

VH&C Landmeters
Guido Gezellelaan 110
2640 Mortsel

uw kenmerk	ons kenmerk SA2026-3	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 33, 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'.

Frans Van Looveren
burgemeester

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frans Van Looveren'.

Stedenbouwkundig attest



SA2026-3

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 33

(afd. 1) sectie M 25 E5

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 33 te Brecht, kadasternummer (afd. 1) sectie M 25 E5.

Motivatie

Beschrijving van de omgeving, de plaats en het project

Het perceel van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest heeft een oppervlakte van 760m² 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 bebost. Achteraan op het perceel bevinden zich enkele kleine gebouwtjes.

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 37,38 à 38,63m. 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.

Externe adviezen

Gelet op het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dat op vrijdag 6 februari 2026 werd aangevraagd. Het voorwaardelijk gunstig advies met kenmerk 26-202161 werd ontvangen op donderdag 12 februari 2026. Het advies wordt als volgt samengevat:

De aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest voor een volledig bebost perceel. Gelet op de ligging in versnipperd woongebied, is de impact van de aangevraagde ontbossing op de grotere bos- en natuurstructuur zeer beperkt. Het gebied maakt geen deel uit van een stapsteengebied of ecologische connectie.

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd te worden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij onder meer van toepassing:

Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Gelet op het advies van de Groendienst dat op vrijdag 6 februari 2026 werd aangevraagd. Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op dinsdag 17 maart 2026. Het advies luidt samengevat als volgt:

Een mix van loof- en naaldbomen (eiken, dennen, beuken, hulst) en struiken en coniferen.

De eigenlijke aanvraag tot het bouwen van de woning, dient opnieuw overgemaakt te worden aan de groendienst voor advies.

Bij de eigenlijke aanvraag tot het bebouwen van het perceel dient de groendienst opnieuw ter plaatse te gaan om dan te bepalen welke bomen er heraangeplant moeten worden.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

Het perceel van de aanvraag ligt binnen de zone waarvoor de Vlaamse Regering op 29/10/1999 een gewestplanwijziging heeft goedgekeurd. Deze wijziging omvat een omzetting van zone voor verblijfsrecreatie naar woongebied met recreatief karakter. Deze gewestplanwijziging werd door de Raad van State met arrest nr. 189.811 van 27 januari 2009 vernietigd.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA Recreatief Woongebied.

Het perceel van de aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een vergunde niet-vervallen verkaveling.

Volgens het BPA Recreatief Woongebied is het perceel gelegen in zone voor wonen in het groen B. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van zone B met uitzondering van de inplanting van de bouwzone ten opzichte van de rooilijn (zie verder).

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. 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.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen levert **positief** stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning in Albatrosdreef 33 te Brecht, kadastrummer (afd. 1) sectie M 25 E5 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 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 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

