



Topo-Immo - Pieter Muylaert  
Nieuwstraat(DE) 9  
9450 Denderhoutem (Haaltert)

Uw kenmerk: A/2025/4  
Oms kenmerk: 2025/5  
Datum: 07-01-2026

MEER INFO



Dienst Omgeving:  
053 640 630  
omgeving@denderleeuw.be

Beslissing aanvraag stedenbouwkundig attest

A/2025/4

Geachte,

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de zitting van **06 januari 2026** een **positief stedenbouwkundig attest** afgeleverd met betrekking op **het oprichten van open bebouwing (met afbraak van 2 vrijstaande gebouwen en vellen van hoogstammige bomen)** op volgend adres: **Dennenstraat, 9472 Denderleeuw.**

Kadastraal gekend:

Capakey	Afdeling	Sectie	Volgnr
41030B0137/00F000	DENDERLEEUEW 3 AFD (IDDERGEM)	B	0137 F

Wij wensen uw aandacht te vestigen op het besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij aan dit attest een aantal voorwaarden gekoppeld worden.

U vindt het stedenbouwkundig attest als bijlage.

Met hoogachting

Namens het college van burgemeester en schepenen

Elektronisch ondertekend door Jimmy Geeraerts, Algemeen directeur

Elektronisch ondertekend door Jo Fonck, Burgemeester



Lokaal Bestuur Denderleeuw  
De Cockstraat 1, 9470 Denderleeuw | 053 640 640  
lokaalbestuur@denderleeuw.be | www.denderleeuw.be





**BESLUIT**  
**COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**  
**DINSDAG 06 JANUARI 2026**

**Aanwezig:** Jo Fonck, burgemeester  
Jan De Nul, Jochen Baert, Marnick Vaeyens, Marleen Van der Hoeven,  
Yves De Smet, Chancelvie Okitokandjo, schepenen  
Jimmy Geeraerts, algemeen directeur

**Verontschuldigd/Afwezig:**

**B3. Goedkeuring afleveren positief stedenbouwkundig attest - Topo-Immo - Dennenstraat**

→ **Goedgekeurd.**

### Motivering

#### Aanleiding

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag van Topo-Immo - Pieter Muylaert, wonende te Nieuwstraat(DE) 9, 9450 Denderhoutem (Haaltert), ontvangen betreft een stedenbouwkundig attest met als oogmerk het oprichten van open bebouwing (met afbraak van 2 vrijstaande gebouwen en vellen van hoogstammige bomen). De aanvraag heeft betrekking op een terrein in de Dennenstraat, 9472 Denderleeuw.

- Gemeentelijk dossiernummer: 2025/4
- Dossiernummer Omgevingsloket: A/2025/4
- Adres: Dennenstraat , 9472 Denderleeuw
- Kadastrale omschrijving: DENDERLEEUEW 3 AFD (IDDERGEM), sectie B, nummer 0137 F
- De aanvraag werd ontvangen op 22 oktober 2025

#### Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

#### Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgende plannen en zones:

## **Gewestplan**

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 30 mei 1978, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is in woongebied.

### **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg, namelijk de Dennenstraat. Het betreffende perceel is braakliggend met uitzondering van twee vervallen constructies die worden gesloopt en enkele hoogstammige bomen die moeten worden geveld. Het perceel heeft een diepte van circa 32m ter hoogte van de linker perceelsgrens en circa 28m ter hoogte van de rechter perceelsgrens, gezien vanaf de Dennenstraat.

Aan de linkerkant grenst de aanvraag aan een perceel met een eengezinswoning van het open type (Dennenstraat 16). Aan de rechterkant grenst de aanvraag aan een braakliggend perceel. Dit perceel is voornamelijk gelegen in parkgebied.

De aanvraag beoogt het oprichten van een eengezinswoning.

De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 12,8m met mogelijks twee volwaardige verdiepingen en een zolderverdieping. Het gedeelte van het gelijkvloers met een grotere bouwdiepte dan de verdieping kan worden afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 3,5m, gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse vertrekken. De hoofdwooning dient afgewerkt te worden met een hellend dak (helling tot maximum 45°). De kroonlijsthoogte mag een hoogte hebben tussen 3,5m en 6,3m.

Beperkte dakuitbouwen zijn toegelaten, dit op minimaal 1m van de zijgevels en enkel ter hoogte van de achtertuin.

De voorgevel wordt voorzien op circa 6m van de rooilijn. Hierdoor komt de beoogde woning op ongeveer dezelfde voorgevellijn te staan als de naastgelegen woning Dennenstraat 16. De woning dient voorzien te worden van bouwvrije stroken met een minimale breedte van 3m.

Wat de functie betreft is de bebouwing bestemd voor een eengezinswoning waarbij ook zorgwonen mogelijk is. Een commerciële functie (maximaal 100m<sup>2</sup>) op het gelijkvloers is eveneens toegestaan.

De woning dient voorzien te worden van een inpandige garage. Bijkomende vrijstaande bijgebouwen worden niet toegelaten op het perceel. Ter hoogte van de zij- en achtertuin mag er verharding worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>. In de voortuinstrook zijn volgende verhardingen toegelaten:

- Pad naar de woning/voordeur (1,5m)
- Oprit naar een vergunde garage (3m)
- Onderhoudspad langs de gevel van de woning met een maximale breedte van 0,9m

Reliëfwijzingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.

De perceelsgrenzen mogen worden afgesloten met een haag en/of draadafsluiting.

### **Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar**

## **Watertoets**

Volgens artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 gecoördineerd bij decreet van 15 juni 2018 dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt de nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag betreft het oprichten van een eengezinswoning. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de plaatsing van een hemelwaterput(ten) en/of infiltratie- en/of buffervoorziening(en) is van toepassing.

Er kan gesteld worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden mits de aanvraag verenigbaar is met de beginselen en doelstellingen van de artikelen 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet integraal waterbeleid.

## **Milieueffectrapportage**

Het voorwerp van de aanvraag is niet opgenomen in de bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg werd aan de aanvraag geen project-MER, een verzoek tot ontheffing van project-MER of een MER-screening toegevoegd.

## **Beoordeling toepasselijke bestemmingsvoorschriften (Gewestplan, Ruimtelijk Uitvoeringsplan, Bijzonder Plan van Aanleg, verkaveling,...)**

Het perceel is niet gelegen binnen de contouren van een gemeentelijk Bijzonder Plan van Aanleg of Ruimtelijk Uitvoeringsplan, noch binnen de contouren van een verkaveling. Het perceel werd volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (Koninklijk Besluit van 30 mei 1978) ingekleurd als 'woongebied'. De aanvraag is in overeenstemming met de inkleuring van het perceel als 'woongebied'.

## **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Het gaat om een open bebouwing met de gebruikelijke maten en normen wat betreft bouwhoogte, diepte, ruimtebeslag en gevelbreedte. Er is de verplichting een inpandige garage te integreren in de toekomstige woning zodanig dat minstens één personenwagen inpandig kan gestald worden.

Op vlak van functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, schaal, mobiliteit, visueelvormelijk, kunnen er geen aspecten ex artikel 4.3.1 §2 VCRO aangehaald worden dewelke de plaatselijke ordening in het gedrang zou brengen.

## **Erfdienstbaarheden en wegaanleg**

Niet van toepassing.

## **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod**

Niet van toepassing.

## **Advies gewestelijk omgevingsambtenaar**

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk omgevingsambtenaar niet worden ingewonnen.

### Beoordeling van de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenvermeld gemotiveerd advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar van **16 december 2025**.

## Regelgeving

---

### Bevoegdheid

Decreet Lokaal bestuur, artikel 56

Decreet van 25 april 2014: De omgevingsvergunning zoals laatst gewijzigd op 23 februari 2017, artikel 15, §1

### Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid

Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid

Decreet Natuurbehoud

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013: Vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009: Vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van publieke gebouwen

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 maart 2020 tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de omgevingsvergunning, hierna "BVR 24 maart 2020"

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad van 24 maart 2016

Rooiijnplan van de Dennenstraat goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 november 1979.

En hun uitvoeringsbesluiten.

## Besluit

---

### Enig artikel


Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenvermeld gemotiveerd advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en beslist in zitting van **05 januari 2026** om een **positief** stedenbouwkundig attest af te leveren aan Topo-Immo - Pieter Muylaert voor het oprichten van open bebouwing (met afbraak van 2 vrijstaande gebouwen en het vellen van hoogstammige bomen).

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Dennenstraat, 9472 Denderleeuw en als kadastrale omschrijving DENDERLEEUEW 3 AFD (IDDERGEM), sectie B, nummer 0137 F.


Het attest wordt afgeleverd onder volgende aanvullende/wijzigende voorwaarde:

**De hoofdwoning dient afgewerkt te worden met een hellend dak (helling tot maximum 45°).**

Namens het college van burgemeester en schepenen,

 Elektronisch ondertekend door Jimmy  
Geraerts, Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend door Jo  
Fonck, Burgemeester

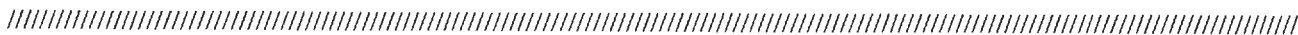




Model I

14CD-01-140911

# Aanvraag van een stedenbouwkundig attest



In te vullen door de  
behandelende overheid  
ontvangstdatum

22/10/2015

### Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier kunt u een stedenbouwkundig attest aanvragen. Een 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. Het stedenbouwkundig attest leidt niet tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

### Hoe verloopt de aanvraagprocedure?

Uw aanvraag bestaat uit het ingevuld formulier en een aantal bijlagen. U bezorgt dit formulier en deze bijlagen in tweevoud aan de instantie die bevoegd is voor het afleveren van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden. Voor particulieren is dat bijna altijd de gemeente. U dient uw aanvraag aangetekend in of u geeft ze af tegen ontvangstbewijs. De bevoegde overheid zal vervolgens, als dat nodig is, adviezen over uw aanvraag inwinnen. Het stedenbouwkundig attest wordt uitgereikt binnen 75 dagen nadat de bevoegde overheid uw aanvraag heeft ontvangen. Dit is een termijn van orde, waarvan de overheid kan afwijken. Een stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar nadat het is uitgereikt.

### Verwerking van uw gegevens

De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse overheid. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

## Gegevens van de aanvrager

### 1 Kruis aan wat van toepassing is.

Neem de gegevens van eventuele medeaanvragers op in een document dat u bij dit formulier voegt.

- De aanvrager is een natuurlijk persoon. Ga naar vraag 2.
- De aanvrager is een rechtspersoon. Ga naar vraag 3.

### 2 Vul uw persoonlijke gegevens in.

Als u deze vraag beantwoord hebt, gaat u naar vraag 5.

aanspreektitel  de heer  mevrouw

voor- en achternaam .....  
 straat en nummer .....  
 postnummer en gemeente .....  
 telefoonnummer .....

**3 Vul de gegevens van de aanvrager in.**

Als de aanvrager een buitenlandse onderneming of een onderneming in oprichting is, hoeft u het ondernemingsnummer niet in te vullen.

naam TOPO-IMMO  
.....  
rechtsvorm BV  
.....  
ondernemingsnummer 507 . 886 . 852  
.....  
straat en nummer Nieuwstraat 9  
.....  
postnummer en gemeente 9450 Denderhoutem (Haaltert)  
.....  
telefoonnummer 054/33.39.33  
.....

**4 Vul de gegevens in van de natuurlijke persoon die voor de rechtspersoon ondertekent.**

aanspreektitel  de heer  mevrouw  
voor- en achternaam Muylaert Pieter  
.....  
straat en nummer Zonnestraat 99  
.....  
postnummer en gemeente 9450 Haaltert  
.....  
telefoonnummer 054/33.39.33  
.....

**Gegevens van het project**

**5 Vul de identificatiegegevens van het project in.**

projectnaam 9472 Denderleeuw - Dennenstraat  
.....  
eigen referentie 9472 Denderleeuw - Dennenstraat  
.....

**6 Vul de kadastrale gegevens in van alle percelen waarop deze aanvraag betrekking heeft.**

De kadastrale gegevens kunt u terugvinden in uw aankoopakte van het goed, of op het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing, bijvoorbeeld 3de afdeling, sectie C, nr. 123b2.

straat en nummer Dennenstraat (Z.N.)  
.....  
postnummer en gemeente 9472 Denderleeuw  
.....  
kadastrale perceelnummers

afdeling	3	sectie	B	nummer	137F
.....	.....	.....	.....	.....	.....
afdeling		sectie		nummer	
.....	.....	.....	.....	.....	.....
afdeling		sectie		nummer	
.....	.....	.....	.....	.....	.....
afdeling		sectie		nummer	
.....	.....	.....	.....	.....	.....

**7 Waarop heeft het project betrekking?**

Een stedenbouwkundig attest kan worden aangevraagd voor een project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden.

de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen. Ga naar vraag 8.

het verkavelen van gronden. Ga naar vraag 9.

**Gegevens over de stedenbouwkundige handelingen**

**8 Welke stedenbouwkundige handelingen wilt u uitvoeren?**

*Bij gecombineerde aanvragen kunt u meer hokjes aankruisen. In deze vraag worden als een constructie beschouwd: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, die al dan niet bestaan uit duurzame materialen, die voor de stabiliteit in de grond ingebouwd zijn, aan de grond bevestigd zijn of op de grond steunen, en die bestemd zijn om ter plaatse te blijven staan of te blijven liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen of verplaatst worden, of ook al is het goed volledig ondergronds.*

- bouwen. **Hoeveel gebouwen of constructies worden gebouwd?**

.....  
nieuwe gebouwen of constructies

**Geef een korte omschrijving van de nieuwe gebouwen of constructies.**

- herbouwen. **Hoeveel gebouwen of constructies worden herbouwd?**

Herbouwen houdt in dat meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie of gebouw afgebroken wordt, en dat binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie gebouwd wordt.

.....  
te herbouwen gebouwen / constructies

**Geef een korte omschrijving van de te herbouwen gebouwen of constructies.**

- verbouwen. **Hoeveel bestaande gebouwen of constructies worden verbouwd?**

Verbouwen betekent aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenkant van een woning tot maximaal 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

.....  
te verbouwen gebouwen/constructies

**Om welke soort verbouwing gaat het?**

- verbouwen zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden.  
.....  
 verbouwen met gehele of gedeeltelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed.  
.....  
 verbouwen met opsplitsing van een woning of wijziging in een gebouw van het aantal  
.....  
woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

**Geef een korte omschrijving van de te verbouwen gebouwen of constructies.**

- uitbreiden. **Hoeveel bestaande gebouwen of constructies worden uitgebreid?**

Het aanbrengen van isolatie aan de buitenkant van een woning tot maximaal 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

.....  
uit te breiden gebouwen of constructies

**Geef een korte omschrijving van de uit te breiden gebouwen of constructies.**

- slopen van gebouwen of constructies. **Vul de gegevens in over de gebouwen of constructies die gesloopt worden**

.....  
aantal .....  
totale ..... m<sup>2</sup>  
grondoppervlakte .....  
totaal volume ..... m<sup>3</sup>  
.....

**Geef een korte omschrijving van de gebouwen of constructies die gesloopt worden.**

ontbossen. **Geef een korte omschrijving van de ontbossing.**

hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos. **Geef een korte omschrijving daarvan.**

het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen. **Geef een korte omschrijving daarvan.**

een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval

het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens

het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, *Mogelijke verplaatsbare constructies zijn woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van kamperen op een toeristisch logies*

**Geef een korte omschrijving daarvan.**

de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen.

*Het veranderen van de hoofdfunctie van een gebouw of een gedeelte van een gebouw of constructie is vergunningsplichtig, zelfs als u geen werken uitvoert. De vergunningsplichtige functiewijzigingen zijn vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen*

**Van hoeveel gebouwen of constructies wordt de hoofdfunctie gewijzigd?**

Gebouwen of constructies

**Geef een korte omschrijving daarvan.**

een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

**Geef een korte omschrijving daarvan.**

recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen.

*Het gaat hier bijvoorbeeld om een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.*

aanleggen van recreatieve terreinen

wijzigen van recreatieve terreinen

**Geef een korte omschrijving daarvan.**

een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengeen.

nieuwe publiciteitsinrichtingen, met inbegrip van vernieuwen van bestaande vergunningen

te wijzigen publiciteitsinrichtingen

te verwijderen publiciteitsinrichtingen

**Geef een korte omschrijving daarvan.**

## 9 Omschrijf de geplande verkaveling.

Verkavelen is een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste een van die kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van die overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

### Toelichting

De aanvraag voor het stedenbouwkundig attest heeft betrekking op een perceel gelegen te 9472 Denderleeuw - Dennenstraat. Het perceel is kadastraal gekend als; Denderleeuw, afdeling 3, Sectie B, nummer 137F.

Volgens het gewestplan is het betreffende perceel gelegen in 'woongebied'.

Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

De site is gelegen op circa 400m van de dorpskern van Iddergem en op circa 3.4km van het centrum van Denderleeuw; waar bakkers, beenhouwers, kruideniers, zakenkantoren, dokters, kinesisten, tandartsen, etc. gevestigd zijn. Evenals onderwijs en ontspanningsmogelijkheden zijn te vinden in de nabije omgeving. Er is een bushalte op circa 650m van de site en het dichtstbij zijnde treinstation (Iddergem) is gelegen op circa 1,8km.

Het stedenbouwkundig attest voorziet een aanvraag voor het oprichten van een ééngesinswoning van het type open bebouwing, met mogelijks twee volwaardige verdiepingen en een zolderverdieping (+evt. kelder). De oprichting van een dergelijke woning, harmonieert met de omgeving en de mogelijkheden van het betrokken perceel.

De inplanting, de voorschriften en de configuratie van de bouwzone moeten de realisatie van een woning die harmonieert met de bouwrend in de omgeving, mogelijk maken.

Plannen, voorschriften, foto's en andere vereiste documenten worden aangeleverd om de bestaande en nieuwe situatie duidelijk te schetsen en toe te lichten.

Het gewestplan is van toepassing en de aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

### Bemerking

Deze aanvraag, voor het afleveren van een stedenbouwkundig attest, wordt gedaan voor het bekomen van meer garantie over de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende perceel.

## 10 Zijn er stedenbouwkundige handelingen vereist om de verkaveling bouwrijp te maken?

### ja. Welke stedenbouwkundige handelingen zijn vereist?

*U kunt een of meer hokjes aankruisen.*

de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan.

ontbossen.

het vellen van hoogstammige bomen.

het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen.

het afbreken van gebouwen of constructies. **Vul de gegevens in over de gebouwen of constructies die gesloopt of verwijderd worden.**

aantal vrijstaande gebouwen of  
constructies

aantal **niet** vrijstaande gebouwen  
of constructies

totale grondoppervlakte +82 m<sup>2</sup>

totaal volume +240 m<sup>3</sup>

andere stedenbouwkundige handelingen:

nee

### 11 Hoeveel loten in de verkaveling zijn bestemd voor woningbouw?

1 lot

## Bijlagen

### 13 Kruis de bijlagen aan die u bij dit formulier voegt.

- bijlage 1: een inplantingsplan (verplicht)
- op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250, 1/500, 1/1000 of 1/1250
  - met vermelding van de huidige toestand van het goed, met name:
    - o het goed en de belangrijkste afmetingen ervan
    - o de noordpijl
    - o de breedte en de naam van de aanpalende wegen
    - o de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen, en de afmetingen ervan
    - o het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting
- bijlage 2: minstens drie foto's van de gebouwen en constructies op het perceel en op de aangrenzende percelen
- bijlage 3: de profieltekeningen van de gebouwen en constructies op de aanpalende percelen, met vermelding van de ingeschreven maten als er zich gebouwen op de percelen bevinden
- bijlage 4: een opgave van de erfdienstbaarheden
- bijlage 5: een of meer schetstekeningen op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250 of 1/500

In geval van ...	vermeldt u op de tekening ...
bouwen, herbouwen of verbouwen	<ul style="list-style-type: none"><li>• de voorgestelde plaatsing op het terrein</li><li>• het aantal verdiepingen, de hoogte, de breedte en de diepte van de ontworpen hoofd- en bijgebouwen</li><li>• de bestemming en de afmeting van de terreingedeelten die niet bebouwd worden of die geen hinder van de werkzaamheden zullen ondervinden (achteruitbouwstrook, binnenplaatsen en tuinen, garage...)</li><li>• in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen</li><li>• in voorkomend geval de ontworpen wegen en beplantingen</li></ul>
slopen	<ul style="list-style-type: none"><li>• de plaatsing op het terrein</li><li>• de hoogte, breedte en diepte van het af te breken gebouw of constructie</li></ul>
ontbossen	<ul style="list-style-type: none"><li>• de ligging en oppervlakte van het te ontbossen gedeelte</li><li>• de houtsoorten</li><li>• de gemiddelde ouderdom van het houtbestand</li></ul>
hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	<ul style="list-style-type: none"><li>• de stand, het aantal en de soort van de te vellen bomen</li></ul>
aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem	<ul style="list-style-type: none"><li>• terreinprofielen (in lengte en breedte) van het nieuwe reliëf</li><li>• maatcijfers ten opzichte van de bestaande terreinhoogte</li><li>• de benaderende omvang van het grondverzet in kubieke meter</li></ul>
een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval	<ul style="list-style-type: none"><li>• de plaatsing op het terrein, met weergave van hoogte, breedte en diepte</li><li>• de weergave van welke zaken op het terrein zullen worden opgeslagen</li></ul>
een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens	<ul style="list-style-type: none"><li>• de plaatsing op het terrein</li><li>• het aantal voertuigen, wagens of aanhangwagens</li></ul>

een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt

- de plaatsing op het terrein
- de aard en het aantal van de te plaatsen inrichtingen

geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed

- de bestaande functie en de nieuwe functie van het goed

wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande

- het bestaande aantal woongelegenheden en de aard ervan
- het nieuwe aantal woongelegenheden en de aard ervan

recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen

- de plaatsing op het terrein
- het precieze gebruik van het terrein

een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen

- de plaatsing op het terrein of de plaatsing ten aanzien van het gebouw
- de afmetingen van de publiciteitsinrichting

verkavelen

- de te verkavelen oppervlakte
- het aantal kavels
- de oppervlakte van de kavels
- de benaderende afmetingen van de te bouwen hoofd- en bijgebouwen en constructies

bijlage 6: lijst van medeaanvragers (als die er zijn)

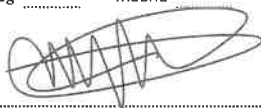
## Ondertekening

### 13 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat alle gegevens in dit formulier en in de bijlagen correct en volledig zijn ingevuld.

datum dag 17 maand 10 jaar 2025

handtekening



voor- en achternaam Muylaert Pieter



## **Motivatienota stedenbouwkundig attest: 9472 Iddergem - Dennenstraat**

De aanvraag voor het stedenbouwkundig attest heeft betrekking op een perceel gelegen te 9472 Denderleeuw - Dennenstraat. Het perceel is kadastraal gekend als; Denderleeuw, afdeling 3, Sectie B, nummer 137F. Volgens het gewestplan is het betreffende perceel gelegen in 'woongebied'. Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

De site is gelegen op circa 400m van de dorpskern van Iddergem en op circa 3.4km van het centrum van Denderleeuw; waar bakkers, beenhouwers, kruideniers, zakenkantoren, dokters, kinesisten, tandartsen, etc. gevestigd zijn. Evenals onderwijs en ontspanningsmogelijkheden zijn te vinden in de nabije omgeving. Er is een bushalte op circa 650m van de site en het dichtstbij zijnde treinstation (Iddergem) is gelegen op circa 1,8km.

Het stedenbouwkundig attest voorziet een aanvraag voor het oprichten van een ééngezinswoning van het type open bebouwing, met mogelijks twee volwaardige verdiepingen en een zolderverdieping. De oprichting van een dergelijke woning, harmonieert met de omgeving en de mogelijkheden van het betrokken perceel.

De inplanting, de voorschriften en de configuratie van de bouwzone moeten de realisatie van een woning die harmonieert met de bouwrend in de omgeving, mogelijk maken.

Plannen, voorschriften, foto's en andere vereiste documenten worden aangeleverd om de bestaande en nieuwe situatie duidelijk te schetsen en toe te lichten.

Het gewestplan is van toepassing en de aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

### **Bemerking**

Deze aanvraag, voor het afleveren van een stedenbouwkundig attest, wordt gedaan voor het bekomen van meer garantie over de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende perceel.



# Dennenstraat - 9472 Denderleeuw

## Stedenbouwkundig attest - Bestaande toestand

### Benaderende oppervlakte:

LOT 1: Opp.  $\pm 460\text{m}^2$

V/T faktor:  $116/460 = 0.25$

De afmetingen en oppervlaktes werden louter in ontwerp bepaald en zijn pas definitief na opmaak van een 'PV van opmeting'.

TOPO-IMMO bvba

Nieuwstraat 9, 9450 Denderhoutem  
 +32 54.33.39.33  
 landmeter@topo-immob.be  
 www.topo-immob.be



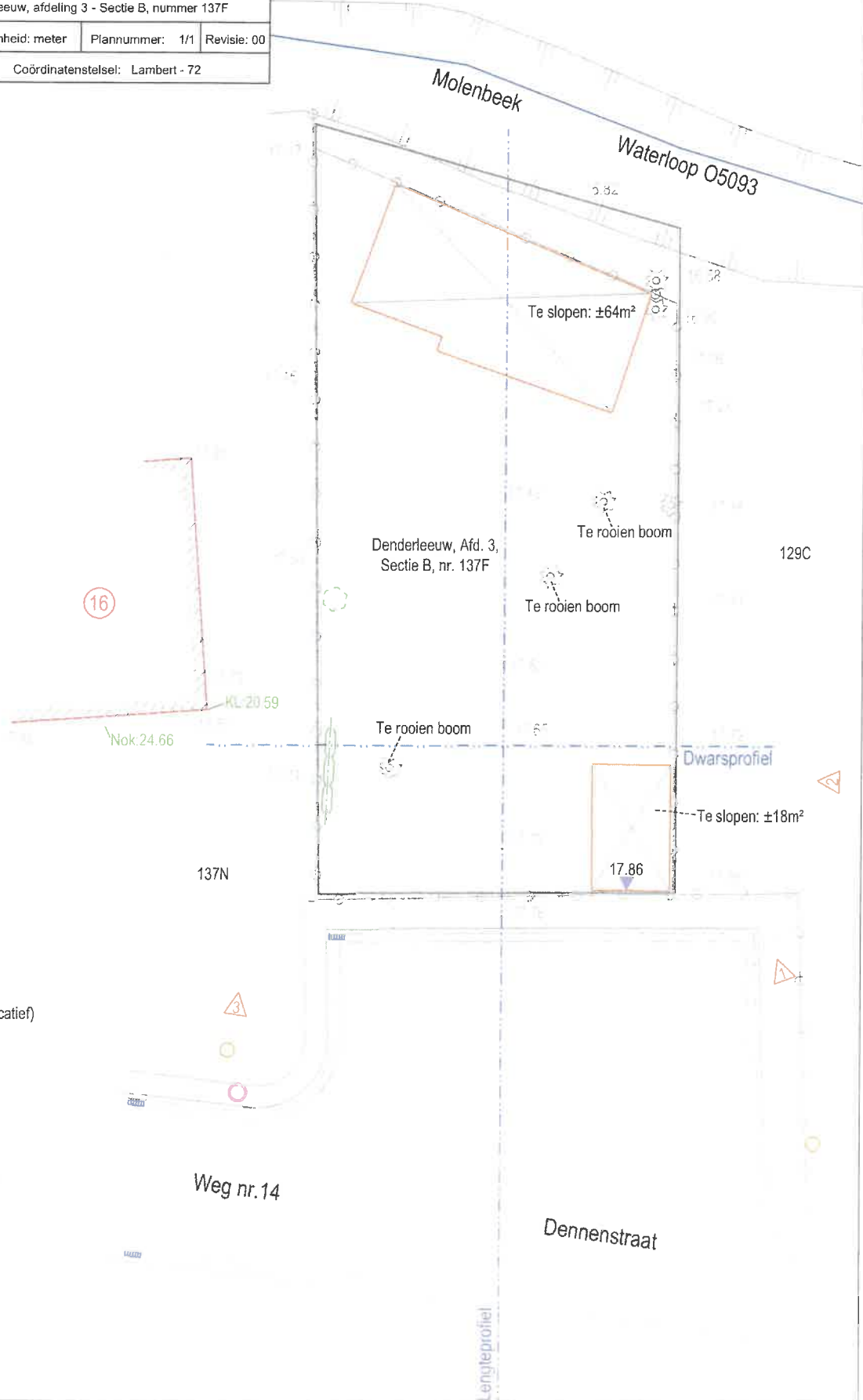
Landmeter - expert Pieter Muylaert, LAN 12 1517. Beëdigd bij de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde

Perceelsgegevens: Dennenstraat - 9472 Denderleeuw, kadastraal gekend als: Denderleeuw, afdeling 3 - Sectie B, nummer 137F

Datum: 17/10/2025 | Schaal: 1/250 - A4 | Eenheid: meter | Plannummer: 1/1 | Revisie: 00

Referentieniveau: T.A.W

Coördinatenstelsel: Lambert - 72



### LEGENDE

- Hoofdgebouw
- Bijgebouw
- Rijweg
- Contour perceel
- Kadastrale grens (indicatief)
- Profiel
- Haag
- Afsluitingen
- As gracht
- Kruin gracht
- Hoogtepeil
- Hoogtepeil constructie
- Kadastraal nummer
- Boom
- Rioldeksel
- Verlichtingspaal
- Huisnummer
- Struik
- Fotolocatie



9472 Denderleeuw- Dennenstraat (FOTOVERSLAG)

FOTO 1:



FOTO 2:



FOTO 3:



# Dennenstraat - 9472 Denderleeuw Stedenbouwkundig attest - Nieuwe toestand

## Benaderende oppervlakte:

LOT 1: Opp. ±460m<sup>2</sup>  
VT faktor: 116/460 = 0.25

De afmetingen en oppervlaktes werden louter in ontwerp bepaald en zijn pas definitief na opmaak van een 'PV van opmeting'.

TOPO-IMMO bvba

Nieuwstraat 9, 9450 Denderhoutem  
+32 54.33.39.33  
landmeten@topo-immo.be  
www.topo-immo.be

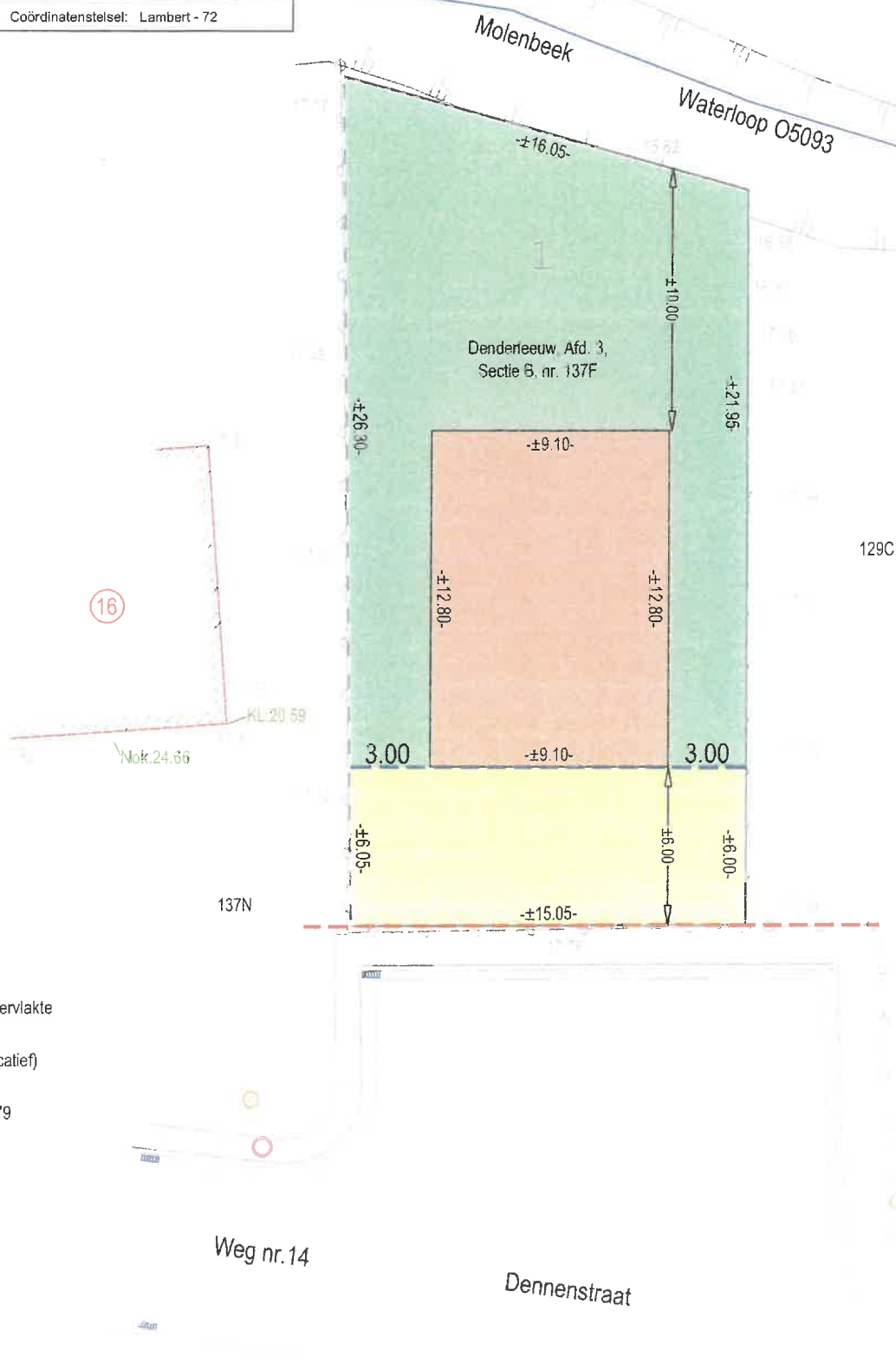


Landmeter - expert Pieter Muylaert, LAN 12 1517. Beëdigd bij de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde

Perceelsgegevens: Dennenstraat - 9472 Denderleeuw, kadastraal gekend als: Denderleeuw, afdeling 3 - Sectie B, nummer 137F

Datum: 17/10/2025 | Schaal: 1/250 - A4 | Eenheid: meter | Plannummer: 1/1 | Revisie: 00

Referentieniveau: T.A.W | Coördinatenstelsel: Lambert - 72



## LEGENDE

- Hoofdgebouw
- Rijweg
- Voortuinstrook
- Koeren en hovingen
- Max. bebouwbare oppervlakte
- Contour perceel
- Kadastrale grens (indicatief)
- Bouwlijn
- Rooilijn K.B. 29/11/1979
- Afsluitingen
- As gracht
- Kruin gracht
- Hoogtepeil
- Hoogtepeil constructie
- Kadastraal nummer
- Rioldeksel
- Verlichtingspaal
- Huisnummer







### VOLMACHTSVERKLARING

Hierbij verleent,

(naam, voornaam en adres van alle eigenaars)

*De Smeedt Sandy - Brakelsteerweg 544 - 9400 Voerde  
De Smeedt Cindy - Brakelsteerweg 530 - 9400 Voerde*

een volmacht voor het aanvragen van een omgevingsvergunning/stedenbouwkundig attest, voor de eigendom gelegen te 9472 Denderleeuw - Dennenstraat z.n. (kadastraal gekend: 3<sup>de</sup> Afdeling, Sectie B, nummer 137F) en tot het stellen van alle daarbij horende verrichtingen

aan onderstaande deskundige:

Beëdigd Landmeter-Expert Muylaert Pieter, gevestigd te Nieuwstraat 9 te 9450 Denderhoutem, ingeschreven op het tableau van de Federale Raad voor Landmeters-Experten met nummer LAN 12 1517 en beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde.

Voor akkoord:

De volmachtgever(s)  
datum en handtekening

*20/10/25*

*De Smeedt Cindy*

*De Smeedt Sandy*

*De Smeedt Sandy*

*De Smeedt Sandy*

De deskundige  
datum en handtekening





Het plan "nieuwe toestand" is in hoofdzaak bestemd om de inplanting (=max. bebouwbare oppervlakte) van een nieuw op te richten woning van het type open bebouwing, weer te geven. Hierbij kunnen geen bijkomende aanbouwen worden gerealiseerd.

Een ééngezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, wordt toegelaten.

Functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten. Een meergezinswoning is niet toegestaan.

De max. diepte der gebouwen, met max. 2 bouwlagen + dakverdieping wordt zowel op het gelijkvloers als op de verdieping beperkt tot max. 12.80m.

Het gedeelte van het gelijkvloers met een grotere bouwdiepte dan de verdieping, kan worden afgewerkt met een plat dak met een max. hoogte van 3,50m, gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse vertrekken.

Vloerpeil woning: maximaal 40cm boven het niveau van de as van de weg

Het voorzien van een kelder is niet mogelijk, gezien de watergevoelige omgeving.

De voorgevellijn zoals aangegeven op het plan (+/-6.00m achter de rooilijn) moet worden gevolgd.

De bouwvrije zijstroken dienen minimaal 3.00m breed te zijn.

In geval van uitvoering met een hellend dak (helling tot max. 45°), wordt een kroonlijsthoogte tussen 3.50 en 6.30m, gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse vertrekken, toegestaan.

In geval van uitvoering met een plat dak, wordt een kroonlijsthoogte van maximaal 6.50m, gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse vertrekken, toegestaan.

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.

Er dient een inpandige garage te worden voorzien en de oprichting van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan op het perceel.

Ter hoogte van de achtertuin mag een totaliteit aan niet-overdekte constructies worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>.

Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.

De perceelsgrenzen mogen worden afgesloten met een haag en/of draadafsluiting.

In de voortuinstrook zijn volgende verharde zones toegestaan:

- o 1,5m pad naar de voordeur.
- o 3m oprit naar vergund geachte garage.
- o Onderhoudspad langs de gevel van de woning met een maximale breedte van 0,9m (ook ter hoogte van de zijtuin).

Alle werken vrijgesteld van de vergunningsplicht zijn toegelaten.

