

VH&C Landmeters
Guido Gezellelaan 110
2640 Mortsel

uw kenmerk

ons kenmerk
SA2026-4

datum
2026-03-27

dienst
Ruimtelijke Ordening

contactpersoon
Els van den Brandt

telefoonnummer
03 203 21 13

faxnummer
03 313 71 69

e-mail
omgeving@brecht.be

verzending stedenbouwkundige inlichtingen

Geachte mevrouw
Geachte heer

In antwoord op uw verzoek van 20 januari 2026 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen, met betrekking tot een perceel gelegen te Brecht, Albatrosdreef 35, zenden wij u in de bijlage de inlichtingenfiche afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 24 maart 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', written over a blue circular official stamp.

Frans Van Looveren
burgemeester

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the right side of the official seal.

Stedenbouwkundig attest



SA2026-4

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

VH&C Landmeters

Guido Gezellelaan 110

2640 Mortsel

Gegevens van het perceel

Albatrosdreef 35

(afd. 1) sectie M 25 W5

Historiek

VH&C Landmeters, wonende te Guido Gezellelaan 110 te 2640 Mortsel vraagt een stedenbouwkundig attest aan voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning in Albatrosdreef 35 te Brecht, kadastrummer (afd. 1) sectie M 25 W5.

Motivatie

Beschrijving van de omgeving, de plaats en het project

Het perceel van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest heeft een oppervlakte van 785m² en is gelegen langs de gemeenteweg Albatrosdreef. De omgeving kenmerkt zich door ruime percelen met vrijstaande eengezinswoningen en weekendverblijven in een groene omgeving. Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een vrijstaand gebouw met verhardingen en is deels bebost.

Via voorliggende aanvraag wenst men het perceel te bestempelen als bouwgrond voor een vrijstaande eengezinswoning. Het perceel heeft een breedte van 20m en een diepte van 38,63m à 39,88m. De bouwzone wordt ingeplant op 6m van de rooilijn en op 3m van beide zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwzone heeft een breedte van 14m en een diepte van 21,42m.

De voorschriften van het BPA Recreatief Woongebied stellen het behoud van het bestaande bomenbestand voorop. Bij de aanleg van de groene zone dient minstens 75% van het perceel aangeplant te worden met streekeigen bomen en struiken.

Verordening overwelving baangrachten

Er is een bestaande overwelving van de baangracht aanwezig ter hoogte van het aanvraagperceel. Eventuele wijzigingen aan de overwelving dienen aangevraagd te worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bebouwen van het perceel.

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.

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de provincie Antwerpen. 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.

Het perceel is gelegen in geoptimaliseerd gebied (gescheiden riolering), waar voorbehandeling van het afvalwater nodig is: een voorzuivering via een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) met Benor-certificaat. Er is riolering aanwezig in de voorliggende straat waarop dient aangesloten te worden.

6.2 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.

Volgende maatregelen dienen conform de hemelwaterverordening te worden toegepast:

- Nieuwbouw of herbouw: plaatsing van een operationele hemelwateropvang met een inhoud van minimaal 5.000 liter 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 .

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.

- Verharding en ontharding: In functie van klimaatadaptatie dienen verhardingen te worden beperkt en worden verhardingen bij voorkeur aangelegd met waterdoorlatende materialen in combinatie met een waterdoorlatende funderingslaag om maximaal infiltratie van hemelwater ter plaatse mogelijk te maken. Het hemelwater afkomstig van nieuw aan te leggen of heraan te leggen verhardingen dient naast of door de verharding op eigen terrein te infiltreren in de bodem. Voor verhardingen volledig uitgevoerd in waterdoorlatende materialen met een hellingspercentage van minder dan 2% is geen infiltratieverplichting van toepassing. Alle lagen van een waterdoorlatende verharding dienen een minimale doorlatendheid te hebben van $5.4 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$. Ondoorlatende verhardingen of onvoldoende waterdoorlatende verhardingen dienen af te wateren naar een groenzone die minimaal 25% van de verharde oppervlakte bedraagt of af te wateren naar een infiltratievoorziening.

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 levert een **positief** stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning in Albatrosdreef 35 te Brecht, kadastrummer (afd. 1) sectie M 25 W5 aan VH&C Landmeters mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De voorschriften van het bijzonder plan van aanleg recreatief woongebied dienen strikt te worden nageleefd.
- De bouwzone dient op 6m van de rooilijn volgens het BPA Recreatief Woongebied te liggen.
- De bestaande constructies dienen te worden afgebroken.
- De voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos dienen strikt te worden nageleefd. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag tot het bebouwen van het perceel dient een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd te worden.
- De voorwaarden van de Groendienst dienen strikt te worden nageleefd.
- De voorwaarden van de gemeentelijke milieuambtenaar met betrekking tot de watertoets dienen strikt te worden nageleefd.
- Indien een grondafstand vereist is (dit blijkt niet duidelijk uit de ingediende plannen), dient deze kosteloos en zonder kosten overgedragen te worden aan de gemeente.

Ondertekening

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

Tinne Rombouts
algemeen directeur wnd.



Frans Van Looveren
burgemeester