

GEMEENTE GRIMBERGEN

DIENST VERGUNNINGEN - ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Initialen: BMA/VDPJ

Datum: 5 mei 2026

Dossiernummer: OMV/7/26

Onderwerp: Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van Roxane SEROEN - Jonas VAN DAELE voor het verbouwen van de woning - Grote Heirbaan 26, 1850 Grimbergen - OMV/7/26

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 56, §3, 7° decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;
- Artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Het advies wordt uitgebracht op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en zijn uitvoeringsbesluiten;
- Het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) van 5 april 1995;
- Het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid;
- Het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Het advies houdt rekening met volgende adviezen:

- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 4 mei 2026 (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

1. DE AANVRAAG

Op 9 januari 2026 diende Roxane SEROEN - Jonas VAN DAELE een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (ref.: OMV_2025100248 - OMV/7/26) in bij de gemeente Grimbergen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 23 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Grote Heirbaan 26 in 1850 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 2 sectie E nrs. 5N, 5P, 6L en 6K.

Het doel van het project is het verbouwen van de woning.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

2.1. Ligging volgens de plannen van aanleg

2.1.1. Gewestplan

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, ligt de aanvraag in **woongebied** en **woonuitbreidingsgebied**.

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het bijzonder voorschrift voor woongebied bij dit gewestplan stelt dat het maximaal aantal woonlagen van de woningen twee bedraagt.

De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een woonbeleid.

2.1.2. *Bijzonder plan van aanleg en ruimtelijk uitvoeringsplan*

Het terrein is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan **Beigemveld**, goedgekeurd op 23 september 2021, meer bepaald in de zone voor **open en halfopen bebouwing**.

2.2. Ligging volgens de verkaveling

///

2.3. Verordeningen

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing.

2.4. Overeenstemming

De aanvraag is niet in overeenstemming met de hierboven vermelde plannen en/of verordeningen. De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van bovenstaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot:

- de afmeting van constructies;
- de woonkwaliteit.

2.5. Afwijkingsbepalingen

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als volgt:

- de afmeting van constructies: artikel 2.5.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt dat de maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping 15,00m bedraagt.
 - Afwijking: de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15,90m, dit omvat de bouwdiepte van de woning van 15,00m en de luifel/dakoversteek van 0,90m ter hoogte van de achtergevel.
- de afmeting van constructies: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt in artikel 2.5.2.5 dat dakkapellen een minimale afstand dienen te bewaren van 1,00m tot de zijgevels of de zijdelingse perceelsgrens en hebben een maximale breedte van de helft van het respectievelijke gevelvlak. Een derde van de hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard
 - Afwijking: de gewenste dakkapel heeft een hoogte van 4,18m, wat overeenkomt met de volledige hoogte van het hellende dakvlak.
- de woonkwaliteit: volgens artikel 3.2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen slaapkamers een vrije hoogte te hebben van minimaal 2,50m.
 - Afwijking: de te creëren slaapkamer op de eerste verdieping heeft een vrije hoogte van 2,30m. De vrije hoogte van de overige twee slaapkamers op de eerste verdieping worden verlaagd van 2,55m naar 2,49m.
- de woonkwaliteit: artikel 3.2.2.7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt dat leefruimte (zit- en eetruimte), keukens en slaapruiimte(n) rechtstreeks daglicht moeten ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken, voor de keuken bedraagt dit minimum 1/8 van de nuttige vloeroppervlakte.
 - Afwijking: de keuken ontvangt geen rechtstreeks daglicht.

2.6. Andere zoneringsgegevens van het goed

///

2.7. Richtlijnen en omzendbrieven

Het voorgelegd ontwerp voldoet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden.

3. OVERIGE BASISGEGEVENS

3.1. Milieueffectrapportage

In navolging van het besluit van de Vlaamse regering van 24 oktober 2025 dient er voor de aanvraag geen milieueffectenrapport te worden opgemaakt, noch dient een project-m.e.r.-screening te gebeuren. Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

3.2. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

///

3.3. Historiek

Volgens de kadastergegevens is het gebouw opgericht in 1958.

Uit beschikbaar (lucht)fotomateriaal, gedateerd 1960, blijkt dat:

- De woning vergund geacht is;
- De garage vergund geacht is;
- De verhardingen rond de garage vergund geacht zijn, met uitzondering van de betonverharding tussen het kippenhok en de tuinberging;
- De tuinberging niet vergund geacht is.

4. ADVIEZEN

4.1. Bevoegdheden met betrekking tot de aanvraag volgens het omgevingsvergunningsdecreet

Volgens hoofdstuk 6 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zijn er geen verplichte externe adviezen aan te vragen.

4.2. Externe adviezen

///

4.3. Interne adviezen

De dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen bracht op 4 mei 2026 **voorwaardelijk gunstig advies** uit over de aanvraag (zie bijlage).

4.4. Advies van de GECORO

///

5. OPENBAAR ONDERZOEK EN MANDELIGHEID

5.1. Openbaar onderzoek

Op basis van artikel 17 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning moest een openbaar onderzoek gehouden worden over de aanvraag.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 27 februari 2026 tot en met 28 maart 2026, waarbij geen bezwaarschriften werden ingediend.

5.2. Mandeligheid

///

6. AFWEGING VAN DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT

6.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

6.1.1. Bestaande toestand

De aanvraag is gelegen buiten het stedelijk gebied. Het gaat om een residentiële buurt met voornamelijk eengezinswoningen. Het rechts aanpalende perceel is onbebouwd. Het links aanpalende perceel is bebouwd met een driegevelwoning. Het perceel is bebouwd met een driegevelwoning.

De bestaande woning is ingeplant op 7,09m achter de rooilijn, op de linker perceelsgrens en op 12,55m van de rechter perceelsgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van 7,36m en een bouwdiepte van maximaal 15,97m op de gelijkvloerse verdieping. Op 7,34m bouwdiepte springt de rechterzijgevel over een lengte van 1,87m 1,00m uit. Vervolgens springt op 11,95m bouwdiepte de rechterzijgevel over een lengte van 4,61m 4,29m terug. Ten slotte springt op 13,84m bouwdiepte de rechterzijgevel over een lengte van 2,10m 2,85m terug. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt maximaal 11,96m. De woning is afgewerkt met zadeldak met verschillende hellend dakvlakken. De kroonlijsthoogtes van deze dakvlakken ligt tussen 3,70m en 5,90m, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakgoot. De nokhoogte bedraagt 9,00m, gemeten vanaf het maaiveld. De achterste 6,72m van de gelijkvloerse verdieping is over een breedte van maximaal 3,85m, gemeten vanaf de linker perceelsgrens afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte hiervan bedraagt 3,42m, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakgoot. Ondergronds zijn er verschillende kelderruimtes aanwezig. Op de gelijkvloerse verdieping is er een inkom, bureauruimte, keuken, bijkeuken, bureauruimte, twee leefruimtes en een buitentoilet aanwezig. Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers, een badkamer en een bergingen aanwezig. Onder het dak bevindt er zich een zolderruimte.

In de achtertuin, op 1,43m afstand van de maximale bouwdiepte van de woning is er een garage aanwezig. Deze garage heeft een voorgevelbreedte van 7,26m, een bouwdiepte van 11,03m en is ingeplant op minimum 3,00m van de rechter perceelsgrens. De garage is afgewerkt met een zadeldak met twee hellende dakvlakken. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,35m, gemeten vanaf het plaatselijke maaiveld aan de voorgevel van de garage tot aan de onderkant van de dakrand. De nokhoogte bedraagt 5,39m, gemeten vanaf het maaiveld. Achter deze garage, over de volledige lengte van de achtergevel is er een kippenhok bevestigd. Dit kippenhok heeft een bouwdiepte van 2,21m en is afgewerkt met een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte van 1,81m, gemeten vanaf het plaatselijke maaiveld. Op 5,29m van de achtergevel van het kippenhok is er een tuinberging aanwezig. Deze tuinberging heeft een breedte van 4,50m en een bouwdiepte van 4,90m.

In de voortuin, zijtuin en achtertuin is er een oprit aanwezig richting de garage in de achtertuin. Deze oprit werd uitgevoerd in waterdoorlatende grindverharding voor een totale oppervlakte van 95,40m². Aftakkend van deze oprit in de zijtuin is er een toegangspad, uitgevoerd in niet waterdoorlatende tegelverharding, richting de voordeur ter hoogte van de zijgevel. Dit toegangspad loopt vervolgens verder en volgt de contouren van de woning ter hoogte van de voor- en zijgevel. Dit pad heeft een totale oppervlakte van 14,00m². In de achtertuin, ter hoogte van de achtergevel, is er een terras aanwezig, uitgevoerd in niet waterdoorlatende betonverharding. Dit terras heeft een totale oppervlakte van 53,80m². Ter hoogte van de linker zijgevel van de garage is er een bijkomende oprit aanwezig, uitgevoerd in niet waterdoorlatende klinker en betonverharding. Deze oprit heeft een totale oppervlakte van 33,00m². Ter hoogte van de rechter zijgevel van de garage en tussen de achtergevel van het kippenhok en de voorgevel van de tuinberging zijn er niet waterdoorlatende betonverhardingen aanwezig voor een totale oppervlakte van 76,40m².

De voortuin heeft een totale oppervlakte van 147,50m² en is voor 34,20m² (23%) verhard. De zijtuin heeft een totale oppervlakte van 197,4m² en is voor 77,80m² (39%) verhard. De achtertuin heeft een totale oppervlakte van 839,60m² en is voor 212,10m² (25%) verhard.

6.1.2. Vergunde toestand

Er zijn geen vergunningen, meldingen of attesten gekend op het perceel.

Uit beschikbaar fotomateriaal, gedateerd 1960, blijkt dat:

- De woning vergund geacht is;
- De garage vergund geacht is;
- De verharding rond de garage vergund geacht zijn, met uitzondering van de betonverharding tussen het kippenhoek en de tuinberging;
- De tuinberging niet vergund geacht is.

6.1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van de woning. De niet vergunde tuinberging wordt afgebroken. De betonverharding rond de garage wordt afgebroken. Het buitentoilet wordt afgebroken.

Ter hoogte van de achtergevel wordt er een nieuwe uitbreiding gerealiseerd. Deze uitbreiding heeft een breedte van 4,81m en een bouwdiepte van 3,05m voor een totale oppervlakte van 14,70m². Hierdoor komt de bouwdiepte op maximaal 15,00m. De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak, de kroonlijsthoogte bedraagt 3,70m, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakrand. Het platte dak wordt geïntegreerd met het bestaande platte dak ter hoogte van de achtergevel en wordt ingericht als groendak. Ter hoogte van de achtergevel wordt er een dakoversteek voorzien van 0,90m, hierdoor komt de totale bouwdiepte op 15,90m.

Ter hoogte van de rechter zijgevel wordt er een nieuwe dakkapel voorzien. Deze dakkapel wordt ingeplant op 3,28m van de voorgevel. De dakkapel heeft een breedte van 4,68m en een hoogte van 4,18m. De dakkapel wordt afgewerkt met een plat dak, de kroonlijsthoogte bedraagt 8,99m, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakrand. Op het platte dak worden er zonnepanelen geïnstalleerd. Het linker hellende dakvlak van het achterste zadeldak wordt gedeeltelijk omgebouwd tot een plat dak. De kroonlijsthoogte van dit dak bedraagt 5,91m, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakrand. Er worden vier nieuwe dakvlakvensters geplaatst. Twee dakvlakvensters hebben een breedte van 0,98m en een hoogte van 0,78m, een derde dakvlakvenster heeft een breedte van 1,18m en een hoogte van 0,78m, het vierde dakvlakvenster heeft een breedte van 1,34m en een hoogte van 0,98m.

Intern worden (draag)muren uitgebroken en de ruimtes herschikt. Er wordt een vaste trap voorzien richting de zolderruimte. Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een inkom, toilet, bureauimte, technische ruimte met berging, trappenhuis, keuken, eethoek en leefruimte voorzien. Op de eerste verdieping worden er drie slaapkamers en een badkamer voorzien. Onder het dak wordt een bijkomende slaapkamer voorzien.

De buitenschil van de woning wordt geïsoleerd, er wordt 0,14m isolatie voorzien voor de buitenmuren en 0,12m voor het dak. Hierdoor bedraagt de nokhoogte 9,11m, gemeten vanaf het maaiveld.

In de voor- en zijtuin wordt het bestaande toegangspad naar de woning afgebroken, in de plaats komt er een nieuw toegangspad aftakkend van de oprit naar de nieuwe voordeur ter hoogte van de voorgevel. Dit toegangspad wordt uitgevoerd in waterpasserende gebroken leitegels en heeft een breedte van 1,93m en een lengte van 4,71m voor een totale oppervlakte van 12,00m². In de achtertuin ter hoogte van de achtergevel wordt er over de resterende bestaande betonverharding een plankenvloer gelegd. Deze verharding zal fungeren als terras en heeft een totale oppervlakte van 31,70m².

Er wordt een nieuwe septische put voorzien met een totale inhoud van 3.000liter.

In de tuinzone wordt er een hemelwaterput gestoken met een totale inhoud van 15.000liter. De overloop van de hemelwaterput mondt uit in een bovengrondse infiltratievoorziening in de achtertuin. De infiltratievoorziening wordt ingeplant op minimum 5,59m van de perceelsgrens en op 6,44m van de achtergevel van de garage. De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 1.600liter en een infiltratieoppervlakte van 9,50m².

De voortuin heeft een totale oppervlakte van 145,60m² en is voor 39,00m² (27%) verhard. De zijtuin heeft een totale oppervlakte van 206,60m² en is voor 71,30m² (35%) verhard. De achtertuin heeft een totale oppervlakte van 817,10m² en is voor 76,80m² (9%) verhard.

6.1.4. Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

///

6.1.5. Beschrijving van de inrichting of het bedrijf

///

6.2. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

6.2.1. De weg enis

De aanvraag is gelegen langsheen de Grote Heirbaan, een gemeenteweg die qua uitrusting beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de VCRO. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning en ligt niet in een reservatiestrook. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

6.2.2. De 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 (waterwetboek), 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.

Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Voorliggende aanvraag voorziet het verbouwen van overdekte constructies en het (her)aanleggen van verharding.

Op 4 mei 2026 werd door de gemeentelijke dienst Wegen en Water een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De voorwaarden vervat in het advies dienen strikt te worden nageleefd.

Het advies luidt als volgt:

"De Grote Heirbaan is een gemeenteweg aangelegd met asfaltverharding.

De waterleiding, gasleiding, het elektriciteits- en kabeldistributienet zijn aanwezig in de Grote Heirbaan. De nodige aanvragen dienen ingediend te worden bij de betrokken nutsmaatschappijen door de aanvrager, om de nodige aansluitingen te realiseren.

Een gemengd rioleringsstelsel is aanwezig in de Grote Heirbaan.

Volgens het gebiedsdekkend uitvoeringsplan van 18 december 2015 opgesteld door de Vlaams Milieu Maatschappij is het perceel gelegen in het "centraal gebied", waarbij in principe bij iedere gelegenheid van een bouwaanvraag voor nieuwbouw/verbouwing/aanpassing/regularisatie de geldende wetgeving op de afkoppeling van hemelwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 februari 2023 van toepassing is, waarbij maatregelen bepaald worden inzake de aanleg van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In toepassing van het gemeentelijke reglement en voorschriften voor riolaansluitingen aan het openbare rioleringsstelsel dient voor het geheel van het perceel zowel een septische put als een gescheiden rioleringsstelsel voorzien te worden.

Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater:

- *Gelet op het artikel 2.3.2. Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- *Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;*

- Gelet op de artikelen 42 en 43 van het Provinciedecreet;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Gelet op de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen, vastgesteld bij besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 september 2014;
- Overwegende het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 26 september 2022;
- Overwegende dat de deputatie op 24 augustus 2023 heeft ingestemd met het ontwerp voor een provinciale stedenbouwkundige verordening.

Art. 4.

Hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt, moet op het terrein waar de verharding of de andere constructie zich bevindt, gescheiden gehouden worden van afvalwater. Het mag niet worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein.

Het perceel is niet in een overstromingsgevoelig gebied gelegen.

Het project voorziet volgende elementen in het rioleringsstelsel om aan de bovenstaande wetgeving te voldoen:

- Het hemelwater en afvalwater worden volledig gescheiden.
- Een **septische put van 3000l** wordt voorzien met hierop enkel aansluiting van fecaalwater, **alle toiletten dienen op de septische put te worden aangesloten.**
- Een hemelwaterput wordt voorzien van 15.000 l met een pomp voor hergebruik, **waarop minimaal alle toiletten(drie), een dubbele dienstkraan en een kraan voor tuingebruik dienen worden aangesloten.**
- De overloop van de hemelwaterput wordt opgevangen in een infiltratiewadi. **De volledige dakoppervlakte (228.9 m²) wordt aangesloten op de hemelwaterput/ infiltratiewadi en dient in overweging genomen te worden. De wadi dient een minimaal een nuttige infiltratieoppervlakte van 16 m² en een minimaal nuttig volume van 6560 liter.** Conform de wetgeving wordt er geen overloop naar de riolering voorzien van de infiltratievoorziening.

De riolering(funderings-)plan bijgevoegd aan de vergunningsaanvraag is van toepassing.

VLARIO: Het afwateringssysteem van het perceel dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO" na het afronden van de werken.

Ter hoogte van de perceelsgrens dient de aanvrager een aansluitingsputje (DWA) met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) geplaatst te worden. De bestaande rioleringaansluiting mag hergebruikt worden.

De kosten voor een eventuele nieuwe aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Verhardingen op het terrein dienen tot het minimum beperkt te blijven en moeten waterdoorlatend worden opgebouwd. Verhardingen met een helling van meer dan 2% worden nooit als waterdoorlatend aanschouwd en moeten net zoals waterdichte verhardingen afwateren op groenzones op het eigen perceel.

De berm ter hoogte van perceel dient beschermd te worden tijdens de bouwwerken om schade te voorkomen. Bij beschadiging dient het voetpad over de volledige breedte van het perceel palend aan de weg, heraangelegd te worden volgens de gemeentelijke voorschriften en SB 250 versie 4.1.

Er dient rekening gehouden te worden met de leidraad + checklist van de pesticidentoets van de VMM (2009) voor een pesticidenvrij beheer van het openbare domein bij aanleg van verharde oppervlaktes.

*De gemeente legt **een verbod op voor het reinigen en uitspoelen van betonmolens en andere toestellen met als specifiek verbod het afvloeien van bouwrestanten en reinigingsmiddelen naar de rioleringen**. Dit verbod is van toepassing op alle bedrijven, aannemers en individuen die betonmolens en gerelateerde toestellen gebruiken voor nieuwbouw/verbouwing/aanpassing/regularisatie van een woning/constructie. Voor het afvoeren van afvalwater en reinigingsmiddelen, die vrijkomen bij het schoonmaken en uitspoelen van betonmolens en gerelateerde toestellen, dienen betrokkenen alternatieve methodes te gebruiken die geen nadelige impact hebben op de bodem/het milieu of de rioleringen. Dit kan onder meer omvatten, maar is niet beperkt tot, het gebruik van speciale opvangsystemen of het afvoeren naar een specifiek daarvoor bestemde afvalverwerkingseenheid.*

De bevoegde autoriteiten van de gemeente Grimbergen behouden zich het recht om inspecties uit te voeren om te verifiëren indien aan de voorschriften en voorwaarden voldaan wordt. Overtredingen zullen bestraft worden overeenkomstig de geldende wetgeving en regelgeving. De aanvrager is gehouden de nodige stukken (foto's, details, enz.) ter bewijs van conformiteit aan de opgelegde voorwaarden beschikbaar te houden.

*Advies Openbare Werken: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** rekening houdend met de hierboven beschreven omstandigheden."*

6.2.3. Last in natura

///

6.2.4. De Mer-screening

///

6.2.5. De natuurtoets

De aanvraag omvat geen handelingen die vermijdbare schade aan de natuurwaarde kunnen toebrengen.

6.2.6. Stikstoftoets

///

6.2.7. Het decreet grond- en pandenbeleid

///

6.2.8. De milieuaspecten

///

6.2.9. De goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 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 art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in halfopen, open en gesloten verband met een verschillend profiel. Het verbouwen van de woning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het gaat immers om een bestaande vergund geachte woning in een woonzone binnen een goedgekeurd RUP.

Mobiliteitsimpact

Artikel 5.2.1.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt dat de vergunninghouder het nodige aantal autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen moet aanleggen zoals bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bij volgende vergunningsplichtige werken:

- nieuwbouw of herbouw van een woning;
- het opsplitsen van een woning of wijzigen van het aantal woningen;
- het uitbreiden van een woning (voor wat betreft het aantal fietsstalplaatsen).

Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen voor halfopen bebouwingen die slechts 1 woonentiteit voorzien de nodige autostaanplaatsen te worden voorzien volgens artikel 5.2.1. Voor eengezinswoningen dienen er minimaal 1,2 plaatsen per woning aanwezig te zijn. Bij elke wooneenheid dienen er minimaal 2 fietsstalplaatsen + 1 fietsenstalplaats per bijkomende slaapkamer voorzien te worden. Voor het aantal fietsstalplaatsen wordt verondersteld dat elke wooneenheid (studio's inclusief) minstens 1 slaapkamer heeft.

Berekening van het autostaanplaatsen en fietsenstalplaatsen:

Het project omvat een bestaande eengezinswoning die wordt vergroot met één slaapkamers en dus moeten er een bijkomende fietsenstallingen worden voorzien.

Wat voorliggend project voorziet:

Omdat er op het perceel een bestaande vrijstaande garage aanwezig is met ruimte voor minimum een wagen en er eveneens ruimte wordt voorzien voor zes fietsenstalplaatsen voldoet het aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggend aanvraag omvat het verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning, het afbreken van een vervallen vrijstaand bijgebouw, het afbreken van verharding en het (her)aanleggen van verharding.

De aanvrager wenst overeenkomstig af te wijken van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als volgt:

- de afmeting van constructies: artikel 2.5.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt dat de maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping 15,00m bedraagt.
 - Afwijking: de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15,90m, dit omvat de bouwdiepte van de woning van 15,00m en de luifel/dakoversteek van 0,90m ter hoogte van de achtergevel.
 - Beoordeling: het nieuwe platte dak met dakoversteek situeert zich op nagenoeg dezelfde hoogte en lengte langsheen de gemene muur als het bestaande platte dak, waardoor de feitelijke situatie voor de aanpalende burenen ongewijzigd blijft en er geen bijkomende hinder ontstaat. De gemene muur wordt opgehoogd zodat er een dakopstand wordt voorzien van minimaal 0,20m hoog. Tijdens het openbaar

onderzoek heeft de aanpalende buur hierop geen opmerkingen geformuleerd. De verantwoordingsnota benadrukt dat de dakoversteek een duidelijke bouwtechnische en functionele meerwaarde heeft. De achtergevel is pal zuid georiënteerd en beschikt over een ruime glaspartij, waardoor risico op oververhitting in de zomer reëel is. De oversteek zorgt voor schaduw wanneer de zon hoog staat, wat de interne warmtelast beperkt en het binnenklimaat verbetert. In de winter en tussenseizoenen, wanneer de zon laag staat, kunnen de zonnestrallen onder de oversteek door binnendringen en bijdragen aan de natuurlijke opwarming van de leefruimte. De dakoversteek vervult dus een thermisch regulerende functie en draagt op passieve wijze bij tot een gezonder binnenklimaat en een efficiënter energieverbruik. Verder wordt vastgesteld dat de afwijking beperkt is in omvang: de overschrijding van de maximaal toegestane bouwdiepte bedraagt minder dan 10 %. Bovendien vertegenwoordigt de luifel in se geen bijkomend bouwvolume in de zin van een te benutten of gesloten ruimte, maar betreft het een lichte constructie zonder significante ruimtelijke impact. De afwijking is aanvaardbaar.

- de afmeting van constructies: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt in artikel 2.5.2.5 dat dakkapellen een minimale afstand dienen te bewaren van 1,00m tot de zijgevels of de zijdelingse perceelsgrens en hebben een maximale breedte van de helft van het respectievelijke gevelvlak. Een derde van de hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard
 - Afwijking: de gewenste dakkapel heeft een hoogte van 4,18m, wat overeenkomt met de volledige hoogte van het hellende dakvlak.
 - Beoordeling: de verantwoordingsnota benadrukt dat de bestaande nok van het gebouw een logisch en technisch ideaal ankerpunt vormt voor de uitbreiding van het dakvolume. Binnen de ontwerputwerking wordt gestreefd naar het realiseren van een kwalitatieve leefruimte op zolderniveau, waarvoor de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een minimale vrije hoogte van 2,50m voorschrijven. De hoogte onder de bestaande nokbalk bedraagt 2,59m, gemeten vanaf de nieuwe afgewerkte vloer, waardoor het mogelijk is een vals plafond te voorzien op exact 2,50m. Dit laat toe om op een bouwkundig efficiënte manier leidingen en verlichting boven het plafond in te werken zonder de leefruimte te beperken. De positionering van de dakkapel over de volledige hoogte van het dakvlak is daarvoor noodzakelijk, aangezien enkel zo voldoende binnenhoogte en functioneel volume kunnen gegarandeerd. Men moet namelijk ook rekening houden met het feit dat de nieuwe vaste trap eveneens ter hoogte van de dakkapel wordt voorzien. Verder betreft het een dakkapel in het zijdelingse dakvlak van een halfopen bebouwing. Daardoor wordt geen bijkomende hinder gecreëerd ten aanzien van de linker aanpalende buur en blijft de impact op het straatbeeld beperkt. De afwijking leidt niet tot een verbreding of volumetoename langs de perceelsgrens met de linker aanpalende buur, hierdoor is de constructie minder aanwezig is dan bij een dakkapel aan de straatzijde. De afwijking is aanvaardbaar.

De omgeving gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen met ruime tuin. De maximale toelaatbare verharde oppervlakte wordt in voorliggende project niet overschreden en het groene karakter van de voor- en achtertuin wordt gerespecteerd. De beperkte toename wat betreft de verharding in de voor- en zijtuin wordt ruimschoots gecompenseerd met een omvangrijke ontharding in de achtertuin. Ook de uitbreiding van de voetafdruk van de woning is met 15,00m² beperkt te noemen en wordt eveneens gecompenseerd door de afbraak van een bestaand vrijstaand bijgebouw. De totale oppervlakte van het perceel dat een harde bestemming heeft kent een vrij significantie daling wat de waterhuishouding van het perceel ten goede komt.

Hierbij kan dan ook in alle redelijkheid worden gesteld, dat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project aansluiten bij de bestaande omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

Het gebouw wordt afgewerkt met wit gekleurd gevelcementering met gevelsteen imprint, met accenten bestaande uit breuksteenstrips. Het buitenschijnwerk wordt uitgevoerd in bronskleurig aluminium. Het dak zal worden belegd met bruin-rood-grijs-blauw- kleurige dakpannen. De op te richten dakkapel wordt afgewerkt met thermisch behandeld hout. De dakrandprofielen bestaan uit zwartkleurig kunststof. De regenwaterafvoer en dakgoten worden uitgevoerd in zink. Het gaat dus om een kwalitatieve en hedendaagse afwerking die binnen de omgeving past. De aanvraag komt visueel-vormelijk niet storend over.

Cultuurhistorische aspecten

///

Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvrager wenst af te wijken van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als volgt:

- de woonkwaliteit: volgens artikel 3.2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen slaapkamers een vrije hoogte te hebben van minimaal 2,50m.
 - Afwijking: de te creëren slaapkamer op de eerste verdieping heeft een vrije hoogte van 2,30m. De vrije hoogte van de overige twee slaapkamers op de eerste verdieping worden verlaagd van 2,55m naar 2,49m.
 - Beoordeling: voor wat betreft de nieuwe te creëren slaapkamer op de eerste verdieping: nieuwe slaapkamer wordt volledig binnen de bestaande voetafdruk ingericht en heeft een netto vloeroppervlakte heeft van 15,4 m². Binnen deze ruimte wordt een zone van 9,00m² gerealiseerd met een vrije hoogte van 2,30m, wat voldoet aan de minimale oppervlaktevereisten voor een éénpersoonsslaapkamer volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De beperkte hoogte is het gevolg van de dakconfiguratie waarbij de bovenste buitenschil deels bestaat uit het hellende vlak van het hoofddak en deels uit een nieuw plat dak dat het voormalige hellende zijdak vervangt. Deze aanpassing is noodzakelijk om voldoende bruikbaar vloeroppervlak te creëren binnen de bestaande structuur. De architect geeft overtuigend aan dat structurele beperkingen het niet mogelijk maken om een grotere vrije hoogte te realiseren zonder ingrijpende en disproportionele bouwkundige ingrepen. Ondanks de beperkte hoogte wordt met de voorgestelde aanpassingen toch een kwalitatieve kinderkamer gecreëerd met voldoende licht, een goede ruimtelijke beleving en zicht op de tuin, waardoor de woonkwaliteit verzekerd blijft. Voor wat betreft de verlaging van de vrije ruimte in de overige twee slaapkamers op de eerste verdieping van 2,55m naar 2,49m kan men enkel vaststellen dat dat afwijking zeer beperkt is en in feite geen noemenswaardige impact heeft op de functionaliteit of het wooncomfort van deze ruimtes. De verlaging van de plafondhoogte gebeurt in functie van de hedendaagse voorzieningen zoals verluchting. De afwijkingen zijn aanvaardbaar.
- de woonkwaliteit: artikel 3.2.2.7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt dat leefruimte (zit- en eetruimte), keukens en slaapruiimte(n) rechtstreeks daglicht moeten ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken, voor de keuken bedraagt dit minimum 1/8 van de nuttige vloeroppervlakte.
 - Afwijking: de keuken ontvangt geen rechtstreeks daglicht.
 - Beoordeling: hoewel de keuken geen rechtstreeks daglicht ontvangt, aangezien deze centraal op de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien, dient men op te merken dat de keuken een groter en open geheel vormt met de eetplaats en de woonkamer. Deze ruimtes zijn voorzien van ruime glaspartijen waardoor de keuken toch onrechtstreeks voldoende natuurlijk daglicht ontvangt. Ondanks de afwezigheid van raamopeningen die rechtstreeks uitgeven tot de keuken is er dus geen

noemenswaardige negatieve impact op de functionaliteit of het wooncomfort van deze ruimte. De afwijking is aanvaardbaar.

De aanvraag is verder in overeenstemming met de woonkwaliteitsnormen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De overige ruimtes ontvangen voldoende daglicht en de plafondhoogte bedraagt in de overige ruimtes steeds 2,50m. De aanvraag garandeert een voldoende kwalitatief gebruiksgenot. De bestaande dakopstand tussen het platte dak en die van de burens wordt opgemeten zodat deze conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening minimum 0,20m hoger ligt dan de platte daken. Indien er tijdens de afbraakwerken asbesthoudend materiaal wordt gevonden dient deze te worden verwijderd volgens de regels van de kunst. In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen overmatige hinderaspecten te verwachten zijn.

6.3. Advies van de omgevingsambtenaar

Voorliggende aanvraag integreert zich, door de voorgestelde inplanting, de voorgestelde morfologie en het voorgestelde uitzicht goed op het perceel en in de omgeving, op voorwaarde dat:

- Alle verharding in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd zowel wat de bovenbouw als de funderingen betreft.
- Het advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 4 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het lozen van afvalwater voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 9 december 2021.
- De afkoppeling van hemelwater voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemelwater en afvalwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 februari 2023.
- De aansluiting op de openbare riool wordt uitgevoerd door een aannemer aangesteld door de gemeente. De aanvraag tot aansluiting dient tijdig ingediend te worden met het document in bijlage, voorzien van de nodige attesten.
- Het afwateringssysteem volledig gescheiden wordt aangelegd tot aan de rooilijn en dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "Vlario".
- Indien er tijdens de afbraakwerken asbesthoudend materiaal wordt gevonden dient deze te worden verwijderd volgens de regels van de kunst.

Het advies werd opgemaakt op 5 mei 2026 door Johnny Van de Putte.

Het advies werd goedgekeurd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar met deskundigheid ruimtelijke ordening, mevrouw Annelien Biesemans.
