

Neefs & Roos Landmeetbureau  
Kerkblokstraat 11  
2990 Wuustwezel

<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b> SA2024-1	<b>datum</b> 2024-03-18	<b>dienst</b> Omgeving
<b>contactpersoon</b> Dries Dams	<b>telefoonnummer</b> 03 203 21 13	<b>faxnummer</b>	<b>e-mail</b> omgeving@brecht.be

### verzending stedenbouwkundige inlichtingen

Geachte mevrouw  
Geachte heer

In antwoord op uw verzoek van 31 januari 2024 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen, met betrekking tot een perceel gelegen te Brecht, Brugstraat 209, zenden wij u in de bijlage de inlichtingenfiche afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 12 maart 2024.

Met vriendelijke groeten

namens het college van burgemeester en schepenen

Els Eelen  
algemeen directeur wnd.



Sven Deckers  
burgemeester



# Stedenbouwkundig attest

SA2024-1

## **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

Neefs & Roos Landmeetbureau

Kerkblokstraat 11

2990 Wuustwezel

### Gegevens van het perceel

Brugstraat 209

(afd. 5) sectie A 103 M3

## **Beleids- en beheerscyclus**

Beleidsdoelstelling: D000002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren.

Actieplan: AP000007 - Brecht voert een ruimtelijk beleid om in te spelen op de maatschappelijke behoeften, met aandacht voor de eigen identiteit van de gemeente.

Actie: A000043 - Dagelijkse werking omgeving.

## **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 de 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**

Neefs & Roos Landmeetbureau, met als contactadres Kerkblokstraat 11 te 2990 Wuustwezel – Loenhout, vraagt een stedenbouwkundig attest aan voor het perceel Brugstraat 209, kadastraal gekend als 5<sup>e</sup> afdeling sectie A nummer 103/m/3. Het stedenbouwkundig attest geeft twee opties mee: optie I) Het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met handels-/ horecaruimte op het gelijkvloers na afbraak van de huidige gebouwen, optie II) Het verbouwen van de huidige gebouwen tot een meergezinswoning met handels-/horecaruimte op het gelijkvloers.

De aanvraag vermeldt dat de beide opties zullen worden gerealiseerd conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Herziening afbakening dorpsassen Sint-Job'. De aanvraag is gedateerd op 27 december 2023. De aanvraag werd overgemaakt op 31 januari 2024.

## **Motivatie**

### **1. Voorschriften van toepassing op het terrein**

#### **1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest ligt binnen de contour van het gemeentelijk RUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Noord en Zuid (inwerkingtreding d.d. 25 juni 2012).

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest ligt binnen de contour van het gemeentelijk RUP Herziening dorpsassen Sint-Job (inwerkingtreding d.d. 22 juni 2015).

Het perceel is volgens beide RUP's gelegen binnen de zone voor centrumfuncties (art. 1) met als overdruk verplicht handel en horeca.

#### **1.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **1.3. Stedenbouwkundige verordeningen**

##### Parkeerverordening

De latere 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 stedenbouwkundige voorschriften van het RUP stellen dat iedere bouwvraag dient te voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg

##### Kapverordening

Het plan bestaande toestand toont een boom in de achtertuin. De latere 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

De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met de gewestelijke verordening hemelwater (zie ook Watertoets).

## **2. Historiek**

Voor de bouwplaats zijn geen stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister.

- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 28 september 1964 voor het plaatsen van een raam in de muur (toelating per brief), dossiernummer 1964115

- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 juni 2011 voor wegen- en rioleringswerken (incl. machtigingsaanvraag waterbeleid / waterloop), dossiernummer 2010417

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

Het doel van het stedenbouwkundig attest is het bekomen van het uitspraak van het lokaal bestuur in voorbereiding voor de latere aanvraag tot omgevingsvergunning.

Het stedenbouwkundig attest geeft twee opties mee: optie I) Het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met handels-/ horecaruimte op het gelijkvloers na afbraak van de huidige gebouwen, optie II) Het verbouwen van de huidige gebouwen tot een meergezinswoning met handels-/horecaruimte op het gelijkvloers. De aanvraag vermeldt dat de beide opties zullen worden gerealiseerd conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Herziening afbakening dorpsassen Sint-Job'. De aanvraag is gedateerd op 27 december 2023. De aanvraag werd overgemaakt op 31 januari 2024.

Het stedenbouwkundig attest omvat een landmetersplan met geplande bouwzones. Een eerste zone heeft een diepte van 13m uit de voorgevellijn. Binnen deze zone wordt een kroonlijst voorzien van maximaal 9m. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,5m. De hellingsgraad van het dak bedraagt 45%. De noklijn wordt evenwijdig voorzien met de voorbouwlijn. Een tweede zone start op 13m uit de voorgevellijn en eindigt op 5m uit de achterste perceelsgrens. De kroonlijsthoogte in deze zin is beperkt tot 4m met een plat dak. De zone binnen een afstand van 5m tot de achtergevelbouwlijn wordt ingericht als bouwvrije tuinzone. Het stedenbouwkundig attest stelt dat de gemeentelijke parkeerverordening integraal van toepassing is.

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest geeft mee dat de woning gebouwd zal worden conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Herziening Afbakening dorpsassen Sint-Job.

## **4. Externe adviezen**

Overeenkomstig art. 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende de stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen en art. 35 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dienden er geen externe adviezen te worden ingewonnen.

## **5. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften**

### **5.1. Bestemming en inrichting**

\* De aanvraag tot stedenbouwkundig attest wordt getoetst aan de voorschriften van het RUP Herziening Afbakening dorpsassen Sint-Job.

Met betrekking tot de aanvraag kunnen volgende, niet-exhaustieve, stedenbouwkundige voorschriften worden aangestipt.

(I) Bestemming 'zone voor centrumfuncties'. De zone is bestemd voor centrumfuncties:

- wonen onder de vorm van één- en meergezinswoningen



- kleinhandel
- horeca
- kantoren
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen
- socio-culturele voorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- publieke groene en verharde ruimten

De meergezinswoningen zijn enkel toegelaten op percelen met een gerichtheid op de dorpsassen. Dit wil zeggen met de voorgevel georiënteerd naar, en een ontsluiting geënt op de dorpsassen. De dorpsassen omvatten onder meer de Brugstraat. In het hoofdgebouw, moet minstens één woongelegenheden worden voorzien. Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en /of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.

(II) Overdruk 'verplicht handel en horeca'. In de gebieden die zijn aangeduid als verplichte handel en horeca is de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw enkel bestemd voor kleinhandel en horeca.

(III) Inplanting van het hoofdgebouwen. De voorbouwlijn valt grotendeels samen met de zonegrens.

(IV) Gabarit A wordt gevolgd. De achtergevel ligt voor de gelijkvloerse verdieping op maximum 17,00m achter de verplichte voorbouwlijn, voor de verdiepingen op maximum 13,00m achter de verplichte voorbouwlijn. Wanneer op de gelijkvloerse verdieping een handelsruimte wordt voorzien, ligt de achtergevel op maximum 50,00m achter de verplichte voorbouwlijn en op minimum 5,00m van de achterste perceelsgrens. Binnen de eerste 13m uit de voorgevelbouwlijn geldt een maximale kroonlijsthoogte van 9m. De maximale nokhoogte bedraagt 12,5m. De hellingsgraad van het dak bedraagt 45°. De noklijn ligt evenwijdig met de voorbouwlijn. Voor het deel vanaf 13m uit de voorgevelbouwlijn geldt een maximale kroonlijst van 4m met verplicht een plat dak. De minimale tuindiepte bedraagt 5m.

De gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden nagelezen in volgende documenten:

- RUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Noord en Zuid – stedenbouwkundige voorschriften, p.11-18.
- RUP Herziening Afbakening dorpsassen Sint-Job – stedenbouwkundige voorschriften, p.14-20

> Toetsing: Het ingetekende bouwveld met maximaal gabarit voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor zover dit kan worden nagegaan op basis van het inplantingsplan. De aanvraag tot stedenbouwkundig attest omvat geen gedetailleerde plannen van het voorgestelde gebouw. Als voorwaarde wordt opgelegd dat de aanvraag tot omgevingsvergunning moet voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Herziening Afbakening dorpsassen Sint-Job.

## 5.2. Parkeerverordening

\* De aanvraag tot stedenbouwkundig attest wordt getoetst aan de bepalingen van de parkeerverordening.

> Toetsing: De aanvraag tot stedenbouwkundig attest omvat geen gedetailleerde plannen. De aanvraag tot stedenbouwkundig attest kan dan ook niet worden beoordeeld naar overeenstemming met de parkeerverordening. Als voorwaarde wordt opgelegd dat de aanvraag tot omgevingsvergunning moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.



## 6. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Brugstraat.

## 7. Watertoets

\*De aanvraag tot stedenbouwkundig attest wordt getoetst aan de Verordening Hemelwater.

Het voorziene project ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest omvat geen gedetailleerde plannen. De aanvraag tot stedenbouwkundig attest kan niet worden beoordeeld naar overeenstemming met de Gewestelijke Verordening Hemelwater. Als voorwaarde wordt opgelegd dat de aanvraag tot omgevingsvergunning moet voldoen aan de Gewestelijke Verordening Hemelwater.

## 8. Project-M.E.R.-Screening

De aanvraag behoeft een Project-M.E.R.-Screening. De aanvraag omvat geen Project-M.E.R.-Screening. Het is niet mogelijk om na te gaan of de milieuhinder beperkte kan worden tot een aanvaardbaar niveau. Als voorwaarde wordt opgelegd dat de aanvraag een Project-M.E.R.-Screeningsnota omvat waaruit blijkt dat de milieuhinder beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau.

## 9. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De VCRO stelt in art. 4.3.1., §2.1 dat een aanvraag wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening wanneer de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP en wanneer de voorschriften van het RUP de beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening weergeven.

De voorschriften van het RUP zijn voldoende concreet om volgende beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening te beoordelen: functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid; visueel-vormelijke elementen, bodemreliëf. De aanvraag tot stedenbouwkundig attest wordt dan ook geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening, voor zover de aanvraag voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. In het kader van de beoordeling van de visueel-vormelijke elementen wordt voorgesteld om als voorwaarde op te nemen dat de bij de inplanting van het gebouw maximaal rekening gehouden wordt gehouden met het aanwezige groen. Indien er toch bomen te kappen zijn, dient de kap mee aangevraagd te worden in de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bebouwen van het perceel.

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest is echter onvoldoende concreet om af te toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Bijgevolg kan dan ook niet worden besloten of de aanvraag tot stedenbouwkundig attest voldoet aan de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in de VCRO art. 4.3.1. §2.1.

De stedenbouwkundige voorschriften doen geen concrete uitspraak betreffende cultuurhistorische aspecten en betreffende hinder, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest is onvoldoende concreet om de overeenstemming te beoordelen met deze beoordelingscriteria. Het beoordelen van de cultuurhistorische aspecten is, gezien het voorwerp van de aanvraag, niet relevant. Hier kan dan ook aan worden voorbijgegaan. Weliswaar dient nog steeds een toetsing te gebeuren naar hinder, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Dit om de aanvraag onder meer te toetsen aan het gebruiksgenot en aan het doelstellingenartikel zoals bepaald in VCRO art. 1.1.4. Gesteld kan worden dat bij de aanvraag tot omgevingsvergunning de ontworpen leef- en slaapruidtes voldoende groot moeten zijn en voldoende rechtstreeks daglicht moeten ontvangen. Hiernaast kan gesteld worden dat de latere aanvraag tot omgevingsvergunning wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de relevante beoordelingscriteria waar de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP geen concrete uitspraak over doet.



## 10. Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de volgende bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg:

- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de voorschriften van het RUP Herziening Afbakening dorpsassen Sint-Job en van het RUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Noord en Zuid.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft volgende beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening: hinder, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te beschikken over ontworpen leef- en slaapruidtes die voldoende groot zijn en voldoende rechtstreeks daglicht ontvangen
- Bij de latere aanvraag tot omgevingsvergunning wordt maximaal rekening gehouden met het aanwezige groen. Indien er toch bomen te kappen zijn, dient de kap mee aangevraagd te worden in de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bebouwen van het perceel.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning omvat een project-MER-screeningsnota waaruit blijkt dat de milieuhinder tot een aanvaardbaar niveau kan worden gebracht.

### Ingewonnen adviezen

### 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

Er wordt een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de vooropgestelde aanvraag voor het perceel Brugstraat 209, kadastraal gekend als 5<sup>e</sup> afdeling sectie A nummer 103/m/3. Het stedenbouwkundig attest geeft twee opties mee: optie I) Het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met handels-/ horecaruimte op het gelijkvloers na afbraak van de huidige gebouwen, optie II) Het verbouwen van de huidige gebouwen tot een meergezinswoning met handels-/horecaruimte op het gelijkvloers.

Het stedenbouwkundig attest is positief onder volgende strikte voorwaarden:

- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de voorschriften van het RUP Herziening Afbakening dorpsassen Sint-Job en van het RUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Noord en Zuid.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.

- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft volgende beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening: hinder, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te beschikken over ontworpen leef- en slaapruintes die voldoende groot zijn en voldoende rechtstreeks daglicht ontvangen
- Bij de latere aanvraag tot omgevingsvergunning wordt maximaal rekening gehouden met het aanwezige groen. Indien er toch bomen te kappen zijn, dient de kap mee aangevraagd te worden in de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bebouwen van het perceel.
- De latere aanvraag tot omgevingsvergunning omvat een project-MER-screeningsnota waaruit blijkt dat de milieuhinder tot een aanvaardbaar niveau kan worden gebracht.

#### Ondertekening

Namens het college van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 12 maart 2024.

Els Eelen  
algemeen directeur wnd.



Sven Deckers  
burgemeester

