

Stedenbouwkundig attest

SCHILDE

Verzendingsdatum :

Dossiernummer

20246

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

[Redacted]

Gegevens van het perceel

Kotsbosweg 20A
2970 Schilde
(afd. 1) sectie A 113 T3

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, uitgebracht op 16 februari 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 het Agentschap voor Natuur en Bos naleven;
- het advies van de themaconsulent natuur en groen naleven;
- het advies van de themaconsulent woonbeleid naleven;
- het advies van Pidpa-riolering naleven;
- het advies van Departement Leefmilieu Dienst Waterbeleid naleven.

Ondertekening

Schilde, 23/02/2026

Gesloten door Tine Vervisch (Signatuur)
Gedownload op 23/02/2026 15:54:58 v.o.f. E
Niet te kopiëren of te verspreiden

algemeen directeur,
Tine Vervisch

Gesloten door Dirk Bauwens (Signatuur)
Gedownload op 23/02/2026 15:53:00 v.o.f. E
Niet te kopiëren of te verspreiden

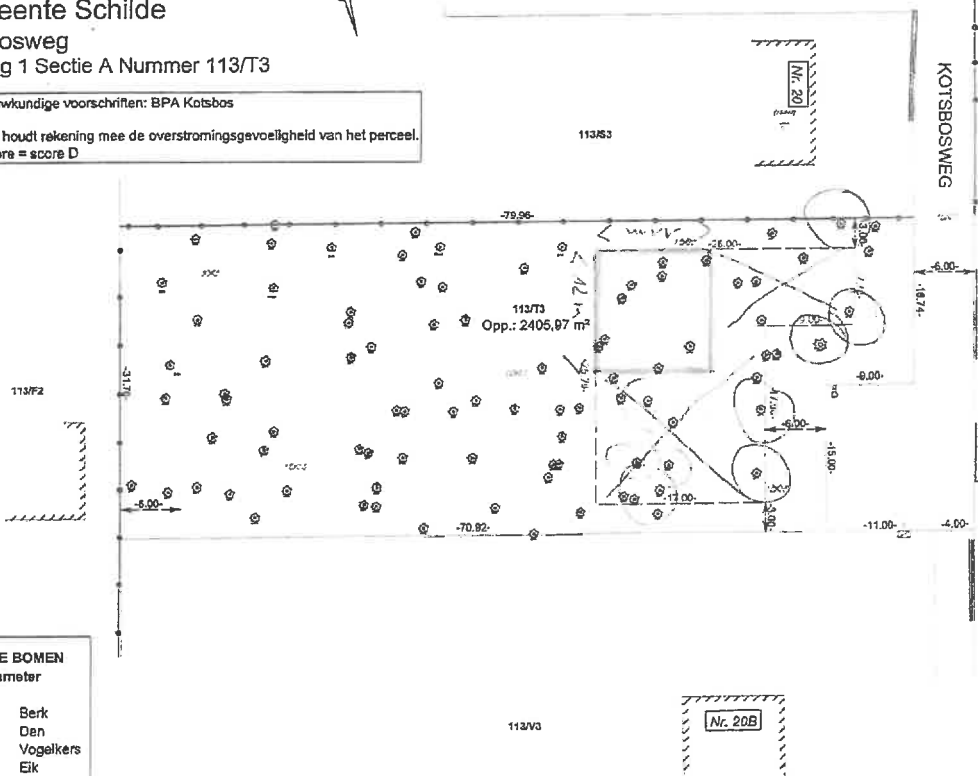
burgemeester,
Dirk Bauwens

Inplantingsplan

Gemeente Schilde
Kotsbosweg
Afdeling 1 Sectie A Nummer 113/T3

Stedenbouwkundige voorschriften: BPA Kotsbos

Bouwzone houdt rekening mee de overstromingsgevoeligheid van het perceel.
Perceelscore = score D



LEGENDE

- ⊗ Hoogtepunt
- ⊕ Loofboom
- ⊗ Naaldboom
- ⊗ Rioldeksel
- ⊕ Hydrant
- ⊕ Elektricietspaal
- Draadafsluiting
- Gebouw
- Gracht
- Perceelsgrens

LEGENDE BOMEN
Type+Diameter

B:	Berk
D:	Den
VK:	Vogelkers
E:	Eik

⊕ = markering boom



NEEFS & ROOS
LANDMEETBUREAU

Kerkblokstraat 11
2990 Wuustwezel - Loenhout
info@neefsroos.be
BTW BE-0717.841.075

Plannummer:	01_A4
Coörd. systeem:	LOKAAL
Dossiernummer:	062722CR
Datum:	06/04/2022
Hoogtesysteem:	LOKAAL
Schaal:	1/500
Planformaat:	A4

1:1000
 1:500
 1:200
 1:100
 1:50
 1:20
 1:10
 1:5
 1:2
 1:1



Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Voorgeschiedenis

- Verkavelingsvergunningen:
 - 10 september 1996 - vergunning - Nieuwe verkaveling - 19966
 - 10 september 1996 - vergunning - Nieuwe verkaveling - 19966
- Stedenbouwkundige attesten:
 - 11 december 2023 - negatief - het bouwen van een woning met ontbossing - 20231

Feiten en context

Dossiergegevens

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door Neefs & Roos Landmeetbureau, met als adres Kerkblokstraat 11 te 2990 Wuustwezel, ontvangen op 21 augustus 2024. Na controle werd het ingediende dossier ontvankelijk verklaard op 23 augustus 2024. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kotsbosweg 20A. Het betreft een aanvraag van een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een ééngezinswoning.

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 Kotsbos, goedgekeurd op 9 juni 1995.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Kotsbos Wijziging, goedgekeurd op 19 juni 2006.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, 1996/6 van 10 september 1996.

Het eigendom is niet getroffen door een rooilijn.

Specifieke voorschriften

Het BPA Kotsbos herziening bepaalt:

Artikel 1: Zone voor verblijfsrecreatie met beperkt woonrecht

1.1. Bestemming

- Ééngezinswoning: als hoofdverblijf van een gezin; of weekendverblijf of tweede verblijf: als tijdelijk, onderbroken verblijf van een gezin. Per perceel is slechts één weekendverblijf of ééngezinswoning toegelaten.
- Caravans, zwembaden en tennisvelden zijn niet toegelaten.
- Beplantingen: hoogstammen en heesters.

1.2. Verkaveling

Nieuwe verkavelingen of herverkavelingen van bestaande percelen zijn niet toegestaan.

1.3. Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen en hellende op- en afritten blijven beperkt tot maximum 0,50m ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld en op voorwaarde dat ze geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater naar en van de aanpalende percelen. Hoogteverschillen worden op het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende percelen.

1.4. Waterzuivering en waterbeheer

In functie van een integrale waterhuishouding dient te worden voldaan aan de volgende richtlijnen:

- het ter plaatse opvangen en bufferen van hemelwater afkomstig van daken;
- het maximaal plaatselijk en tijdig verbruiken van dit gebufferde oppervlaktewater of het plaatselijk infiltreren ervan en het minimaal lozen van het oppervlaktewater naar het waterlopenstelsel;
- zolang er geen aansluiting is op een gezamenlijk rioolnet met afvalwaterzuiveringsinstallatie of op het openbaar rioolnet, moet elk weekendverblijf of elke ééngezinswoning ten minste aangesloten zijn op een septic tank of een alternatief waterzuiveringsstelsel. Rechtstreekse lozing van het afvalwater in open grachten is verboden.

1.5. Nutsvoorzieningen

Alle aansluitingen en de distributie van elektriciteit gebeuren ondergronds via een openbaar toegankelijk distributienet.

Tanks voor gas en andere brandstoffen kunnen bovengronds opgericht worden, wanneer ze een inhoud hebben van maximaal 500 liter. Deze tanks dienen met een streekeigen groenscherm afgeboord te worden indien ze niet verdekt en aansluitend aan de woning worden opgesteld.

Tanks met een groter volume dan 500 liter dienen ondergronds aangebracht te worden. Er is slechts één tank per ééngezinswoning of weekendverblijf toegelaten.

1.6. Erfscheidningen

Op de zij- en achterste perceelsgrens zijn enkel volgende afsluitingen toegelaten: draadafsluitingen en hagen met een maximale hoogte van 2m. Langs de perceelsgrenzen met het geklasseerde landschap Brechtse Heide zijn deze draadafsluitingen enkel toegelaten wanneer aan de buitenkant (kant Brechtse Heide) van deze draadafsluiting een haag in streekeigen beplanting wordt aangeplant. Op de voorste perceelsgrens mogen enkel volgende afsluitingen en hagen met een maximale hoogte van 1m.

Erfscheidningen in prikkeldraad, betonplaten, stenen muren, houten palen met dwarsplanken, houten panelen, houten vlechtschermen en rietmatten en dergelijke zijn verboden.

1.7. Specifieke voorschriften binnen de bouwstrook

1.7.1. Plaatsing van de gebouwen

Het weekendverblijf of de ééngezinswoning is een vrijstaand gebouw, opgetrokken binnen de bouwstrook, waarvan:

- de voorgevel en de eventueel naar de straat gerichte zijgevel zich op minimum 6 m achter de rooilijn bevinden;
- de zijgevels zich op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens bevinden;
- de achtergevel zich op minimum 6m van de achterste perceelsgrens bevindt.

Terrassen zijn aansluitend aan het weekendverblijf of de ééngezinswoning.

1.7.2. Afmetingen van de gebouwen

- Terreinbezetting: maximaal 80m² en maximaal 20m² al of niet overdekt terras.
- Voorgevelbreedte: minimaal 5m.
- Kroonlijsthoogte: minimaal 2,50m en maximaal 3,50m.
- Nokhoogte: maximaal 7,50m.
- Kelderverdieping: niet toegestaan.
- Bovenverdieping in het dakvolume is toegestaan.

1.7.3. Welstand van de gebouwen

Ieder gebouw dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving én dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.

a. Dakvorm:

- de daken worden uitgevoerd met een maximale dakhelling van 45°;
- dakuitbouwen zijn toegelaten tot maximum 1/10 van het dakoppervlak van elk dakvlak;
- dakoversteken komen maximum 0,40m voorbij de bouwperimeter;
- zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen;
- dakvlakvensters zijn toegelaten.

- b. Gevelmaterialen
De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen, natuursteen, hout, glas, sierbeploistering of leem. Betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.
- c. Dakbedekking
De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen, leien of zink of koperplaten. Bitumineuze dakbedekking of roofing wordt enkel toegestaan op platte daken. Golfplaten zijn verboden.
- 1.7.4. Verhardingen binnen de bouwstrook
Verhardingen binnen de bouwstrook zijn slechts toegelaten als toegang tot het weekendverblijf of de ééngezinswoning en als terras, met een maximale verharde oppervlakte van 20% van de bouwstrook. Alle verhardingen zijn kleinschalig en enkel toegelaten in waterdoorlatende materialen (betonstraatstenen, klinkers, dolomiet...).
- 1.7.5. Bepantingen binnen de bouwstrook
- Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van de bouwstrook moet als groene ruimte worden aangelegd en als zodanig worden behouden.
 - Het verwijderen van bomen en struiken is enkel toegelaten om toegang te nemen tot het weekendverblijf, op de plaats waar de constructie opgericht wordt en binnen een zone van 3m rond.
 - De inplanting van de constructie dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt. Deze inplanting moet verantwoord worden aan de hand van een gedetailleerd plan van de bestaande toestand, waarop de bepanting is weergegeven. Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden worden opgelegd met het doel het vrijwaren of herstellen van bestaande begroeiing of het realiseren van nieuwe aanplantingen.
 - Alle aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing, zodat het bebost gebied behouden blijft, en met soorten volgens de lijst van streekeigen bomen en heesters.
- 1.8. Specifieke voorschriften binnen de groene ruimte
Deze strook dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard, met een maximum van 15% van de zone.
Het verwijderen van bomen en struiken is enkel toegelaten om toegang te nemen tot het weekendverblijf of de ééngezinswoning, op de plaats waar de constructie opgericht wordt en binnen een zone van 3 meter er rond. Alle aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met soorten volgens de lijst van streekeigen bomen en heesters, zoals gevoegd in bijlage.
Alle verhardingen zijn kleinschalig en enkel toegelaten in waterdoorlatende materialen (betonstraatstenen, klinkers, dolomiet...).
- Behoudens de afsluitingen vermeld onder 1.6 zijn alle constructies verboden. De afsluitingen op de rooilijn mogen niet hoger zijn dan 1 m.

Omschrijving van de aanvraag

Bestaande toestand

Het betreft een onbebouwd perceel van 2.405,97m² groot.

Het perceel is niet gelegen in de dorpskern maar in de vroegere weekendzone 'Kotsbos'.

Het links aanpalende perceel wordt gebruikt als een ééngezinswoning.

Het rechts aanpalende perceel wordt gebruikt als een ééngezinswoning.

In het straatbeeld komen volgende bestemmingen voor: ééngezins- en weekendwoningen.

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 gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Nieuwe toestand

De aanvraag gaat over bouwen van een ééngezinswoning op een perceel van 2.405,97m².

Inspraak en advies

Agentschap voor Natuur en Bos

Het advies gegeven op 23 september 2024, is ongunstig.

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)

Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Artikel 23 Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot de soortenbescherming en soortenbeheer.

Bespreking aanvraag tot stedenbouwkundig attest

De aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest voor een bebost perceel. Een latere aanvraag tot omgevingsvergunning zal een gedeeltelijke ontbossing met zich meebrengen. Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in recreatiegebied. 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. In alle andere gevallen dient voorafgaandelijk een individuele ontheffing van het ontbossingsverbod te worden verleend. Een terreinbezoek toont een bos met in-en uitheems loofhout in hoofd- en nevenetage. De hoofdtagete bestaat voornamelijk uit zomereik, ruwe berk, populier en Amerikaanse vogelkers. In de de nevenetage zijn soorten als lijsterbes, sporkhout, Amerikaanse vogelkers en laurierkers te vinden. Natuurlijke verjonging is aanwezig en bestaat voornamelijk uit zomereik, maar ook uit onder andere hulst en Amerikaanse vogelkers. Het aanwezige bos heeft enkel onrechtstreeks verbinding met de grotere bosstructuur. Omliggend bevinden zich bebouwde percelen. Het onderzoek, uitgevoerd in kader van voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest, vond geen effect van de aangevraagde ontbossing op de aanwezige en omringende natuurwaarden. Als gevolg kan de aanvraag gunstig geadviseerd worden.

Op basis van een eerste analyse stellen wij vast dat dit bos onrechtstreeks aansluit op de grotere bosstructuur. 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.

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.

Om deze reden wordt een ongunstig advies verleend.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001
- Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
- Artikel 10 en artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009.

Agentschap voor Natuur en Bos

Het advies gegeven op 9 januari 2025, is voorwaardelijk gunstig.

De aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest voor een bebost perceel. Een latere aanvraag tot omgevingsvergunning zal een gedeeltelijke ontbossing met zich meebrengen. Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in recreatiegebied. 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. In alle andere gevallen dient voorafgaandelijk een individuele ontheffing van het ontbossingsverbod te worden verleend. Alvorens een aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen, moet dan ook een aanvraag tot ontheffing op het ontbossingsverbod ingediend worden. Indien deze ontheffing verleend wordt, moet

een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd worden aan de aanvraag tot omgevingsvergunning. Er is geen duidelijk ontbossingsplan toegevoegd met de als bos te behouden/ te ontbossen zones erop aangeduid. In een latere aanvraag tot ontheffing op het ontbossingsverbod dienen deze beide zones aanwezig te zijn op het ontbossingsplan. Als algemene regel wordt in recreatiegebied een ontheffing maar toegestaan voor een maximale oppervlakte van 350m². Het ontbossingsplan, toe te voegen aan een latere aanvraag tot ontheffing op het ontbossingsverbod, dient aan deze voorwaarde te voldoen. Het perceel is gekend als overstromingsgevoelig. De gemeente dient hiermee voldoende rekening te houden bij het nemen van haar beslissing. Bijkomende ingrepen die noodzakelijk zijn om het bergingsvolume te compenseren, kunnen een bijkomende ontbossing tot gevolg hebben. Enkel in de 'te ontbossen zone', aangeduid in de aanvraag, kunnen infiltratievoorzieningen, wadi's of andere gelijkaardige ingrepen voorzien worden.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient:

- er een ontheffing tot het verbod tot ontbossing aangevraagd te worden bij het agentschap Natuur en Bos;

er een compensatieformulier toegevoegd te worden.

Agentschap voor Natuur en Bos

Het advies gegeven op 17 september 2025, is voorwaardelijk gunstig.

Situering

11039A0113/00T003

- Ruimtelijke bestemming
BPA 'Kotsbos' – Zone voor verblijfsrecreatie met beperkt woonrecht
- Beschermingsstatus
Gelegen op ca. 590m van VEN 'Erfgoedlandschap Abdij van Westmalle' - 348
- Biologische waarderingskaart
Ppmb + qb
- Rechtsgrond
Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:
 - Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)
 - Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
 - Artikel 23 Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot de soortenbescherming en soortenbeheer.
- Bespreking aanvraag tot stedenbouwkundig attest
De aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest voor de constructie van een ééngezinswoning en gedeeltelijke ontbossing. Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in recreatiegebied. 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. In alle andere gevallen dient voorafgaandelijk een individuele ontheffing van het ontbossingsverbod te worden verleend. Alvorens een aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen, moet dan ook een aanvraag tot ontheffing op het ontbossingsverbod ingediend worden. Indien deze ontheffing verleend wordt, moet een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd worden aan de aanvraag tot omgevingsvergunning.
Er is geen duidelijk ontbossingsplan toegevoegd aan de aanvraag met de als bos te behouden/ te ontbossen zones erop aangeduid. In een latere aanvraag tot ontheffing op het ontbossingsverbod dienen deze beide zones aanwezig te zijn op het ontbossingsplan. Ook voor de omvorming van het bos naar tuin (zelfs al blijven er in die tuin een aantal bomen staan), de aanplanting van sierstruiken, heesters of sierconiferen, de aanleg van een grasperk, gazon, bloemperk of andere tuinelementen, de inbreng van landbouw- of tuingewassen, het wijzigen van de struiklaag of de kruidlaag, het houden van dieren, het storten van afval en het plaatsen van constructies (Zo ook een wadi of hemelwaterput) dient een ontbossing aangevraagd te worden.

Als algemene regel wordt in recreatiegebied een ontheffing maar toegestaan voor een maximale oppervlakte van 350m². Het ontbossingsplan, toe te voegen aan een latere aanvraag tot ontheffing op het ontbossingsverbod, dient aan deze voorwaarde te voldoen.

- **Conclusie**

Op basis van bovenstaande uiteenzetting stellen wij vast dat een verbod op ontbossing van toepassing is. Een aanvraag tot ontheffing van het ontbossingsverbod is tot op heden niet aangevraagd. Of ontheffing zal verleend worden, zal beoordeeld worden na ontvangst van dergelijke aanvraag.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990

Een aanvraag tot ontheffing van het ontbossingsverbod dient te worden aangevraagd.

Fluvius System Operator

Het advies gegeven op 26 augustus 2024, is gunstig.

Voor afbraak, bouwen of verbouwen van dit type project dient Fluvius voor gas, elektriciteit en KTV geen specifiek advies te verlenen.

Voor meer info verwijzen we naar onze website: www.fluvius.be.

Gemeentelijke themaconsulent woonbeleid

Het advies gegeven op 30 september 2024, is voorwaardelijk gunstig.

Aan het gebouw wordt het huisnummer 20A 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 uitgaat op de openbare weg. (Artikel 13§2).

Pidpa

Het advies gegeven op 24 september 2024, is gunstig.

Deze ontwikkeling is aansluitbaar op het bestaande drinkwaternet.

Pidpa Riolering

Het advies gegeven op 26 augustus 2024, 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 rioleringsystemen;
 - 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 gelegen in signaalgebied. De vergunningverlenende overheid kan een vervolgtraject opleggen.
 - Deze ontwikkeling is gelegen in pluviaal/fluviaal overstromingsgebied (perceelscore: D). Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming.

waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen.

2. Kenmerken watersysteem

2.1. Waterloop nr. A.3.16.3, Knotsbosloop van 2^{de} categorie.

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af

2.2. Kaartgegevens

Het is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in gebieden voor verblijfrecreatie.

Het gebied is volgens de BWK een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen en een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.

Het project is gelegen in signaalgebied Kotsbos.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. Verenigbaarheid met het watersysteem

Het perceel is gelegen in Signaalgebied en in een kleine en middelgrote overstromingscontour volgens de overstromingsgevaarkaarten.

De bestaande waterbergingscapaciteit ter hoogte van het perceel moet maximaal gevrijwaard worden, om afschuiving van de wateroverlastproblematiek naar de bestaande buitenverblijven te vermijden.

Op het inplantingsplan d.d. 05/09/2025, wordt de bouwzone buiten de overstromingsgevoelige zones gesitueerd. Met deze inplanting kan vanuit oogpunt water akkoord gegaan worden.

Het is belangrijk om deze inplantingscontour op alle plannen te integreren, zo werd o.a. de inplantingscontour op het plan met de aanduiding van de waardevolle bomen nog niet aangepast.

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:

- wijziging van infiltratie naar het grondwater aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben. Dit kan leiden tot onvoldoende aanvulling van het grondwater, met (meer) verdroging tot gevolg;
- wijziging van het overstromingsregime, aangezien ophogingen, verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater, een verlies van ruimte voor water en bijkomende wateroverlast tot gevolg kunnen hebben;

Bij het samenstellen van een vergunningsaanvraag dient dan ook rekening gehouden met onderstaande voorwaarden.

3.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling

6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de stroomgebiedbeheerplannen.

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Vermijden afstroom van hemelwater

De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.

Specifieke voorwaarden:

- Er zijn momenteel geen aansluitingsmogelijkheden op open domein. Voor dit stedenbouwkundig attest worden er geen voorwaarden opgelegd, maar bij het latere bouwdoossier zal de bouwheer worden opgelegd om een IBA te plaatsen onder eigen beheer.
- Zowel het regenwater als het gezuiverde afvalwater zal dan lokaal dienen te infiltreren op eigen terrein.
- Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk wachtputje voor DWA en RWA voorzien te worden om later een aansluiting op een riolering mogelijk te maken. Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.
- De huishoudputjes zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- Algemene voorwaarden:
 - Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
 - Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.
 - Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

Telenet

Het advies gegeven op 23 augustus 2024, is gunstig.

De locatie van aanvraag ligt in Kotsboswijk, een voormalige weekendzone.

Volgens de gegevens van Integan (Fluvius), is er in deze zone geen netwerk aanwezig.

Om korte termijn voorziet Wyre hier geen aanleg van distributienet.

Wij kunnen dan ook geen advies geven voor deze bouwaanvraag.

Voor Wyre worden er geen voorwaarden opgelegd.

Departement Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid

Het advies gegeven op 27 augustus 2025, is ongunstig.

Verenigbaarheid met het watersysteem

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door de overstromingsgevoeligheid. Het perceel is gelegen in Signaalgebied en in een kleine en middelgrote overstromingscontour. Zoals in voorgaande SBA wordt geadviseerd de bouwzone buiten deze contouren te plaatsen.

Er is voor verduidelijking een waterveilige bouwzone ingetekend, ter illustratie van de zone die DIW zou aanraden.



Voor de oprit en verharding rondom de woning (opritten etc.) moeten op bestaand maaiveld, en waterdoorlatend zijn.

Toetsing en conclusie: Ongunstig.

Indien een aangepast plan wordt overgemaakt, kan het advies herbekeken worden.

Departement Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid

Het advies gegeven op 20 november 2025, is gunstig.

1. Wettelijke basis voor de watertoets

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal

Het is cruciaal om duurzaam om te gaan met de ruimte en alleen noodzakelijke verharding aan te leggen én om kritisch na te denken over bestaande verharding. Op vele plaatsen is er namelijk een overvloed aan (ongebruikte) verharding. Om een gezondere leefomgeving te realiseren en de klimaatuitdagingen aan te gaan, is het belangrijk om de open ruimte die ons rest zo veel mogelijk te beschermen. Door de aanleg van verhardingen kunnen de functies van de bodem niet of onvoldoende vervuld worden. Dit leidt onder meer tot een groter risico op overstromingen, minder waterinfiltratie en -berging, hitteproblemen in stads- en dorpskernen, minder CO₂-opslag en een verlies aan biodiversiteit.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5%. Indien de verharding wordt aangelegd met een helling tussen de 0.5% en 2% wordt nog steeds afstroom verwacht en dient deze af te wateren naar een groenzone die minimaal 15% van de afstromende oppervlakte heeft. Deze groenzone dient te worden uitgevoerd met een lichte komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep. Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken

worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Indien de oprit afhelt richting het openbare domein, kan niet volledig aan bovenstaande voorwaarden voldoen. Er dient dan onderaan de oprit een (infiltratie)gootje te worden voorzien om het afstromende water op te vangen. Deze goot moet worden aangesloten op een nabijgelegen groen- of infiltratiezone op het eigen terrein, die minimaal 25 % van de afstromende oppervlakte vertegenwoordigd en komvormig aangelegd wordt met een minimale diepte van 5 cm.

De waterdoorlatendheid (met specificaties), de hellingsgraad (%) en de afstroomrichting van alle verharde oppervlaktes dienen op de plannen vermeld te worden.

Hemelwaterput en hergebruik

De dakoppervlakte aan te sluiten op een hemelwaterput die overloopt naar een open infiltratievoorziening.

Het opvangen hemelwater dient hergebruikt voor de spoeling van alle toiletten, de aansluiting van een wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan.

Terreinverhardingen en terrassen worden bij voorkeur niet aangesloten op de hemelwaterput.

Indien men deze wel wenst aan te sluiten dient het afstromende hemelwater eerst worden gezuiverd vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput om contaminatie te voorkomen.

Het is aangewezen om de toevoerleiding vanuit de hemelwaterput naar de infiltratievoorziening te voorzien van een terugslagklep om eventuele contaminatie van het verzamelde hemelwater te voorkomen.

Infiltratievoorziening

Indien geopteerd wordt voor een groendak kan de oppervlakte van groendak gehalveerd worden om het infiltratiesysteem te dimensioneren. Dit kan enkel in mindering worden gebracht indien het groendak een waterbergend vermogen heeft van minimum 50 l/m².

Wanneer deze waarde niet behaald wordt, dient de grootte van het infiltratievolume en -oppervlakte te worden herberekend voor de totale dakoppervlakte.

Gemeentelijke themaconsulent natuur en groen

Het advies gegeven op 24 oktober 2024, is voorwaardelijk gunstig.

De aanvrager duidt op het inplantingsplan andere bouwzone aan rekening houdend met het advies van water. Het voorstel is strijdig met het uitgevoerde boomonderzoek van Possemiers

Het voorstel houdt onvoldoende rekening met de waardevolste bestaande bomen.

Na plaatsbezoek werd vastgesteld dat in het voortuingedeelte verschillende afgestorven of minder waardevolle bomen staan. Op het inplantingsplan-voorwaarden.pdf staat in oranje een ingeperkte

bouwzone aangeduid waarbinnen gebouwd kan worden met de minste milieuschade.

Voorwaarden:

- De inplanting van het gebouw situeren binnen de aangeduide oranje bouwzone zoals weergegeven op het plan: inplantingsplan-voorwaarden zodat de minste milieuschade ontstaat.
- Om te voldoen aan BPA Kotsbos kan een nader te bepalen heraanplanting opgelegd worden met streekeigen, standplaatsgeschikte, inlandse, hoogstammige loofbomen van eerste grootte, plantmaat 10/12 en van tweede grootte, plantmaat 8/10.
- De heraanplanting dient op minstens 2m plantafstand van de perceelsgrenzen te gebeuren. Voor bomen van eerste grootte is de voorkeur van onderlinge plantafstand minstens 8m. Ze mogen niet onder de kruinen van bestaande bomen aangeplant worden. Voor bomen van tweede grootte is bij voorkeur de onderlinge plantafstand 5m.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt onder meer een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwaliteitsvol plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelkluitverankering en indien nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- of veevraat. De nazorg, zoals het tijdig water geven, kan noodzakelijk zijn om de heraanplant het eerste groeiseizoen te laten overleven.
- Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld of ingeboet. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel de nieuwe heraanplantte bomen tot volle wasdom te brengen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli, het broedseizoen van vogels, moet de aanvrager er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten (artikel 14 van het soortenbesluit) beschadigd, weggenomen of vernield worden.
- Voldoen aan een bankgarantie van 2.000 euro ter garantie van behoud bomen in goede gezondheid en uitvoering heraanplantingswerken.

Gemeentelijke themaconsulent natuur en groen

Het advies gegeven op 12 september 2025, is voorwaardelijk gunstig.

De aanvrager duidt op het inplantingsplan een grote bouwzone aan op een bebost perceel.

De boomsoort aanduiding is onleesbaar.

Het plan houdt onvoldoende rekening met de waardevolste bestaande bomen.

Na plaatsbezoek werd vastgesteld dat in het voortuingedeelte verschillende afgestorven of minder waardevolle bomen staan. Op het inplantingsplan-voorwaarden.pdf staat in oranje een ingeperkte bouwzone aangeduid waarbinnen gebouwd kan worden met de minste milieuschade. Zie vergelijkbare voorgaande aanvraag 2023/1.

Voorwaarden:

- De inplanting van het gebouw situeren binnen de aangeduide oranje bouwzone zoals weergegeven op het plan: inplantingsplan-voorwaarden zodat de minste milieuschade ontstaat.
- Om te voldoen aan BPA Kotsbos kan een nader te bepalen heraanplanting opgelegd worden met streekeigen, standplaatsgeschikte, inlandse, hoogstammige loofbomen van eerste grootte, plantmaat 10/12 en van tweede grootte, plantmaat 8/10.
- De heraanplanting dient op minstens 2m plantafstand van de perceelsgrenzen te gebeuren.
- Voor bomen van eerste grootte is de voorkeur van onderlinge plantafstand minstens 8m. Ze mogen niet onder de kruinen van bestaande bomen aangeplant worden. Voor bomen van tweede grootte is bij voorkeur de onderlinge plantafstand 5m.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt onder meer een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwaliteitsvol plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelkluitverankering en indien nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- of veevraat. De nazorg, zoals het tijdig water geven, kan noodzakelijk zijn om de heraanplant het eerste groeiseizoen te laten overleven.
- Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld of ingeboet. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel de nieuwe heraanplantte bomen tot volle wasdom te brengen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli, het broedseizoen van vogels, moet de aanvrager er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten (artikel 14 van het soortenbesluit) beschadigd, weggenomen of vernield worden.

- Voldoen aan een bankgarantie van 2.000 euro ter garantie van behoud bomen in goede gezondheid en uitvoering heraanplantingswerken.

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 dient volledig conform met de geldende voorschriften te worden aangevraagd zodat het project aanvaardbaar is op het perceel en in de bestaande omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De voorschriften van het BPA dienen gevolgd te worden.

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 conform het bpa te zijn om de goede nabuurschap en privacy te waarborgen.

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 het Agentschap voor Natuur en Bos naleven;
- het advies van de themaconsulent natuur en groen naleven;
- het advies van de themaconsulent woonbeleid naleven;
- het advies van Pidpa-riolering naleven;
- het advies van Departement Leefmilieu Dienst Waterbeleid naleven.

Lynn

Schepens

(Signature)

Digitaal ondertekend
door Lynn Schepens
(Signature)
Datum: 2026.02.16
11:07:52 +01'00'

Lynn Schepens

Gemeentelijk omgevingsambtenaar