

Dossiernummer: SA-2025/05

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN TOT EEN GUNSTIG ADVIES –
STEDENBOUWKUNDIG ATTEST – IN ZITTING VAN 21
JANUARI 2026**

De aanvraag ingediend door **TOPO IMMO, Nieuwstraat 9 te 9450 Denderhoutem**, werd ingediend op **27 november 2025**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Rozenlaan**, kadastraal bekend: **afdeling 3 sectie A nr. 537l**.

Het betreft een aanvraag tot **het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning**.

De aanvraag omvat: **stedenbouwkundige handelingen**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 21 JANUARI 2026

De aanvraag ingediend door **TOPO IMMO, Nieuwstraat 9 te 9450 Denderhoutem**, werd ingediend op **27 november 2025**, wordt gunstig geadviseerd onder voorwaarden.

Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest omvat de vraag tot bebouwbaarheid van het perceel met één vrijstaande ééngezinswoning.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

De aanvraag is niet gelegen in een Bijzonder Plan van Aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

2. Historiek

Weigering verkavelingsvergunning 28 december 2005 – referentie Stedenbouw 110/V/494-B45 dossier nr. 34/05-VK.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed situeert zich langs de Rozenlaan. Het perceel heeft een oppervlakte van $\pm 921 \text{ m}^2$. De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen in hoofdzakelijk halfopen en gesloten verband maar in de ruimere omgeving zijn ook ééngezinswoningen in open verband aanwezig.

Zowel het links als het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een ééngezinswoning opgericht in halfopen verband.

Het perceel waarvoor aanvraag heeft een breedte van 24 m en diepte van $\pm 32.41 \text{ m}$. Langs de linker perceelsgrens is er een wachtgevel.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvrager wenst het perceel te kunnen bebouwen met een vrijstaande ééngezinswoning en dit binnen de bouwzone zoals aangeduid op het plan m.a.w. op 4.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. De voorbouwlijn ligt in het verlengde van de links en rechts aanpalende woning. De bouwzone heeft een breedte van $\pm 16 \text{ meter}$ en een diepte van maximaal 12 m op de gelijkvloerse verdieping.

Men wenst volgende bouwvoorschriften te hanteren:

- Type gebouw: vrijstaande ééngezinswoning met functies complementair aan het wonen (kantoorfunctie, vrij beroep,...) maximaal 30m².
- Een bouwdiepte van maximaal 12m op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping.
- Er zijn hellende daken. De kroonlijst bedraagt 6.50m en de dakhelling is maximum 45°. Aan de achterzijde van het gebouw ligt de kroonlijst niet hoger dan aan de voorzijde van het gebouw. Beperkte dakuitbouwen (breedte: max. 1/3 van de betrokken gevel, max. uitsprong t.o.v. de kroonlijst: 2,50 m) zijn toegelaten, dit tot op minimaal 1m van de zijgevels. Dakvlakramen zijn toegestaan.
- Indien er gewerkt wordt met een plat dak bedraagt de kroonlijsthoogte 6.50m.
- Het gelijkvloers wordt genomen op 11,5m TAW.
- Aanhorig gebouw: voorzien van een plat dak. De kroonlijst ligt maximaal 3,50m boven het gelijkvloers niveau.
- Materiaalgebruik: er komen duurzame materialen waarvan de kleur en de textuur een harmonische integratie met de omgeving en met de woning waartegen wordt aangebouwd verzekeren.
- Inplanting: de woning wordt ingeplant zoals weergegeven op het plan.
- Tuinstrook: een carport is toegelaten op 1.00m van de zijdelingse perceelsgrens. Vrijstaande gebouwen en zwembaden zijn niet toegelaten.
- Reliëfwijzigingen: deze worden tot een minimum beperkt.
- De perceelsgrenzen mogen worden afgesloten door een levende haag en/of draadafsluiting.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een stedenbouwkundig attest die moeten openbaar gemaakt worden.

5. Adviezen

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden er bijkomende adviezen gevraagd voor de aanvraag tot stedenbouwkundig attest aan de Provincie Vlaams-Brabant dienst waterlopen en aan De Vlaamse Waterweg, gelet op het perceel gelegen is in fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er werd tot op heden geen advies uitgebracht door de Vlaamse Waterweg.

Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder de voorwaarde van mogelijke latere externe adviezen tijdens de aanvraag tot omgevingsvergunning.

6. Advies Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO)

Niet van toepassing

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 18 juli 2024 en dat luidt als volgt:

a) Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige en de planologische voorschriften.

b) Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Krokussenlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

c) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) 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 gelegen in pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er dringen zich in het kader van de watertoets maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. De adviezen van de instanties zullen op strikte wijze dienen te worden nageleefd. Er werd advies gevraagd tijdens de lopende procedure. Er werd echter geen advies ontvangen vanuit de instanties.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening Vlaams-Brabant met betrekking tot hemelwater zullen getoetst worden in de effectieve omgevingsvergunningsaanvraag tot bouw van een ééngezinswoning.

d) Mer-screening

Niet van toepassing.

e) Natuurtoets

Niet van toepassing.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing.

g) Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing

h) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

i) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

j) Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

k) Milieuaspecten

De aanvraag omvat geen milieuaspecten.

l) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

- Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag tot ééngezinswoning is functioneel in overeenstemming met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften. De complementaire functie dient ten allen tijde beperkt te blijven tot maximaal 100m² en dient steeds ondergeschikt te blijven aan het wonen. De aanvrager zelf geeft aan deze eventuele functie maximaal te beperken tot 30m². Het is echter niet-vergunningsplichtig om complementaire functies aan te vragen tot maximaal 100m². Volgende complementaire functies kunnen niet worden toegestaan, handel, horeca en ambachtelijke activiteiten. Deze functies zijn op deze locatie niet wenselijk.

- Mobiliteitsimpact:

Het voorzien van complementaire functies zoals kantoorfunctie, zelfstandig beroep of dienstverlening brengt een zekere mobiliteitsimpact met zich mee. Om deze reden kan dit zonder feitelijke toetsing van de aangevraagde complementaire functie niet worden toegestaan. De complementaire functie mag geen bijkomende mobiliteitsimpact genereren die groter is dan de mobiliteitsimpact van de ééngezinswoning (maximaal 2 voertuigen). Het parkeren bij de ééngezinswoning dient geheel op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Eén oprit van maximale breedte 3m kan worden toegestaan.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De aanvraag is in overeenstemming met de omgeving en het perceel. Binnen uniforme omgevingen wordt aangenomen dat op de benedenverdieping een bouwdiepte tot 15 meter gebruikelijk is en op de verdieping een bouwdiepte tot 12 meter. Deze 15m/12m-regel werd decennialang toegepast zodat er op het vlak van bouwdieptes een zekere consistentie bestaat binnen het ruimtelijk beleid. De aanvraag voldoet aan deze regel met behoud van een voldoende ruime tuinzone. Echter wordt bij voorkeur het gabarit van de linker aanpalende woning gevolgd zodanig het bouwvolume in overeenstemming is met de omgeving, en aansluitend op het profiel van de linker aanpaler wordt aangesloten. De linker aanpalende woning heeft een wachtgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens die in huidig voorstel niet wordt afgewerkt. Het voorliggend ontwerp maakt het ook niet meer mogelijk om de wachtgevel van de bestaande linker aanpalende woning af te werken wat nefast is voor deze woning.

Twee opties zijn mogelijk:

Of er wordt een ééngezinswoning in halfopen verband voorgesteld;

Of er wordt een zone voorzien zodanig de linker aanpalende woning een volwaardig afgewerkte gevel met mogelijke raamopeningen kan voorzien met een zijdelingse

bouwwrije strook van minimaal 3m. Op deze manier wordt de linker aanpalende woning een ééngezinswoning in halfopen verband. Het perceel waarvoor aanvraag versmald in dit voorstel tot 20 à 21m zodanig er voldoende ruimte is voor de linker aanpalende woning om de rechter zijgevel volwaardig af te werken. Op het perceel kan dan een woning in open verband worden opgericht met bouwwrije stroken van 3 à 4m.

Dit zal beoordeeld worden in de effectieve aanvraag tot omgevingsvergunning.

Een carport of garage kan niet worden opgericht in de achtertuin. Deze dient zich te bevinden binnen de bouwzone en kan hierdoor enkel inpandig worden ingericht. Carports dienen steeds tot maximaal de achterzijde van de bouwzone en op minimaal 1m van de zijdelingse perceelsgrens te kunnen worden opgericht.

Verhardingen in de voortuinstrook dienen zich te beperken tot de noodzakelijk toegangen. Maximaal één in- en uitrit voor een garage of als parkeerzone op het terrein kan worden toegestaan, beperkt tot een breedte van 3m.

- Visueel-vormelijke elementen:
Er worden verantwoorde kleuren en materialen beschreven.
- Cultuurhistorische aspecten:
Niet van toepassing.
- Bodemreliëf:
Er worden geen bodemreliëfwijzigingen toegestaan, uitgezonderd voor de uitgraving voor de funderingswerken voor de bouw van de ééngezinswoning en aanleg van de noodzakelijk toegangen. Eventuele overgangen kunnen onder lichte helling worden aangelegd.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:
Niet van toepassing.

Uit de bovenstaande analyse volgt dat voorliggend project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften en de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt.

Gunstig advies met voorwaarden. De bouwvoorschriften worden als volgt gewijzigd (in rode kleur).

Men wenst volgende bouwvoorschriften te hanteren:

- Type gebouw: ééngezinswoning in open verband met functies complementair aan het wonen (kantoorfunctie, vrij beroep,...) maximaal 30m².
- Een bouwdiepte van maximaal 12m op het gelijkvloers als op de verdieping.
- Er zijn hellende daken **met maximale kroonlijsthoogte van 6m**. De dakhelling bedraagt 45°. Aan de achterzijde van het gebouw ligt de kroonlijst niet hoger dan aan de voorzijde van het gebouw. **Het hellend dak dient aan te sluiten op de kroonlijst en nokhoogte van de linker aanpalende woning en deze te volgen.**
- **Platte daken hebben een maximale kroonlijsthoogte van 6,5m.**

- Beperkte dakuitbouwen (breedte: max. 1/3 van de betrokken gevel, max. uitsprong t.o.v. de kroonlijst: 2,50 m) zijn toegelaten, dit tot op minimaal 1m van de zijgevels. Dakvlakramen zijn toegestaan.
- Het gelijkvloers wordt genomen op 11,5m TAW of zoals wordt opgelegd door de adviesinstanties op het moment bij de feitelijke aanvraag tot omgevingsvergunning.
- Aanhorig gebouw: voorzien van een plat dak. De kroonlijst ligt maximaal 3,5m boven het gelijkvloers niveau.
- Materiaalgebruik: er komen duurzame materialen waarvan de kleur en de textuur een harmonische integratie met de omgeving en met de woning waartegen wordt aangebouwd verzekeren.
- Inplanting: de woning wordt ingeplant zoals weergegeven op het plan.
- Tuinstrook: ~~een carport is toegelaten op 1.00m van de zijdelingse perceelsgrens.~~ Er kan geen carport worden opgericht in de zij- of achtertuin. De zijtuinstrook dient vrij te blijven van constructies. Constructies in de achtertuin kunnen niet dienstdoen als garage.
- Verder kunnen er in de achtertuin maximaal 24m² niet-waterdoorlatende verhardingen zoals terras of inrit worden voorzien. Alle andere verhardingen dienen volledig waterdoorlatend te zijn. In de voortuin is parkeren op waterdoorlatende verhardingen mogelijk. Deze dienen een maximale hellingsgraad van maximaal 2% te hebben. Er kan slechts één duidelijke inrit voorzien worden in de voortuinstrook, of een inrit tot een inpandige garage of een inrit die doorloopt tot de zijtuinstrook. De inrit kan een maximale breedte van 3m hebben en dient te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Langsheen de linker en rechter perceelsgrens dient een minimale onverharde strook van 50cm behouden te blijven die beplant wordt.
- De voortuinstrook dient maximaal met natuurlijk groen te worden ingericht afgezien van een inrit met maximale breedte 3m en een toegangspad tot de voordeur met maximale breedte 1,5m.
- Reliëfwijzigingen: deze worden niet toegestaan op minder dan 1m van de perceelsgrenzen en enkel voor het aanleggen van een oprit, tuinpad, de vlakke inplanting van de woning en een aansluitend terras.
- De perceelsgrenzen mogen worden afgesloten door een levende haag en/of draadafsluiting met maximale hoogte van 1m in de voortuinstrook en 2m na de voorbouwlijn van de woning.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met het voorwaardelijk gunstig advies opgesteld door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op **12 januari 2025** en de opgelegde voorwaarden die het gevolg zijn van deze behandeling en maakt ze zich eigen.

Het stedenbouwkundig attest wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het gabarit van de linker aanpalende woning dient gevolgd zodanig het bouwvolume in overeenstemming is met de omgeving, en aansluitend op het profiel van de linker aanpaler wordt aangesloten. De linker aanpalende woning heeft een wachtgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens die in huidig voorstel niet wordt afgewerkt. Deze dient op een volwaardige manier te kunnen worden afgewerkt door:
 - Of het aansluiten van een nieuwe woning tegen de huidige wachtgevel;
 - Of het voorzien van een bouwvrije strook bijhorend aan het linker aanpalende perceel zodanig de linker aanpalende woning diens rechter zijgevel als een volwaardige gevel kan afwerken.
- De gewijzigde bouwvoorschriften en aanvullende bouwvoorschriften in rode kleur dienen gevolgd te worden.
- Het advies van Provincie Vlaams-Brabant kan in geen geval aanzien worden als een officieel advies in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag. De dienst waterlopen heeft het toekomstig project beoordeeld en geeft aan waaraan de toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag moet voldoen om mogelijks voorwaardelijk gunstig te worden geadviseerd. De Vlaamse Waterweg nv (afdeling regio West) is eveneens bevoegde adviesinstantie.
- De bevindingen van het stedenbouwkundig attest staan onder voorbehoud van eventuele opmerkingen bij adviezen of bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning.
- de bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning (vroeger stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning) niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:
 - in de periode dat het stedenbouwkundig attest geldig is geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften
 - 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;
 - het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Het stedenbouwkundig attest stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Namens het schepencollege :

Frédéric Pipelers

Algemeen directeur

Walter De Donder

Burgemeester