

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE VAN 6 JULI 2026

Tegenwoordig:

Stijn Quaghebeur, burgemeester-voorzitter
Katleen Valtin, Linda Janssens, Walter Zelderloo, Marc Willen,
Véronique De Buyst en David De Freyne, schepenen;
Katleen Valtin, algemeen directeur

Stedenbouwkundig attest

Positieve beoordeling

Dossiernummer 877.4/26/7/003

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

Gegevens van het perceel

OPPERSTE HOEVE ?
1700 Dilbeek
Afd. 7 sectie C nr. 267G

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

De onderstaande motivering van de beslissing vormt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen volgt dit advies.

Motivering van de beslissing

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het project heeft betrekking op het bekomen van een stedenbouwkundig attest voor het verkavelen van een grond in 2 loten voor open bebouwing. De grond is gelegen langs de Schepdaalstraat tussen huisnummers 23 en 29.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Het terrein is volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter en volgens het gemeentelijk RUP Open Ruimte, vastgesteld door de gemeenteraad van Dilbeek op 25/01/2022, gelegen in bouwvrij agrarisch gebied.

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Verordeningen

- * De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater zal van toepassing zijn bij het indienen van de definitieve omgevingsvergunningsaanvraag.
- * De provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater zal van toepassing zijn bij het indienen van de definitieve omgevingsvergunningsaanvraag.
- * De gemeentelijke verordening kwaliteitsvol wonen zal van toepassing zijn bij het indienen van de definitieve omgevingsvergunningsaanvraag.
- * De aansluiting aan de openbare riolering zal moeten uitgevoerd worden volgens het gemeentelijk algemeen reglement van 25 november 2008 inzake de rioolaansluitingen door Farys (voormalig TMVW). Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij ligt het perceel in zogenaamd centraal gebied.

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 legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De aanvraag is niet gelegen in pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. De bepalingen van volgende verordeningen dienen afgetoetst te worden:

- * Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH).
- * Provinciale stedenbouwkundige verordening met afvoer van hemelwater (PSVH)

De bouw van de woningen valt steeds onder het toepassingsgebied van de hemelwaterverordeningen. Er zal een hemelwaterput en bovengrondse infiltratievoorziening dienen te worden geplaatst.

Externe adviezen

///

Het openbaar onderzoek

Bij de definitieve omgevingsvergunningsaanvraag zal mogelijks een openbaar onderzoek moeten gehouden worden.



Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (meermaals gewijzigd) is van toepassing op de aanvraag.

Historiek

///

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft het verkavelen van een grond in 2 loten voor open bebouwing (eengezinswoningen). Het perceel is gelegen langs de Schepdaalstraat tussen huisnummers 23 en 29 en is momenteel onbebouwd. De omgeving is landelijk met een woonlint van voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen.

De verkaveling zal zorgen voor een verdeling van het perceel in 2 loten voor open bebouwing en een overblijvend deel in bouwvrij agrarisch gebied (wordt uit de verkaveling gesloten). De kavels hebben een grootte van 8,28 are (lot 1) en 7,80 are (lot 2). De inplantingszones van de toekomstige woningen worden voorzien op minstens 5 m achter de rooilijn en minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdieptes bedragen 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De gevelbreedtes bedragen minstens 9 m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

* Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 (woongebied) van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

* De kavels zijn voldoende groot en in verhouding tot de kavels in de omgeving.

* De maximale inplantingszone van de woningen behoudt voldoende afstand van de rooilijn en de perceelsgrenzen.

* Het ingediend project is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening op basis van de informatie die werd ingediend.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 6 JULI 2026 HET VOLGENDE:

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest is GUNSTIG geacht, mits naleving van volgende voorwaarden:

In opdracht:

algemeen directeur

burgemeester



Elektronisch ondertekend op
13/07/2026 door Sen Verdievel,
algemeen directeur wnd.



Elektronisch ondertekend op
13/07/2026 door Stijn Quaghebeur,
burgemeester

