2026 / A1 / 172

Factuur

Gemeente Schilde
Brasschaatsebaan 30
2970 Schilde

03 380 16 00
www.schilde.be

GEMECO

St. Antoniusbaan 99
2980 Zoersel

BE0739934905

Omschrijving: kosten Tulpenlaan zn (SA 20262)

Factuurnummer: 2026003665
Facturerende dienst: Grondgebiedszaken
Contactpersoon: Christine Van Boxel

Factuurdatum: 22/09/2026
Verzenddatum: 22/09/2026
E-mail: ruimtelijke.ordening@schilde.be

Dank voor uw betaling!	
Te betalen:	**€150,00**
Gelieve te betalen voor:	22/10/2026
Op rekeningnummer:	BE55 0971 1221 4044
Gestructureerde mededeling:	+ + + 9 0 4 / 6 6 0 3 / 6 6 5 3 0 + + +

Eenvoudig mobiel betalen?
Scan met een bankapp.

Detail

Omschrijving	Aantal	Eenheids-prijs	Te betalen
Dossiertaks sted	1	€150,00	€150,00
		TOTAAL BEDRAG:	€150,00

Stedenbouwkundig attest

SCHILDE

Verzendingsdatum :

Dossiernummer

20262

Functie en draagwijdte van een stedenbouwkundig attest

Artikel 5.3.1, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt:

"Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan."

Een bindende analyse vindt pas plaats na de officiële indiening van een aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit attest heeft enkel informatieve waarde en kan niet worden gelijkgesteld met een stedenbouwkundige vergunning.

Het attest onderzoekt enkel of het geplande project redelijkerwijs verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften, de geldende verordeningen en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Het attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking. In principe kunnen de bevindingen van het stedenbouwkundig attest gedurende die periode niet worden tegengesproken of gewijzigd door de gemeente, tenzij om de redenen vermeld in artikel 5.3.1, §2 VCRO.

De gegevens in het attest zijn slechts geldig zolang er geen wijzigingen plaatsvinden in het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of in de toepasselijke regelgeving. De voorschriften van plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen blijven van toepassing zolang de verordenende bepalingen waarop ze steunen rechtskracht hebben.

Gegevens van de aanvrager

Meekers
Sint-Antoniusbaan 99
2980 Halle (Kempen)

Gegevens van het perceel

Tulpenlaan zn
2970 Schilde
(afd. 3) sectie C 312 B

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, uitgebracht op 2 september 2026. Het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies vormt een integraal deel van deze beslissing.

GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Het aangevraagde project dient in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en regelgeving die van toepassing is.

Doelstellingsbepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
De aanvraag wordt behandeld in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009, met ingang van 1 september 2009 en latere wijzigingen. Artikel 1.1.3 VCRO stelt dat de ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen, die het kader vormen voor de beoordeling van de aanvraag. Daarnaast moet het begrip goede ruimtelijke ordening gedefinieerd worden, zoals geformuleerd in artikel 1.1.4. VCRO.

BESLUIT
Het college van burgemeester en schepenen verleent positief stedenbouwkundig attest onder volgende voorwaarden:

- het advies van de gemeentelijke themaconsulent natuur en groen naleven;
- het advies van de gemeentelijke themaconsulent woonbeleid naleven;
- het advies van Pidpa-riolering naleven;
- het advies van Pidpa naleven;
- het bouwvlak dient te worden bepaald overeenkomstig de geldende voorschriften van het RUP Woonparken. De aanduiding op het voorgelegde inplantingsplan houdt geen goedkeuring in van een concrete bouwzone of van de concrete inplanting van toekomstige constructies binnen dit bouwvlak;
- de concrete inplanting, omvang en configuratie van de woning, bijgebouwen, sportinfrastructuur, verhardingen, toegangen en overige constructies dienen het voorwerp uit te maken van een latere aanvraag tot omgevingsvergunning en dienen te voldoen aan de geldende voorschriften van het RUP Woonparken;
- er dient te worden voldaan aan artikel 90bis van het Bosdecreet. Indien de realisatie van het project een ontbossing met zich meebrengt, dient bij de aanvraag tot omgevingsvergunning een sluitend boscompensatievoorstel te worden gevoegd;
- er dient te worden voldaan aan de artikelen 14 en 16 van het Natuurdecreet, in het bijzonder wat betreft het vermijden van vermijdbare schade aan de aanwezige natuurwaarden;
- er dient te worden voldaan aan de artikelen 10 en 14 van het Soortenbesluit. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dienen voldoende gegevens te worden aangeleverd om de mogelijke impact op beschermde soorten te kunnen beoordelen;
- voorafgaand aan de aanvraag tot omgevingsvergunning dient door een Certified European Tree Worker (ETW) of European Tree Technician (ETT) een Bomen Effect Analyse (BEA) te worden uitgevoerd overeenkomstig EAS 06:2025 (NL) – Europese Standaard Boom Bescherming. De concrete inplanting van de constructies, verhardingen en toegangen dient te worden afgestemd op de resultaten van deze analyse;
- bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een bomenbeschermingsplan (BBP) te worden gevoegd;
- indien voor de uitvoering van de toekomstige werken een bemaling noodzakelijk is, dient de invloedstraal ervan te worden bepaald en dient de mogelijke impact op kwetsbare natuurwaarden te worden onderzocht.

Ondertekening

Schilde, 14/09/2026

Signed by:Vervisch Tine
Signed at:2026-09-22 08:36:55 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed

Vervisch Tine Vlaamse overheid

algemeen directeur,
Tine Vervisch

Signed by:Bauwens Dirk Walter S
Signed at:2026-09-22 10:04:00 +02:00
Reason:I approve this document

Bauwens Dirk Vlaamse overheid

burgemeester,
Dirk Bauwens

Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Feiten en context

Dossiergegevens

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door Meekers, met als adres Sint-Antoniusbaan 99 te 2980 Halle (Kempen), ontvangen op 23 maart 2026. Na controle werd het ingediende dossier ontvankelijk verklaard op 24 maart 2026.
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Tulpenlaan zn.
Het betreft een aanvraag van een stedenbouwkundig attest voor bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw.

Planologische context

Het goed ligt in volgens het gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979.
Het goed ligt niet binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Hof Ter Linden wijziging, goedgekeurd op 15 april 2005.
Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.
Het eigendom is niet getroffen door een rooilijn.

Specifieke voorschriften

Artikel 3 Woonparken in het groen
Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen
Bestemming:

- Wonen is de hoofdbestemming.
- In nevenbestemming zijn andere met het wonen verenigbare functies toegestaan, dewelke limitatief worden opgesomd als: - Kleinschalige diensten en kantoren (incl. vestiging van een bedrijfszetel); - Vrije beroepen (eveneens toegelaten in de toegestane bijgebouwen);
- Kamergebonden logies onder de vorm van gastenkamers met maximaal max. 5 gastenkamers. Een nevenbestemming dient ondergeschikt te blijven aan het wonen en mag maximaal 150m² vloeroppervlakte per woning innemen.
- Volgende bestemmingen zijn niet verenigbaar met het wonen en worden uitgesloten: horeca, ambachtelijke bedrijven, handel, recreatie, magazijnen, werkateliers, opslag van goederen en/of van voertuigen (in een gebouw of in open lucht).
  Inrichting:
  Perceel: onderdelen en afmetingen
  Perceel:
- Een perceel omvat een bosvlak en een bouwvlak.
- Wanneer een stuk grond in meerdere percelen wordt verkaveld, hebben de nieuwe percelen een oppervlakte van min. 5.000m². Nieuw gevormde kavels hebben aan straatzijde een minimale breedte van 40m. Percelen kleiner dan 5.000m² kunnen niet verder opgedeeld worden in meerdere bouwpercelen, maar mogen wel bebouwd worden.
- Het bosvlak dient volledig met een bosinrichting te worden ingericht. De aanleg van een inrit of omheiningen is er toegestaan, indien uitgevoerd cfr. de voorwaarden die er in deze voorschriften aan gesteld worden.

- In het bouwvlak mogen gebouwen opgericht worden en mogen tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur aangelegd worden. De overige delen van het bouwvlak dienen met een parkinrichting te worden ingericht.
  Bouwvak:
- Het bouwvlak is een vlak met een vrije vorm dat in zijn maximum afgebakend wordt door volgende uiterste grenzen:
- de voorgrens van het bouwvlak bevindt zich op 15m van de rooilijn. Indien het bestaande referentiebeeld een sterke uniformiteit vertoont voor wat betreft afstand van de bestaande bebouwing tot de rooilijn, die afwijkt van de opgelegde 15m, mag deze opgelegde waarde aangepast worden naar een afstand in harmonie met het bestaande referentiebeeld. De achtergrens schuift in dat geval mee op over een identieke afstand;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 5m00, indien het een perceel betreft tot 40m breedte; - de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 7m50, indien het een perceel betreft vanaf 40m breedte;
- Indien een halfopen bouwvorm gehanteerd wordt, geldt er geen maximale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens waar op gebouwd wordt;
- de achtergrens van het bouwvlak bevindt zich op maximaal 45m van de voorgrens van het bouwvlak.
  Het bouwvlak is bijkomend in oppervlakte beperkt tot max. 1500m².
  Het bouwvlak hoeft geen rechthoek te zijn, de vorm is vrij, maar dient wel te passen binnen de uiterste grenzen opgelegd door dit artikel en is in oppervlakte beperkt tot het opgelegde maximum. Deze vrije inpassingsmogelijkheden moeten toestaan dat bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, aanwezig van voor de goedkeuring van dit RUP eveneens kunnen beantwoorden aan de regelgeving van dit RUP.
  Op bovenstaande uiterste grensmaten kunnen afwijkingen toegestaan worden voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, op de maximale oppervlakte van het bouwvlak niet.
  Bosvlak: Dit betreft die delen van het perceel die niet worden ingenomen door het bouwvlak.
  Inrichting van het bouwvlak: ééngezinswoningen
  Woningen in open bebouwing, tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur zijn toegelaten in het bouwvlak. De delen van het bouwvlak die niet ingenomen worden door een van voorgaande, dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden.
  Gebouwen:
  Op alle percelen is de bouw van eengezinswoning toegestaan.
  Hoofd en bijgebouwen:
- dienen te worden ingeplant binnen het bouwvlak;
- hebben gezamenlijk een footprint van max. 500m²;
- hebben een vrije dakvorm, in geval er voor een hellend dak wordt gekozen is de dakhelling beperkt tot 45°.
  Hoofdgebouwen:
- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak;
- omvatten max. 2 bovengrondse bouwlagen onder de kroonlijst, een teruggetrokken 3de bouwlaag met plat dak, passend binnen de maximale projectie van een toegelaten hellend dak, is ook toegestaan;
- mogen enkel in de voorgevel van een garagepoort voorzien worden. Bijgebouwen:
- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak, maar achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw;
- hebben een maximale kroonlijsthoogte van één bovengrondse bouwlaag;
- hebben alle te samen een footprint die geringer is dan die van het hoofdgebouw.
  Tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuurHet niet bebouwde deel van het bouwvlak (het deel niet ingenomen door hoofd- of bijgebouwen) mag ingericht worden met verhardingen (in functie van opritten, terrassen en tuinpaden), grasperken en private sportinfrastructuur in open lucht. Deze is in afmetingen tot max. 10% van de perceelsoppervlakte beperkt (met een maximum van 750m²), te realiseren binnen het bouwvlak.
  Voorwaarden:

- Het rooien van hoogstammige bomen is enkel toegelaten in kader van de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur, indien noodzakelijk.
- Verhardingen en/of private sportinfrastructuur dienen maximaal zo ingepast te worden dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is. Indien wordt aangetoond dat dit onmogelijk blijkt (bijv. omdat de woning anders niet toegankelijk kan gemaakt worden) en het noodzakelijk blijkt hoogstammen te rooien voor de aanleg van private sportinfrastructuur en/of verhardingen, dient gekozen te worden voor een inplanting die de minste milieuschade oplevert (op basis van boomsoorten en/of waarde van de bomen). Een aanvraag tot aanleg van verhardingen en/of private sportinfrastructuur motiveert hoe de gekozen inplanting bijdraagt aan een minimale milieuschade.
- De maximum toegelaten verharding en bebouwing mag nooit overschreden worden. Een aanvraag tot overschrijding van dit maximum met als motivatie dat een inplanting i.f.v. het minimaliseren van de milieuschade dit noodzakelijk maakt, wordt nooit aanvaard.
- Niet ingenomen delen van het bouwvlak
- De delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen door verhardingen, grasperken en private sportinfrastructuur dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden. Ook een bosinrichting is toegelaten en geniet zelfs de voorkeur.

Omschrijving van de aanvraag

Bestaande toestand

Het betreft een onbebouwd perceel van 4.621m² groot.
Het perceel is niet gelegen in de dorpskern maar in een residentiële woonwijk.
Het links aanpalende perceel wordt gebruikt als een ééngezinswoning.
Het rechts aanpalende percelen worden gebruikt als ééngezinswoningen.
In het straatbeeld komen volgende bestemmingen voor: ééngezinswoningen.
De directe omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing. Het karakter en de stijl in de omliggende omgeving zijn een mix van verschillende stijlen.
Het perceel is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap.
Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
Het perceel heeft P-score A.

Nieuwe toestand

De aanvraag gaat over het bouwen van een woning en het rooien van bomen op een perceel van 4.621m².
Het betreft een bebost perceel.

Inspraak en advies

Agentschap voor Natuur en Bos

Het advies gegeven op 25 maart 2026, is ongunstig.
De aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest voor een bebost perceel. Een latere aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een ontbossing met zich meebrengen. Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebied. Volgens art. 90bis van het Bosdecreet kan ontbossing voor algemeen belang, of in woongebied of industriegebied, of gelegen in een goedgekeurde verkaveling, vergund worden mits compensatie. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd moeten worden, zo niet is de aanvraag onvolledig.
Er werd voor deze adviesvraag stedenbouwkundig attest geen terreinbezoek afgelegd. Op basis van een eerste analyse stellen wij vast dat het een waardevol oud bos betreft, mogelijks habitatwaardig. Het perceel omvat meerdere oude bomen. Het is in die zin niet uit te sluiten dat de aanvraag een impact kan hebben op waardevolle fauna en flora. De aanvraag omvat geen natuurtoets noch soortentoets. Om een goede beoordeling te kunnen maken, zijn deze gegevens noodzakelijk en dienen deze aangeleverd te worden door aanvrager. Als bemaling noodzakelijk is, dient de invloedstraal van de bemaling berekend te worden om de eventuele overlap met kwetsbare gebieden te kunnen beoordelen. Mogelijks dient (op basis van de natuur- en soortentoets) de bouwzone bijgesteld te worden om bepaalde natuurschade (fauna en flora) te kunnen vermijden.
In die zin is de aanvraag momenteel onvolledig.

Conclusie
Het Agentschap voor Natuur en Bos beschikt op basis van voorliggend dossier over onvoldoende informatie zodat niet met zekerheid kan uitgesloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen uit het bosdecreet, natuurdecreet en/of soortenbesluit.

Pidpa
Het advies gegeven op 13 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig.
Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting.
Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.
Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be.
Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Pidpa Riolering
Het advies gegeven op 10 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig.
Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur:
* beschrijvend gedeelte:
* van toepassing zijnde regelgeving:
* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
* het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem);
* de "Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer" pidpa-riolering (zie website Pidpa);
* het Algemeen waterverkoopreglement (zie website Pidpa);
* het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie website Pidpa);
* de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen;
* deze lijst is niet limitatief.
* Ligging volgens het zoneringsplan:
* De ontwikkeling is gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied, dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen).
* Deze ontwikkeling is niet gelegen in signaalgebied.
Algemene voorwaarden:
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

Fluvius System Operator
Het advies gegeven op 31 maart 2026, is gunstig.
Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten mits de uitbreiding van het laagspanningsnet als de vermogens beperkt blijven tot 17,3 kVA voor de aansluiting en dit op kosten van Fluvius.
Hierbij wordt dan ook een gunstig advies met voorwaarden verleend. Dit advies blijft 1 jaar geldig.

Telenet
Het advies gegeven op 26 maart 2026, is gunstig.
Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.
Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.
Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend

worden.
Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken.
Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Proximus
Het advies gegeven op 30 maart 2026, is gunstig.
Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.
Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.
Dit bericht vervangt alle voorgaande adviezen van Proximus.

Gemeentelijke themaconsulent natuur en groen
Het advies gegeven op 9 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig.
De aanvrager duidt op het inplantingsplan het bouwvlak aan conform de bepalingen van Rup Woonparken type 3. Binnen dit bouwvlak staan meerdere waardevolle bomen. Het principe van vermijdbare schade aan bestaande bomen moet toegepast worden. Er is vermijdbare schade mogelijk door de hoofd- en bijgebouwen, sportinfrastructuur, verhardingen en toegang tot het perceel in te planten buiten de kroonprojecties van te behouden waardevolle bomen Zie aanduiding op plan: inplantingsplan- VOORWAARDEN.pdf.
Een beuk met stamomvang van 3,15m heeft een geschatte kroondoormeter van 15 a 20m. Zijn bladbezetting is goed maar de stam vertoont een grote wonde op enkele m hoogte door een zware uitgebroken tak. Nader onderzoek over de levensverwachting van de beuk en andere bomen uitgevoerd door een Certified European Tree Worker of Tree Technician moet hierover uitsluitsel geven.
De ETW-er of ETT-er voert een Bomen Effect Analyse (BEA) uit die voldoet aan de norm: EAS 06:2025 (NL) – Europese Standaard Boom Bescherming. Als de BEA uitwijst dat bomen behouden kunnen blijven dienen de effectieve inplantingen van alle constructie hierop afgestemd worden.
Bij de OMG aanvraag dient vervolgens een bomenbeschermingsplan (BBP) toegevoegd te worden.

Gemeentelijke themaconsulent woonbeleid
Het advies gegeven op 22 april 2026, is voorwaardelijk gunstig.
Aan het eigendom wordt het huisnummer 1C toegekend.
Het is niet toegestaan om andere of bijkomende huisnummering te gebruiken.

- Alle door de gemeente toegekende huisnummers moeten duidelijk en zichtbaar zijn aangebracht op de adresseerbare objecten of hun toegangen, zodat het nummer zichtbaar is vanaf de openbare weg (Artikel 13§1).
- Als een adresseerbaar object niet langs de openbare weg gelegen is, dan moet er zichtbaar een huisnummer worden aangebracht op de hoofdtoegang die uitgeeft op de openbare weg. (Artikel 13§2).

- Agentschap voor Natuur en Bos
  Het advies gegeven op 1 april 2026, is ongunstig.
  Het Agentschap voor natuur en bos heeft akte genomen van de aanvullende informatie van de aanvrager die deels tegemoetkomt aan de opmerkingen, maar om onderstaande redenen nog steeds onvoldoende is.

Probleem is dat het stedenbouwkundig attest niet kan beoordeeld worden zonder concreet bouwplan: ANB kan geen carte blanche geven om eender waar in de aangeduide (overgedimensioneerde) bouwzone te gaan bouwen, net als het feit het agentschap niet kunnen beoordelen waar enigszins realistisch bosbehoud mogelijk is. Dit hangt alles samen met vermijden van natuurschade (gaat men bouwen op de meest geschikte plaats daarvoor) en vermijden van impact op soorten (waar in de bouwzones zijn te beschermen soorten vast te stellen).
Om die reden houdt het agentschap hun advies aan, met die bedenking dat ANB het RUP Woonparken niet in vraag stelt (evenmin de bouwrechten die daar uit voortvloeien). Om

bovenvermelde redenen raadt het agentschap echter aan om de aanvrager niet om bijkomende gegevens te verzoeken (aangezien ons standpunt wellicht niet zal wijzigen).
Noot: de meerwaarde tot aanvraag stedenbouwkundig attest ifv. verkoop lijkt beperkt tot onbestaande voor een perceel dat in recent RUP Woonparken vervat zit. Voor zover men al voldoende concreet wordt naar bouwplannen, kan men m.i. beter onmiddellijk een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Argumentatie

Watertoets

Bij de aanvraag voor het bouwen van een woning dienen de voorwaarden uit de gewestelijke hemelwaterverordening te worden nageleefd.

Functionele inpasbaarheid

Het bouwen van een ééngezinswoning is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

Het mobiliteitsaspect

De aanvraag heeft weinig effect op de mobiliteit in de omgeving.

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen binnen het RUP Woonparken. Het bouwen van een ééngezinswoning is principieel verenigbaar met de geldende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.
Op het inplantingsplan wordt een bouwvlak weergegeven overeenkomstig de bepalingen van het RUP Woonparken. Dit bouwvlak geeft evenwel enkel de ruimtelijke begrenzing weer waarbinnen bebouwing overeenkomstig het RUP principieel mogelijk is. Met voorliggend stedenbouwkundig attest wordt geen concrete bouwzone of inplanting van toekomstige constructies vastgelegd of goedgekeurd.
Binnen het overeenkomstig het RUP bepaalde bouwvlak bevinden zich meerdere waardevolle bomen. Bij de concrete inrichting van het perceel dient het principe van het vermijden van vermijdbare schade te worden toegepast. De effectieve inplanting van hoofd- en bijgebouwen, verhardingen, sportinfrastructuur en toegangen dient bijgevolg mede te worden afgestemd op de aanwezige waardevolle bomen en hun kroonprojecties.
De concrete inplanting, omvang en configuratie van de bebouwing en overige constructies dient daarom te worden beoordeeld bij een latere aanvraag tot omgevingsvergunning, op basis van een voldoende concreet ontwerp en rekening houdend met zowel de voorschriften van het RUP Woonparken als de aanwezige natuur- en groenwaarden.

Visueel-vormelijke elementen

De gevel- en dakmaterialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.

Cultureel historische aspecten

Dit aspect is niet relevant voor deze aanvraag.

Bodemreliëf

Hoogteverschillen zijn beperkt, worden op eigen terrein opgevangen en ze worden aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De afstanden tot de perceelsgrenzen dienen voldoende te zijn om de goede nabuurschap en privacy te waarborgen.

Groen- en natuuraspecten

Het perceel is bebost en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere waardevolle bomen. Zowel het Agentschap voor Natuur en Bos als de gemeentelijke themaconsulent natuur en groen wijzen erop dat de concrete inplanting van toekomstige constructies bepalend zal zijn voor de beoordeling van de mogelijke impact op de aanwezige natuur- en groenwaarden.

In het bijzonder bevindt zich op het perceel een omvangrijke beuk met een stamomtrek van circa 3,15 m. Gelet op de aanwezige beschadiging van deze boom dient de levensverwachting ervan, evenals de toestand van de overige relevante bomen, nader te worden onderzocht.
Voorafgaand aan een aanvraag tot omgevingsvergunning dient daarom door een Certified European Tree Worker (ETW) of European Tree Technician (ETT) een Bomen Effect Analyse (BEA) te worden uitgevoerd overeenkomstig EAS 06:2025 (NL) – Europese Standaard Boom Bescherming. Indien uit deze analyse blijkt dat bomen behouden kunnen blijven, dient de concrete inplanting van de constructies en verhardingen hierop te worden afgestemd.
Bij een latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient tevens een bomenbeschermingsplan (BBP) te worden gevoegd. Daarnaast dient de aanvraag de noodzakelijke gegevens te bevatten om de effecten op de aanwezige natuur- en boswaarden en beschermde soorten te kunnen beoordelen.

Conclusie
Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepaling, alsook met de goede ruimtelijke ordening.
Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar luidt: voorwaardelijk gunstig onder volgende voorwaarden:

- het advies van de gemeentelijke themaconsulent natuur en groen naleven;
- het advies van de gemeentelijke themaconsulent woonbeleid naleven;
- het advies van Pidpa-riolering naleven;
- het advies van Pidpa naleven;
- het bouwvlak dient te worden bepaald overeenkomstig de geldende voorschriften van het RUP Woonparken. De aanduiding op het voorgelegde inplantingsplan houdt geen goedkeuring in van een concrete bouwzone of van de concrete inplanting van toekomstige constructies binnen dit bouwvlak;
- de concrete inplanting, omvang en configuratie van de woning, bijgebouwen, sportinfrastructuur, verhardingen, toegangen en overige constructies dienen het voorwerp uit te maken van een latere aanvraag tot omgevingsvergunning en dienen te voldoen aan de geldende voorschriften van het RUP Woonparken;
- er dient te worden voldaan aan artikel 90bis van het Bosdecreet. Indien de realisatie van het project een ontbossing met zich meebrengt, dient bij de aanvraag tot omgevingsvergunning een sluitend boscompensatievoorstel te worden gevoegd;
- er dient te worden voldaan aan de artikelen 14 en 16 van het Natuurdecreet, in het bijzonder wat betreft het vermijden van vermijdbare schade aan de aanwezige natuurwaarden;
- er dient te worden voldaan aan de artikelen 10 en 14 van het Soortenbesluit. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dienen voldoende gegevens te worden aangeleverd om de mogelijke impact op beschermde soorten te kunnen beoordelen;
- voorafgaand aan de aanvraag tot omgevingsvergunning dient door een Certified European Tree Worker (ETW) of European Tree Technician (ETT) een Bomen Effect Analyse (BEA) te worden uitgevoerd overeenkomstig EAS 06:2025 (NL) – Europese Standaard Boom Bescherming. De concrete inplanting van de constructies, verhardingen en toegangen dient te worden afgestemd op de resultaten van deze analyse;
- bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een bomenbeschermingsplan (BBP) te worden gevoegd;
- indien voor de uitvoering van de toekomstige werken een bemaling noodzakelijk is, dient de invloedstraal ervan te worden bepaald en dient de mogelijke impact op kwetsbare natuurwaarden te worden onderzocht.

Lynn Schepens (Signature)
Digitaal ondertekend door Lynn Schepens (Signature)
Datum: 2026.09.02 14:59:02 +02'00'

Lynn Schepens
Gemeentelijk omgevingsambtenaar