

Coga B.V.B.A.
Eikenlei 2
2960 Brecht

uw kenmerk

ons kenmerk
SA2026-5

datum
2026-04-13

dienst
Omgeving

contactpersoon
Hans Van Den Heuvel

telefoonnummer
03 203 21 13

e-mail
omgeving@brecht.be

verzending stedenbouwkundige inlichtingen

Geachte mevrouw
Geachte heer

In antwoord op uw verzoek van 21 januari 2026 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen, met betrekking tot een perceel gelegen te Brecht, Korte Nieuwstraat 11, zenden wij u in de bijlage de inlichtingenfiche afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 7 april 2026.

Met vriendelijke groeten

namens het college van burgemeester en schepenen

Tinne Rombouts
algemeen directeur wnd.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tinne Rombouts'.

Frans Van Looveren
burgemeester

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Frans Van Looveren.

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

(afd. 5) sectie A 88 K3

Korte Nieuwstraat 11

Historiek

Coga B.V.B.A., wonende te Eikenlei 2 te 2960 Brecht vraagt een stedenbouwkundig attest aan voor een open bebouwing met bijgebouw in Korte Nieuwstraat 11 te Brecht, kadasternummer (afd. 5) sectie A 88 K3.

Motivatie

Beschrijving van de omgeving, de plaats en het project

Het perceel van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest heeft een oppervlakte van 990m² en is gelegen langs de gemeenteweg Korte Nieuwstraat. De omgeving kenmerkt zich door smalle percelen met half open en gesloten bebouwing in het centrum van Sint-Job . Het perceel van de aanvraag is momenteel onbebouwd.

Via voorliggende aanvraag wenst men het perceel te bestempelen als bouwgrond voor een vrijstaande eengezinswoning. Het perceel heeft een breedte van 15m en een diepte van 64.9m à 66m. De bouwzone wordt ingeplant op 2,8m van de rooilijn en op 3m van beide zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwzone heeft een breedte van 9m en een diepte van 17m. De zone voor bijgebouwen begint 10 meter achter de bouwzone voor het hoofdgebouw en houdt een afstand van minimaal 1 meter tot de perceelsgrenzen.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

Het perceel van de aanvraag ligt binnen het RUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Noord en Zuid. Specifiek ligt het binnen dit RUP in artikel 4: zone voor wonen onder de vorm van ééngezinswoningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van artikel 4.

Verordeningen

Verordening hemelwater

Zie onderdeel Watertoets.

Parkeerverordening

De latere omgevingsvergunningsaanvraag dient aan de bepalingen van de gemeentelijke parkeerverordening te voldoen.

Groenverordening

De latere omgevingsvergunningsaanvraag dient aan de gemeentelijke groenverordening te voldoen en zal aan de gemeentelijke groendienst voorgelegd worden als de aanvraag het kappen van bomen inhoudt.

Verordening overwelving baangrachten

De aanvraag heeft geen betrekking op het plaatsen of wijzigingen van overwelvingen.

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.

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).
- **gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).**
- niet gelegen in een signaalgebied.

Rioleringsstoets

De aanvraag is deels gelegen in centraal gebied (gemengde 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 rioleringstoets.

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. De werken vallen onder toepassing van de Hemelwaterverordening. De watertoets met bepaling van de watermaatregelen zal worden opgemaakt bij de omgevingsaanvraag en de beoordeling van de bouwplannen.

Volgende maatregelen dienen conform de hemelwaterverordening te worden toegepast:

- Nieuwbouw of herbouw: plaatsing van een operationele hemelwateropvang voorzien van nuttig hergebruik met een overloop naar een bovengronds infiltratiesysteem waarvan oppervlakte infiltratiewanden 8 m²/100m² én inhoud 33 liter/m².
- Verharding & ontharding: Verhardingen dienen 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 een 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 perceel is volgens de watertoetskaarten gelegen in een overstromingsgevoelig gebied als gevolg van pluviale overstromingen. De bouwzone van de woning bevindt zich in het overstromingsgevoelig gebied B - kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering..

-Het project voldoet enkel aan de principes van overstromingsveilig bouwen en wonen, mits inachtnaam van de richtlijnen opgesteld door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid omtrent hoe uw woning beschermen tegen schade door overstromingen (brochure <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/documenten/Overstromingsveilig%20bouwen%20en%20wonen%20-%20CIW.pdf>).

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Conclusie watertoets:

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest beoogt het bestempelen van het perceel als een bouwgrond voor een eengezinswoning in open bebouwing. De bouwzone wordt volgens het plan nieuwe toestand ingeplant op 2,8m van de rooilijn. Dit lijkt conform het RUP te zijn waar de voorbouwlijn op het gemiddelde dient te liggen van de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing.

De uiteindelijke aanvraag zal in zijn totaliteit en specifiek getoetst worden aan de bepalingen van het RUP voor artikel 4 specifiek.

De voorwaarden van de gemeentelijke milieuambtenaar met betrekking tot de watertoets dienen strikt te worden nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits de opgelegde voorwaarden worden nageleefd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen **sluit zich aan** bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, uitgebracht op 1 april 2026 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

Ingewonnen adviezen

Het gunstig advies werd ontvangen op woensdag 1 april 2026.

Advies van de gemachtigde ambtenaar

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

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen levert een **positief** stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw in Korte Nieuwstraat 11 te Brecht kadasternummer (afd. 5) sectie A 88 K3 aan Coga B.V.B.A. mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De voorschriften van het RUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Artikel 4 zone voor wonen onder de vorm van ééngesinswoningen dienen strikt te worden nageleefd.
- De voorbouwlijn ligt op het gemiddelde van de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing
- De voorwaarden van de gemeentelijke milieuambtenaar met betrekking tot de watertoets dienen strikt te worden nageleefd.

Ondertekening

Namens het college van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 7 april 2026.

Tinne Rombouts
algemeen directeur wnd.



Frans Van Looveren
burgemeester

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

(afd. 5) sectie A 88 K3

Korte Nieuwstraat 11

Historiek

Coga B.V.B.A., wonende te Eikenlei 2 te 2960 Brecht vraagt een stedenbouwkundig attest aan voor een open bebouwing met bijgebouw in Korte Nieuwstraat 11 te Brecht, kadastrummer (afd. 5) sectie A 88 K3.

Motivatie

Beschrijving van de omgeving, de plaats en het project

Het perceel van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest heeft een oppervlakte van 990m² en is gelegen langs de gemeenteweg Korte Nieuwstraat. De omgeving kenmerkt zich door smalle percelen met half open en gesloten bebouwing in het centrum van Sint-Job . Het perceel van de aanvraag is momenteel onbebouwd.

Via voorliggende aanvraag wenst men het perceel te bestempelen als bouwgrond voor een vrijstaande eengezinswoning. Het perceel heeft een breedte van 15m en een diepte van 64.9m à 66m. De bouwzone wordt ingeplant op 2,8m van de rooilijn en op 3m van beide zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwzone heeft een breedte van 9m en een diepte van 17m. De zone voor bijgebouwen begint 10 meter achter de bouwzone voor het hoofgebouw en houdt een afstand van minimaal 1 meter tot de perceelsgrenzen.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

Het perceel van de aanvraag ligt binnen het RUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Noord en Zuid. Specifiek ligt het binnen dit RUP in artikel 4: zone voor wonen onder de vorm van ééngezinswoningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van artikel 4.

Verordeningen

Verordening hemelwater

Zie onderdeel Watertoets.

Parkeerverordening

De latere omgevingsvergunningsaanvraag dient aan de bepalingen van de gemeentelijke parkeerverordening te voldoen.

Groenverordening

De latere omgevingsvergunningsaanvraag dient aan de gemeentelijke groenverordening te voldoen en zal aan de gemeentelijke groendienst voorgelegd worden als de aanvraag het kappen van bomen inhoudt.

Verordening overwelving baangrachten

De aanvraag heeft geen betrekking op het plaatsen of wijzigingen van overwelvingen.

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.

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).
- **gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).**
- niet gelegen in een signaalgebied.

Rioleringsstoets

De aanvraag is deels gelegen in centraal gebied (gemengde 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.

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. De werken vallen onder toepassing van de Hemelwaterverordening. De watertoets met bepaling van de watermaatregelen zal worden opgemaakt bij de omgevingsaanvraag en de beoordeling van de bouwplannen.

Volgende maatregelen dienen conform de hemelwaterverordening te worden toegepast:

- Nieuwbouw of herbouw: plaatsing van een operationele hemelwateropvang voorzien van nuttig hergebruik met een overloop naar een bovengronds infiltratiesysteem waarvan oppervlakte infiltratiewanden $8 \text{ m}^2/100\text{m}^2$ én inhoud 33 liter/m^2 .

-Verharding & ontharding: Verhardingen dienen 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 voeren naar een 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 (Vlarem 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 perceel is volgens de watertoetskaarten gelegen in een overstromingsgevoelig gebied als gevolg van pluviale overstromingen. De bouwzone van de woning bevindt zich in het overstromingsgevoelig gebied B - kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering..

-Het project voldoet enkel aan de principes van overstromingsveilig bouwen en wonen, mits inachtnaam van de richtlijnen opgesteld door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid omtrent hoe uw woning beschermen tegen schade door overstromingen (brochure <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/documenten/Overstromingsveilig%20bouwen%20en%20wonen%20-%20CIW.pdf>).

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Conclusie watertoets:

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest beoogt het bestempelen van het perceel als een bouwgrond voor een eengezinswoning in open bebouwing. De bouwzone wordt volgens het plan nieuwe toestand ingeplant op 2,8m van de rooilijn. Dit lijkt conform het RUP te zijn waar de voorbouwlijn op het gemiddelde dient te liggen van de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing.

De uiteindelijke aanvraag zal in zijn totaliteit en specifiek getoetst worden aan de bepalingen van het RUP voor artikel 4 specifiek.

De voorwaarden van de gemeentelijke milieuambtenaar met betrekking tot de watertoets dienen strikt te worden nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits de opgelegde voorwaarden worden nageleefd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen **sluit zich aan** bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, uitgebracht op 1 april 2026 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

Ingewonnen adviezen

Het gunstig advies werd ontvangen op woensdag 1 april 2026.

Advies van de gemachtigde ambtenaar

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

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen levert een **positief** stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw in Korte Nieuwstraat 11 te Brecht kadasternummer (afd. 5) sectie A 88 K3 aan Coga B.V.B.A. mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De voorschriften van het RUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Artikel 4 zone voor wonen onder de vorm van ééngesinswoningen dienen strikt te worden nageleefd.
- De voorbouwlijn ligt op het gemiddelde van de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing
- De voorwaarden van de gemeentelijke milieuambtenaar met betrekking tot de watertoets dienen strikt te worden nageleefd.

Ondertekening

Namens het college van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 7 april 2026.

Tinne Rombouts
algemeen directeur wnd.



Frans Van Looveren
burgemeester