

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 van een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning 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

Schoukens (Besloten vennootschap (BV))
Schoolstraat 101
1745 Opwijk

Gegevens van het perceel

De Croixlaan (tussen nrs. 11 en 13)
1910 Kampenhout
Afdeling 2 sectie C nr. 699 X3

Externe adviezen

Conform artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen, artikel 24 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en artikel 35 van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dienden geen adviezen bij externe instanties ingewonnen te worden.

Om na te gaan of de aanvraag aansluitbaar is op het netwerk werd advies gevraagd aan verschillende netwerkbeheerders Proximus en Wyre.

Het advies van Proximus is voorwaardelijk gunstig. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van het project. Voor de aansluiting kan de aanvrager zich richten naar de klantendienst van Proximus. In functie van de beschikbare capaciteit op dat moment bekijkt Proximus de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het advies van Wyre is voorwaardelijk gunstig. Uit hun onderzoek blijkt dat de nodige infrastructuur op het openbaar domein reeds aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. De aftak- en aansluitkosten worden met een later abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaande apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Vooraan het perceel is een waterloop gelegen van 2^{de} categorie (Molenbeek B2092) en is daarbij gelegen in overstromingsgevoelig gebied (fluviaal: score C en pluviaal: score D). Om deze reden werd ook advies gevraagd aan Aquafin, dienst waterlopen en de Watergroep.

Het advies van Aquafin is voorwaardelijk gunstig:

- De vergunningverlenende overheid dient in het kader van de watertoets advies te vragen aan de waterbeheerder, bij de beoordeling van het afleveren van het stedenbouwkundig attest.
- Het project kan enkel een omgevingsvergunning verkrijgen indien er in het kader van de watertoets een gunstig advies van waterbeheerder provincie Vlaams Brabant wordt afgeleverd bij de omgevingsvergunning zelf. Gezien de sterke overstromingsgevoeligheid is het bebouwen van het perceel zoals aangevraagd niet per se mogelijk.
- Er wordt sterk afgeraden overstromingsgevoelige ruimte in te nemen, zonder hiervoor compensaties uit te voeren. Het bouwen in overstromingsgevoelige ruimte verlegt de overstroming naar andere een locatie, en vergroot de wateroverlast in de omgeving vermoedelijk.
- De aansluiting dient normaliter te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau. Gezien de ondiepe ligging van de afvalwaterriool wordt best vroeg in het project een huisaansluiting aangevraagd, zodat het project hierop aangepast kan worden. De ontwikkelaar dient alle maatregelen te nemen om aan te sluiten op de huisaansluiting, desnoods via plaatsen van een pomp.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende algemene voorwaarden:

- De zone is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden. Hemelwater dient volledig op eigen terrein gehouden te worden.
- De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Indien wordt aangesloten op de Aquafin-collector, dient de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
- In het project wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloozd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen

geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

Het advies van de dienst waterlopen is voorwaardelijk gunstig:

- Er moet worden voldaan aan de hemelwaterverordeningen: GSVH (gewestelijk stedenbouwkundige handeling inzake hemelwater) en PSVH (provinciaal stedenbouwkundige handelingen inzake hemelwater): Stedenbouwkundige verordeningen | Provincie Vlaams-Brabant
- Als beheerder hebben wij op uw perceel erfdienstbaarheid 5m landinwaarts gemeten van top van de oever. Voor deze 5m-zone gelden volgende voorwaarden:
 - Ingevolge artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikel 1.3.2.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, met betrekking tot de toegankelijkheid en het beheer van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de oevertop van de waterloop vrij blijven van: elke constructie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthoppen binnen deze zone is verboden. Aanmerkelijke reliëfwijzigingen in deze zone zijn tevens niet toegelaten. De oevertop is het knikpunt waar het schuine talud eindigt en het horizontale deel van de omgeving landinwaarts begint. Dit geldt ook aan overwelfde of ingebuisde oppervlaktewaterlichamen. Voor de bepaling van de oevertop bij overwelfde waterlopen dient een interpolatie gemaakt worden van de beekprofielen op- en afwaarts van de overwelling om het begin van de vijfmeterzone te bepalen. Het is duidelijk dat het begin van de vijfmeterzone minimaal begint aan de uiterste boorden van de overwelling wanneer andere gegevens ontbreken;
 - Binnen de zone van 1,00 m van de oevertop zijn grondbewerkingen en het gebruik van pesticiden steeds verboden;
 - Afsluitingen in deze zone moeten tussen 0,75 m en 1,00 m van de oevertop staan en zijn maximaal 1,50 m hoog. Dwarse afsluitingen moeten vervangen worden door een poort of moeten eenvoudig kunnen weggenomen worden;
 - Afsluitingen zijn steeds van het open type zodat ze volledig doorstroombaar zijn voor water en ze niet functioneren als keermuur. Ze mogen niet bestaan uit vaste constructies en moeten in het geheel (tijdelijk) weggenomen of verplaatst kunnen worden indien de onderhoudsnoed van de waterloop dit vereist;
 - Afsluitingen die bestaan uit vaste constructies (met fundering, muren, wanden of platen uit beton, hout en dergelijke, vaste palen, groenschermen...) zijn niet toegestaan in deze zone;
 - Bij de aanplant van nieuwe bomen langs de oever van de waterloop moeten deze aangeplant worden:
 - ofwel op een afstand tussen 0,75 m en 1,00 m van de oevertop waarbij een minimale tussenafstand van 12,00 m gerespecteerd moet worden;
 - ofwel op een afstand van minstens 0,50 m buiten de vijfmeterzone;
 - Naaldbomen worden op minstens 6,00 m van de waterloop geplant;
 - Het aanplanten van dwarse of langse hagen in de vijfmeterzone is verboden. Deze moeten op minimaal 0,50 m buiten deze zone staan;
 - Houtkanten in de vijfmeterzone zijn enkel toegelaten nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf. Indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop moet de houtkant op vraag van de waterbeheerder regelmatig teruggezet worden, ook bij spontane verbossing;
 - Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd;
 - Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindende advies van de beheerder van de waterloop, of, voor zover ze vereist is door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967, de voorafgaande machtiging;
 - Ingevolge het artikel 1.6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen Omgevingsvergunning nodig is, gelden de bepalingen van dit besluit niet voor handelingen gelegen in een vijf meter brede strook, te rekenen vanaf de oevertop van ingedeelde onbevaarbare, alsook in de bedding van deze waterlopen;
 - Ingevolge artikel 40 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6,00 m van de oevertop van de waterloop.
- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelfen van grachten en onbevaarbare waterlopen.
- de woning en verharding wordt buiten de 5m-zone geplaatst
- Het perceel word over bijna zijn hele oppervlakte gekenmerkt door een overstromingsgevoelig karakter T100 toekomstig klimaat. Volgens de gegevens door ons raadplaagbaar kan het perceel tot 70cm onder

water komen te staan. Het overstromingspeil komt hiermee op een hoogte van 17,60 mTAW. Een veiligbouwpeil hanteerd een peil 30 cm boven overstromingspeil, wat neerkomt op ca. 18mTAW. De woning wordt op palen gebouwd of er wordt een overstroombare kruipruimte voorzien die gravitair kan afwateren om de inname van overstromingsgebied te compenseren.

- Binnen het overstromingsgevoelig gebied is reliëfwijziging niet toegelaten.

Overwelling waterloop:

- Zoals op de plannen is aangeduid moet de overwelling tegen de bestaande overwelling van het buurperceel worden aangelegd en mag niet breder dan 5 meter zijn. De locatie en breedte op de plannen lijken hieraan te voldoen
- Er zal een machtigingsaanvraag voor de overwelling aan de provincie Vlaams-Brabant geïntegreerd moeten worden in de omgevingsvergunningsaanvraag. Hiermee wordt de provincie vergunningverlenende overheid voor het hele vergunningsdossier.
- Bij de machtiging zullen plannen moeten worden bijgevoegd waaruit blijkt dat de aanleg van de brug de doorstroomopening niet verkleint ten opzichte van de bestaande brug van het naastgelegen perceel.

Wegens onvoldoende gegevens kan de adviesinstantie De Watergroep geen advies geven. Er kan niet gegarandeerd worden dat de te bouwen woning aansluitbaar zal zijn op het drinkwaternet, hiervoor dient de locatie van de watermeter te voldoen aan de voorwaarden van De Watergroep. Hierover kan dus pas worden beslist wanneer er plannen ter beschikking zijn, en dit dossier aangevraagd werd in het omgevingsloket. Meer informatie over deze voorwaarden kan teruggevonden worden op hun website: [Bouwen en verbouwen | De Watergroep](#)

Het perceel van deze aanvraag is bebost langsheen de straatkant, achteraan en langsheen de rechter perceelsgrens. Om deze reden werd ook advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos. Volgens het Agentschap is hun advies niet vereist gezien het perceel gelegen is in woonparkgebied en niet volledig bebost is waardoor er bijgevolg geen adviesplicht is van het Agentschap Natuur en Bos.

Interne adviezen

Niet van toepassing.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

2. Stedenbouwkundige basisgegevens

2.1. Planningscontext

- Het perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woonpark
- De aanvraag is niet gelegen in een Bijzonder Plan van Aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.
- De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde en niet-vernietigde verkaveling:
 - BE/6; 19643, dd 17/03/1964 afgeleverd aan Mege Victor: nieuwe verkaveling voor 21 loten.

2.2. Historiek

- Er zijn geen dossiers gekend. Enkel de bovengenoemde verkavelingsvergunning.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

3.1. Beschrijving van de bouwplaats en de bestaande toestand

Het perceel is gelegen ten zuidwesten van de deelgemeente Berg in de hoofdgemeente Kampenhout. De Croixlaan is een zijstraat van de gewestweg Brussel-Haacht (N21). In de omgeving treft men voornamelijk open residentiële bebouwingen aan.

Het perceel van deze aanvraag is momenteel bebost langsheen de straatkant, achteraan en langsheen de rechter perceelsgrens. Op ca. 15,0 m van de straatzijde, langsheen de rechter perceelsgrens bevindt zich een bijgebouw.

3.3. Gewenste ontwikkelingen

Met deze aanvraag wenst men een lot te creëren voor één open bebouwing.

Het nieuw lot heeft een totale breedte van ca. 20,0 m en heeft een diepte van ca. 82,45 m. Het bouwkader wordt ingeplant op 8,0 m van de grens met het openbaar domein en op 4,0 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het bouwkader heeft hierdoor een breedte van ca. 12,0 m en een diepte van 15,0 m.

4. Beoordeling

4.1. Planologische toets

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

4.2. 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 De Croixlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is.

4.3. 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 gelegen in zowel pluviaal als fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het perceel is opgenomen in de advieskaart 2023.

Voor het betrokken project moet de watertoets uitgevoerd worden 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.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met afvoer van hemelwater

Het voorwerp van de aanvraag heeft betrekking op een toename van de bebouwings- en verhardingsgraad op het perceel.

Tenzij het hemelwater op eigen terrein in een onverharde zone infiltreert zonder dat hiervoor een afvoersysteem moet worden aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) en zonder dat het water naar andere percelen of het openbaar domein afvloeit, is de GSV hemelwater van toepassing. De verhardingen van de oprit dienen zo ontworpen te worden dat het hemelwater op eigen terrein in de bodem infiltreert of afstroomt naar de omliggende groenzone.

Wat de bijgebouwen en verhardingen betreft dienen deze te voldoen aan de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen.

4.4. Project-m.e.r.-screening

Niet van toepassing.

4.5. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

4.6. Archeologienota

Niet van toepassing.

4.7. Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

4.8. Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

4.9. Natuurtoets

Niet van toepassing.

4.10. Mobiliteitstoets/Mober

Niet van toepassing.

4.11. Kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

5. Goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

5.1 Functionele inpasbaarheid

Een vrijstaande eengezinswoning is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

5.2. Mobiliteitsimpact

Het project heeft geen negatieve impact op de mobiliteit. Er wordt slechts één nieuw eengezinswoning voorzien waardoor er nauwelijks impact op de mobiliteit wordt verwacht. Per woning moeten er 2 autostaanplaatsen voorzien worden op het perceel zelf zodat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen. Dit kan door een inpandige garage te voorzien of door parkeerplaatsen in de voortuinstrook aan te leggen. Een vrijstaande garage in de achtertuin is niet toegestaan.

5.3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het nieuw lot heeft een totale breedte van ca. 20,0 m en een diepte van ca. 82,45 m. Het bouwkader wordt ingeplant op 8,0 m van de grens met het openbaar domein en op 4,0 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het bouwkader heeft hierdoor een breedte van ca. 12,0 m en heeft een diepte van 15,0 m.

Door het nieuw gecreëerd lot staat de woning op het linkse aanpalend perceel op minstens 2,34 m van de rechter perceelsgrens – de afstand tussen beide woningen bedraagt minstens 6,34 m. Volgens de omzendbrief van de gewestplanbestemming aangaande 'woonparkgebied', dient er groenaanplantingen te gebeuren langs alle zijden van het perceel (min de nodige toegangen). Om deze reden moet er minstens 4,0 m zijdelingse tuinzone zijn om dit te kunnen realiseren. Doordat de linker woning slechts een zijtuinstrook heeft van 2,34 m kan er geen volwaardige groenstrook meer gerealiseerd worden. Daarom wordt in de voorwaarden opgelegd dat de rechter zijtuinstrook van woning nr. 11 ook minstens 4,0 m moet bedragen waardoor de afstand tussen beide woningen minstens 8,0 m is. Als gevolg hiervan zal ook de bouwbreedte van het bouwkader gewijzigd worden.

Gezien het perceel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, moet er verplicht overstromingsveilig gebouwd worden, door o.a. de vloer pas hoog genoeg te voorzien ten opzichte van het straatniveau. Daarnaast zijn het voorzien van volwaardige kelders ook niet toegestaan.

Verder dient het bouwprofiel beperkt te blijven tot de hedendaagse normen. Zo kan de woning maximaal uit 2 woonlagen bestaan dat afgewerkt wordt met een plat dak of een zadeldak (waarvan de dakhelling tussen de 0° en 45° bedraagt). Indien de woning wordt afgewerkt met een plat dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,5 m. Bij een hellend dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,0 m. Onder het zadeldak zijn enkel ruimten toegelaten voor niet-occasioneel gebruik (vb. zolder, hobbykamer,...). De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,0 m en deze op de eerste verdieping bedraagt maximaal 12,0 m.

Op het inplantingsplan wordt de positie van de overwelling voorzien langs de rechter perceelsgrens. Echter zal de positie en grootte afhangen van het advies van de Provincie (beheerder waterloop cat.2), alsook de inplanting/ oriëntatie van de nieuwe woning. De grachtoverwelling zal mee aangevraagd moeten worden in de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.

Daarnaast dienen de richtlijnen gevolgd te worden die opgenomen zijn in de omzendbrief van de gewestplanbestemming:

- De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
- De constructie mag maximaal uit twee woonlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.
- Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5.4. Visueel-vormelijke elementen

Er wordt in dit attest geen voorstel gedaan wat betreft het materiaalgebruik. De gevels, buitenschijnerwerk en het dak van de dienen in duurzame materialen uitgevoerd met een kleurgebruik in overeenstemming met de omgeving.

5.5. Cultuurhistorische aspecten

Voorliggende aanvraag omvat geen geïnventariseerd onroerend erfgoed en heeft geen invloed op de cultuurhistorische aspecten.

5.6. Bodemreliëf

Er zijn geen reliëfwijzigingen aangevraagd in het attest.

Reliëfwijzigingen geven vaak aanleiding tot wateroverlast, ophogingen en afgravingen zorgen mogelijk voor een gewijzigde waterstroom waardoor de naastliggende percelen, het openbaar domein of het publiek rioolstelsel

zwaarder wordt belast. Iedere manipulatie zoals het ophogen, of uitgraven van een terrein, waardoor de aard of de functie van het terrein wijzigd wordt aanzien als een reliëfwijziging. Onder 'aard' en 'functie' van het terrein wordt onder meer ook de invloed op de bestemming, het feitelijke gebruik of het uitzicht bedoeld.

Het terrein kan gewijzigd worden in functie van een vlakke inplanting van de woning en de verhardingen aansluitend aan de woning. De reliëfwijzigingen dienen tot het noodzakelijke minimum beperkt waarbij het bestaande natuurlijke maaiveld behouden blijft.

5.7. Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Voorliggende aanvraag veroorzaakt geen negatieve gevolgen inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en de algemene veiligheid.

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest wordt VOORWAARDELIJK GUNSTIG geadviseerd op basis van volgende afweging:

Uit de bovenstaande analyse volgt dat voorliggend project in overeenstemming kan gebracht worden met de geldende stedenbouwkundige regels en de goede ruimtelijke ordening van de omgeving aldus niet in het gedrang brengt.

Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, mits enkele voorwaarden:

- *de richtlijnen in de omzendbrief betreffende de gewestplanbestemming 'woonparkgebied' dienen gevolgd te worden;*
- *de rechter zijtuinstrook van de woning De Croixlaan nr.11 moet minstens 4,0 m bedragen;*
- *de afstand tussen de naastliggende woningen dient minstens 8,0 m te bedragen;*
- *maximaal 2 woonlagen, afgewerkt met zadeldak of plat dak;*
- *maximale kroonlijsthoogte voor hellend dak 6,0 m en voor plat dak 6,5 m;*
- *maximale bouwdiepte gelijkvloers bedraagt 15,0 m en maximale bouwdiepte 1^{ste} verdieping bedraagt 12,0 m;*

Verder dient er voldaan te worden aan de adviezen van de verschillende, externe adviesinstanties zoals Proxiums, Wyre, Aquafin, dienst Waterlopen en Watergroep.

Het college van burgemeester en schepenen neemt in zitting van 22 december 2025 volgende beslissing:

**Het College van Burgemeester en Schepenen beoordeelt het stedenbouwkundig attest
VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**

- de richtlijnen in de omzendbrief betreffende de gewestplanbestemming 'woonparkgebied' dienen gevolgd te worden;
- de rechter zijtuinstrook van de woning De Croixlaan nr.11 moet minstens 4,0 m bedragen;
- de afstand tussen de naastliggende woningen dient minstens 8,0 m te bedragen;
- maximaal 2 woonlagen, afgewerkt met zadeldak of plat dak;
- maximale kroonlijsthoogte voor hellend dak 6,0 m en voor plat dak 6,5 m;
- maximale bouwdiepte gelijkvloers bedraagt 15,0 m en maximale bouwdiepte 1^{ste} verdieping bedraagt 12,0 m;

Verder dient er voldaan te worden aan de adviezen van de verschillende, externe adviesinstanties zoals Proxiums, Wyre, Aquafin, dienst Waterlopen en Watergroep.

Ondertekening

Namens het college van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 22 december 2025.

