagt een stedenbouwkundig attest aan voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en eventueel een tuinberging in Oud Geleg 12 te Brecht, kadasternummer (afd. 5) sectie A perceelnr. 140A6. De aanvraag werd ingediend op 3 september 2025.

## **Motivatie**

### **1. Beschrijving van de omgeving, het terrein en het project van aanvraag**

Het perceel van aanvraag is gelegen tussen de tuinzones van woningen die gelegen zijn langsheen voldoende uitgeruste de gemeentewegen Oud Geleg en Pallieterlaan. Het perceel wordt ontsloten langs een oprit die via een breedte van ca 7,20m breed grenst aan een pijpenkop van het Oud Geleg. Deze oprit, gelegen tussen twee eengezinswoningen, versmalt na ca 11,50m tot ca 3,60m. Het terrein wordt zowel langsheen de kant van het Oud Geleg als langs de Pallieterlaan begrensd door vrijstaande eengezinswoningen. Aan noordwestelijke zijde grenst het perceel aan een vrijstaande eengezinswoning gelegen aan de Ebeslaan.

Het perceel heeft volgens het GIS/kadaster een oppervlakte van 1.157 m<sup>2</sup>. Het perceel is langs de rechterzijde ca 22,50m diep en langs de linkerzijde 51,80m. De breedte bedraagt 41,30m.

Voorliggende aanvraag to stedenbouwkundig attest heeft betrekking op de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, meerbepaald het bouwen van een nieuwe eengezinswoning en eventueel een tuinberging.

De aanvraag (hernieuwing) omvat:

- een nieuwe formulier aanvraag van een stedenbouwkundig attest;
- het inplantingsplan dat hoorde bij SA2020/01 d.d. 31/03/2020;
- het inplantingsplan dat hoorde bij SA2023/24 van 10/10/2023;
- de beslissingsdocumenten van beide eerdere positieve afgeleverde SA's;
- foto's van het perceel en de nabije omgeving

### **2. Historiek**

- Er werd in 19971 een dossier ingediend voor het verbouwen van een woning (ref. 1971/134). Dit dossier is echter in de gemeentelijke archieven niet meer terug te vinden.
- Er werd op 1 augustus 1994 een vergunning geweigerd voor het regulariseren van de bestaande woning en sauna.
- Er werd op 9 september 2019 een omgevingsvergunning afgeleverd voor het slopen van een woning na brand (ref. OMV2019199).
- Er werd op 31 maart 2020 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning (ref. SA2020/1).
- Er werd op 10 maart 2021 een vergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing (ref. VV2017/7).
- Er werd op 21 maart 2003 een negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het plaatsen van een garage tegen de linker perceelsgrens (ref. SA2023/02).
- Er werd op 10 oktober 2023 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor hernieuwing verlopen SA2020/01 (ref. SA2023/24).

#### *Aanvulling historiek:*

Er zijn enkele verschillen tussen beide reeds bekomen positieve SA's:

- het SA van 31/03/2020 laat een bouwdiepte toe van het hoofgebouw tot 17m en een bijgebouw/ tuinberging achteraan in de tuin.

- het SA van 10/10/2023 laat een kleinere bouwdiepte toe van het hoofgebouw (tot 15m) en geen bijgebouw meer.

### **3. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften**

#### **3.1. Gewestplanbestemming**

Het projectgebied is volgens het deel van het origineel bij KB van 03/10/1979 goedgekeurd gewestplan Antwerpen, dat bij besluit van de Vlaamse Executieve van 14/10/1992 aan het gewestplan Turnhout werd toegevoegd. (goedgekeurd op 3 oktober 1979) gelegen in : 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.*

De aanvraag voor een nieuwe, residentiële woning en eventueel bijgebouw is principieel in overeenstemming met de geldende gewestplanbestemming.

#### **3.2. Algemene richtlijnen eengezinswoningen**

Het perceel van aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een BPA, RUP of goedgekeurde verkaveling. De algemene richtlijnen voor eengezinswoningen in woongebied zijn van toepassing; specifiek deze van eengezinswoningen "in open bebouwing".

*Samengevat:*

Hoofgebouw: vrijstaande ééngesinswoning.

De bouwzone ligt op min. 6 meter uit de rooilijn (grens met openbaar domein) én minstens 12 meter uit het midden van de weg. Links en rechts minstens een bouwvrije zone van 3 meter breed. De kroonlijsthoogte van de woning (van de grond tot waar het dak begint) max. 6 meter; de nokhoogte (hoogte punt van het dak vanaf de grond) max. 11 meter; tussen voorgevel en achtergevel (totale bouwdiepte): max. 17 meter. Daarachter een bouwvrije achtertuinzone van min. 10 meter diep.

Dakuitbouwen (bv. dakkapel) aan de woning moeten aan alle van onderstaande bepalingen voldoen:

- maximale lengte van 2m
- de som van de lengtes van alle dakuitbouwen op een dakvlak is maximaal 2/3 van de totale lengte van het dakvlak
- tussen verschillende dakuitbouwen is een afstand van minimaal 1m
- dakuitbouwen bevinden zich op minimaal 1m van de perceelsgrens en de gevel

Bijgebouwen moeten aan alle onderstaande bepalingen voldoen:

- oppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75 m<sup>2</sup>
- kroonlijsthoogte max 3m
- nokhoogte max 6m
- schuin dak min 3m van perceelsgrens
- plat dak op perceelsgrens
- duurzame en esthetisch verantwoorde materialen (geen onafgewerkte situaties zoals snelbouwsteen)

Bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen wordt het oprichten van een garage in het hoofdgebouw of de zijtuinstrook gestimuleerd. I.f.v. perceelskenmerken of kenmerken van de omgeving kan in afwijking hiervan een garage in de achtertuin toegestaan worden.

#### Verhardingen:

- Max 5% van het perceel mag verhard worden met uitzondering van verhardingen voor opritten en toegangen tot de woning en garage.
- Max 50% van de voortuin mag verhard worden in functie van toegangen en parkeren. De overige 50% van de voortuin dient als groene ruimte ingericht te worden.
- Verhardingen dienen zoveel mogelijk uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Bij het gebruik van niet waterdoorlatende materialen dient het hemelwater dat op deze verharding valt af te vloeien naar een aanpalende groenstrook op eigen terrein.
- Opritten langer dan 20m dienen vanaf de achtergevelbouwlijn uitgevoerd te worden met waterdoorlatende verhardingen en een maximale breedte van 2,5m.
- Grasdals worden gezien als waterdoorlatende verharding en niet als groene ruimte

#### Groen:

Bestaand hoogstammig zo veel mogelijk te behouden (biologisch zeer waardevolle eiken-/berkenbegroeiing).

De algemene richtlijnen voor open bebouwing voorzien in een maximale bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en de mogelijkheid tot optrekken van een bijgebouw mits respect voor een voldoende aaneengesloten kwalitatieve tuinzone.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de algemene richtlijnen voor eengezinswoningen in woongebied.

### **3.3. Stedenbouwkundige verordeningen**

#### ***- Parkeerverordening***

De aanvraag tot omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg - die op 29 september 2011 door de deputatie werd goedgekeurd. de parkeerdruk dient op het eigen terrein opgevangen te worden bv. via een inpandige garage of een parkeerplaats in openlucht (bv. op de oprit).

#### ***- Kapverordening***

De aanvraag tot omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de aanplant, het rooien, vellen en snoeien van hoogstambomen en ingrepen aan groenelementen – die op 15 september 2016 door de deputatie werd goedgekeurd.

#### ***- Gewestelijke verordening hemelwater (2023)***

De aanvraag tot omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 en latere wijzigingen. Deze Hemelwaterverordening 2023 geldt vanaf 2 oktober 2023, en is van toepassing op vergunningsaanvragen en meldingen die worden ingediend vanaf die datum.

## **4. Watertoets**

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het uitvoeringsbesluit watertoets (gewijzigd op 25 november 2022) geeft richtlijnen voor de toepassing van de watertoets aan de lokale, provinciale en gewestelijke overheden die vergunningen afleveren. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

### ***4.1 Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Milieumaatschappij. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

### ***Rioleringsstoets***

De aanvraag is gelegen in **centraal gebied (gescheiden riolering)**. Er is **riolering aanwezig in de voorliggende straat waarop dient aangesloten te worden**. In een reeds gerioleerd gebied verbonden met een RWZI is een septische put met Benor-certificaat verplicht door de rioolbeheerder: in dat geval wordt aangeraden enkel het zwart water (afvoer van de toiletten) over een septische put te leiden, het grijs water wordt dan rechtstreeks aangesloten op de riool. De aanvraag voldoet aan de rioleringsstoets.

### ***4.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

#### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven zal het project getoetst worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater bij de omgevingsaanvraag en de beoordeling van de bouwplannen. Een hemelwaterput (met hemelwaterhergebruik) en overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening is verplicht. Deze installatie maakt het gebruik van het opgevangen hemelwater en het insijpelen van het opgevangen hemelwater in de grond mogelijk conform de Vlaamse Hemelwaterverordening.

Op het inplantingsplan werd geen aanduiding gegeven waar de bovengrondse infiltratievoorziening (wadi, gracht, greppel, vijvertje of dergelijke) wordt voorzien. De terreinkarakteristieken zijn echter niet problematisch om een dergelijke voorziening op eigen perceel te kunnen aanleggen.

- Verharding & ontharding: Verhardingen dienen zoveel mogelijk te worden beperkt en dienen in functie van klimaatadaptatie bij voorkeur in waterdoorlatend materiaal te worden aangelegd, dit tevens in combinatie met een waterdoorlatende fundering om maximaal infiltratie van hemelwater ter plaatse mogelijk te maken. Het hemelwater afkomstig van verhardingen dient naast of door de verharding op eigen terrein te infiltreren in de bodem of af te wateren naar de infiltratievoorziening.
- Verdroging: Bij droogzuiging van bouwputten mag het onttrekken van grondwater geen groenschade veroorzaken. Als er een beek in de buurt is moet het opgepompte water daarin geloosd worden.
- Grachten: Eventuele bestaande private afwateringsgrachten dienen gerespecteerd te worden.

- Bronbemaling en droogzuiging van bouwputten: Indien er voor het uitvoeren van de werken een droogzuiging noodzakelijk is moet deze voldoen aan de wetgeving (Vlaem art 5.53.3.1). Bij bemalingen is doorgaans een melding of vergunningsaanvraag verplicht naargelang de ligging, de verlaging van het grondwater en het debiet per dag.

### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***Overstromingen***

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht. Het project voldoet aan de principes van overstromingsveilig bouwen en wonen.

### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***4.3. Conclusie watertoets***

De aanvraag voldoet aan het integraal waterbeleid, en komt op dit vlak mits voorwaarden voor vergunning in aanmerking. Op basis van de beschikbare gegevens kan gesteld worden dat er geen nadelige gevolgen op het watersysteem te verwachten zijn door het project, mits in de definitieve aanvraag voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

## **5. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Het perceel van aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een BPA, RUP of goedgekeurde verkaveling.

De algemene richtlijnen voor open bebouwing voorzien in een maximale bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers.

Het stedenbouwkundig attest van 31/03/2020 bevestigde reeds dat een bouwdiepte van 17 meter ruimtelijk aanvaardbaar is voor dit perceel. Deze diepte is motiveerbaar voor een functionele indeling, zeker wanneer een 2e volwaardige bouwlaag met daarboven een beperkt zolderverdiep (binnen het normale max. toegelaten gabariet voor vrijstaande eengezinswoningen) niet toegelaten wordt, om de bouwhoogte te beperken zodat de impact op de aanpalende percelen beperkter blijft.

Ook op vlak van resterende onbebouwde, aaneengesloten tuinzone kan ook bij een woning van max. 17 meter diep voldaan worden aan de algemene richtlijnen; met een voortuin van 9,77 meter diep, blijft er nog steeds een kwalitatieve achtertuin van ruim 14,5m diep over. Dit is voldoende om de openheid en het groene karakter van het binnengebied (ingesloten perceel) te garanderen.

Het betreft hier een historisch gegroeide situatie, zowel het perceel van aanvraag als de aanpalende percelen.

De woningen op de aanpalende percelen Pallieterlaan 18 (einde opbouw 1957) en 24 (einde 1964) zijn in de huidige situatie achteraan deze percelen ingeplant. Deze gaan op termijn bv. bij nieuwbouw of grondige verbouwing naar voren moeten (Pallieterlaan) . Idem voor aanpalend perceel Oud Geleg 8 (einde opbouw 1960), dat in de bestaande situatie op de achterste perceelshelft ingeplant is. Deze situatie gaat zichzelf op een gegeven moment oplossen en hoeven de mogelijkheden op het (ruime) perceel van aanvraag dus niet te hypothekeren.

Er wordt tevens voldaan aan de regelgeving "lichten en zichten" die in principe de privacy tussen burens regelen door minimale afstanden op te leggen voor vensters en terrassen tot de perceelsgrens, om onredelijke inkijk te voorkomen (burgerlijke wetgeving). Tot slot kan ook hoogstammig groen, strategische hagen/groenaanplantingen, gesloten afsluiting enz... de inkijk uitsluiten en privacy bevorderen of garanderen.

Ten opzichte van de overige 4 aanpalende problemen stelt zich het mogelijke privacy probleem ook niet: op deze percelen met recentere bebouwing bevindt de woning zich aan de (eigen) straatkant waardoor er min. 10 meter achtertuintzone of min. 3 meter zijtuinstrook t.o.v. het perceel van aanvraag aanwezig is.

Voor het onderhoud van het perceel (ca. 1.157m<sup>2</sup>) wordt tevens verzocht een beperkt bijgebouw toe te staan, zoals ook in de eerdere beslissing van 2020 werd voorzien.

In principe kan hier (wegens ontbreken van verordenende stedenbouwkundige voorschriften die dit uitdrukkelijk verbieden) sowieso onder het vrijstellingenbesluit een vrijstaand bijgebouw tot 40m<sup>2</sup> geplaatst worden, mits voldoende afstand tot de eigendomsgrenzen en de andere voorwaarden van het Vrijstellingenbesluit.

## **6. Conclusie**

### **Voorwaardelijk gunstig.**

Het voorstel voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met max. bouwdiepte van 17 meter en een vrijstaand bijgebouw (tuinberging) komt in aanmerking voor vergunning, mits het naleven van volgende voorwaarden:

- Het aantal volwaardige, bovengrondse bouwlagen bedraagt max. 1 + eventueel zadeldak (zolderverdiep met evtl. veluxen voor lichtinval); de noklijn van de woning dient dan evenwijdig te lopen met de achterste perceelsgrenzen van de woningen langsheen Oud Geleg;
- Voorwaarden waterbeheersing (zie watertoets). Er is voldoende ruimte op het terrein voor de aanleg van een *bovengrondse* wadi/infiltratievoorziening
- Parkeerdruk dient volledig op het eigen terrein opgevangen te worden (in pandige garage of openlucht-parkeerplaats)

## **Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen**

Het college van burgemeester en schepenen **sluit zich aan** bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

### **Ingewonnen adviezen**

Gelet op het advies van gemeentelijke milieuambtenaar met betrekking tot de watertoets dat op donderdag 18 september 2025 werd aangevraagd. Het gunstig advies werd ontvangen op maandag 22 september 2025.

### **Advies van de gemachtigde ambtenaar**

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet worden ingewonnen.

## Besluit

### Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen keurt goed dat er een **voorwaardelijk positief** stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met max. bouwdiepte van 17 meter en een vrijstaand bijgebouw in Oud Geleg 12 te Brecht, kadasternummer (afd. 5) sectie A perceelnr. 140A6, mits naleving van volgende voorwaarden:

Het aantal volwaardige bovengrondse bouwlagen bedraagt max. 1 + eventueel zadeldak/hellend dak waarbij de noklijn evenwijdig dient te lopen met de achterste perceelsgrenzen van de woningen langsheen Oud Geleg;

- Opvolging voorwaarden waterbeheersing (zie watertoets). Er is voldoende ruimte op het terrein voor de aanleg van een bovengrondse wadi/infiltratievoorziening
- Parkeerdruk dient op het eigen terrein opgevangen te worden (in pandige garage of openlucht-parkeerplaats).

## Ondertekening

Namens het college van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 24 februari 2026.

Tinne Rombouts  
algemeen directeur wnd.



Frans Van Looveren  
burgemeester

