

## OMGEVINGSVERGUNNING

Dossiernummer OMV/7/26  
OMV\_2025100248

### **BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 11 MEI 2026 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Roxane SEROEN - Jonas VAN DAELE wonende te Oppemstraat 95 te 1861 Meise ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 9 januari 2026.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Grote Heirbaan 26 te 1850 Grimbergen en kadastraal bekend: afdeling 2, sectie E, nrs. 501D, 501A, 501B en 501C.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van de woning.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

#### **CBS/2026/1960 • 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° van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- Artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

##### **De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en zijn uitvoeringsbesluiten.
- Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) van 5 april 1995.
- Decreet natuurbehoud en zijn uitvoeringsbesluit.
- Decreet integraal handelsvestigingsbeleid.

**De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

- Het advies van de omgevingsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 5 mei 2026 (zie bijlage).
- 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 kadastragegevens 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, bureauimte, keuken, bijkeuken, bureauimte, 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 95,40m<sup>2</sup>.

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 14,00m<sup>2</sup>. 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 53,80m<sup>2</sup>. 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 33,00m<sup>2</sup>. 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 76,40m<sup>2</sup>.

De voortuin heeft een totale oppervlakte van 147,50m<sup>2</sup> en is voor 34,20m<sup>2</sup> (23%) verhard. De zijtuin heeft een totale oppervlakte van 197,4m<sup>2</sup> en is voor 77,80m<sup>2</sup> (39%) verhard. De achtertuin heeft een totale oppervlakte van 839,60m<sup>2</sup> en is voor 212,10m<sup>2</sup> (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 14,70m<sup>2</sup>. 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 pat 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, bureauruimte, technische ruimte met berging, trappenhal, 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 12,00m<sup>2</sup>. 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 31,70m<sup>2</sup>.

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 9,50m<sup>2</sup>.

De voortuin heeft een totale oppervlakte van 145,60m<sup>2</sup> en is voor 39,00m<sup>2</sup> (27%) verhard.

De zijtuin heeft een totale oppervlakte van 206,60m<sup>2</sup> en is voor 71,30m<sup>2</sup> (35%) verhard. De

achtertuin heeft een totale oppervlakte van 817,10m<sup>2</sup> en is voor 76,80m<sup>2</sup> (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 wegenis

De aanvraag is gelegen langs 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 rioolaansluitingen 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 m<sup>2</sup>) wordt aangesloten op de hemelwaterput/ infiltratiewadi en dient in overweging genomen te worden. De wadi dient een minimaal een nuttige infiltratieoppervlakte van 16 m<sup>2</sup> 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 rioleringsaansluiting 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. Stikstoefoets

///

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 worden 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 ééngesinswoningen met ruime tuin. De maximale toelaatbare verharde oppervlakte wordt in voorliggende project niet overschreden en het groene karakter van de voor-zij 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 15,00m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Binnen deze ruimte wordt een zone van 9,00m<sup>2</sup> 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 keukens 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

Het college neemt kennis van het gunstig advies van de omgevingsambtenaar uitgebracht op 5 mei 2026:

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.

### 7. ALGEMENE CONCLUSIE

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.

#### Bijkomende informatie:

/

#### BESLUIT:

##### Artikel 1.

Kennis te nemen van de resultaten van het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 27 februari tem. 28 maart 2026, waarbij geen bezwaarschriften werden ingediend.

**Art. 2.**

Krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de uitvoeringsbesluiten en het decreet betreffende de omgevingsvergunning d.d. 25 april 2014, **verleent** het college een omgevingsvergunning aan:

> Roxane SEROEN - Jonas VAN DAELE wonende te Oppemstraat 95 te 1861 Meise, voor het verbouwen van de woning, gelegen Grote Heirbaan 26 in 1850 Grimbergen, met als kad. nr(s). afdeling 2 sectie E nrs. 5N, 5P, 6L en 6K **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.

**Art. 3.**

De plannen en het aanvraagdossier waarop deze beslissing gebaseerd is, maken integraal deel uit van de vergunning.

**Nota**

- Deze omgevingsvergunning geeft geen toelating tot een inname van het openbaar domein, daar is een aparte aanvraag voor nodig.  
Dit formulier kan u terugvinden op de website onder menu – bouwen en wonen – inname openbaar domein.  
[https://cloud.geo-it.be/webformulier\\_iod/Index.aspx?niscode=23025](https://cloud.geo-it.be/webformulier_iod/Index.aspx?niscode=23025)
- Het gemeentebestuur verzoekt u met aandrang erop toe te zien dat ter gelegenheid van de uitvoering van dit vergunde bouwwerk het openbaar domein niet zal beschadigd worden. Eventuele beschadiging blijft ten uwen laste.
- Indien van toepassing, dient de aanvrager op zijn kosten alle nutsvoorzieningen (bovengronds) en/of straatmeubilair en/of aanplantingen e.a., door de bevoegde maatschappijen en/of instanties te laten verplaatsen. De verkrijger van deze vergunning zal zich niet op deze toelating kunnen beroepen om het gemeentebestuur te verplichten tot de aanleg van de voorliggende weg, het rioleringsnet of de uitbreiding van het elektriciteit-, gas-, TV-, telefoon- en waterleidingnet, noch de kosten hiervan te dragen.
- De voetpaden dienen aangelegd overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 23 september 2021. Na het voltooiën van de bouwwerken dient het voetpad voor uw eigendom aangelegd, vernieuwd of hersteld te worden volgens voorgenoemd reglement.
- Het lozen van afvalwater dient te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 23 september 2021.
- De afkoppeling van hemelwater dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 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 moet volledig gescheiden worden aangelegd tot aan de rooilijn en dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO".
- In het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250 m<sup>3</sup> grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250 m<sup>3</sup> geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is.
- Bij woongebouwen waar minstens 2 verticaal of horizontaal aanpalende/aansluitende woonegelegenheden aanwezig zijn (appartementengebouwen), dient de aanvrager, voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie, bij de distributienetbeheerder Eandis (netmanagement, infrastructuurgebied Mechelen, dienst studies en aanleg, Elektriciteitstraat 70 te 2800 Mechelen), een oriënterende studie of definitieve voorwaarden aangevraagd te worden, indien nog niet gebeurd zou zijn in de loop van de vergunningsprocedure.
- Bij woongebouwen waar minstens 2 verticaal of horizontaal aanpalende/aansluitende woonegelegenheden aanwezig zijn (appartementengebouwen), heeft de bouwpromotor of initiatiefnemer, de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Sibelgas voor elektriciteit en aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas

naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij Sibelgas; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van Sibelgas via [www.sibelgas.be](http://www.sibelgas.be).

- Het gemeentebestuur dient via het omgevingsloket ter kennis worden gebracht van het begin en beëindigen van de werken.
- De uitvoering dient te gebeuren conform de afgeleverde vergunning. De aanvrager verbindt zich ertoe bij afwijking van de vergunning een regularisatieaanvraag in te dienen.
- De uitvoering dient te gebeuren conform de energieprestatieregelgeving die van kracht is sinds 1 januari 2006.
- Elke vermelding op de bouwplannen die bij deze vergunning horen en die in strijd is met de bepalingen van deze vergunning of van de wetten, decreten, besluiten en verordeningen waarnaar verwezen wordt, is nietig.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen als die nodig zouden zijn.

### **Bekendmaking beslissing – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 59** §1. In de volgende gevallen wordt een affiche aangeplakt:

- 1° als een omgevingsvergunning wordt verleend;
- 2° als een omgevingsvergunning wordt geweigerd nadat de gewone vergunningsprocedure, vermeld in artikel 17, §1, 1°, van het decreet van 25 april 2014, doorlopen is.

De tekst van de aanplakking, vermeld in artikel 57 van dit besluit, wordt met zwarte letters op een gele affiche van minimaal A2-formaat afgedrukt en wordt voorafgegaan door het opschrift "BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING".

§2 De affiche wordt aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing en blijft hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking. De vergunningsaanvrager brengt de gemeente op de startdatum [...] van de aanplakking op de hoogte van die datum en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van dertig dagen. Die datum wordt in het omgevingsloket ingevoerd.

De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.

Als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt.

De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

§3. In afwijking van paragraaf 2 plakt het gemeentebestuur, respectievelijk het provinciebestuur de tekst, vermeld in artikel 57, aan het gemeentehuis of provinciehuis aan in geval van beslissingen over vergunningsaanvragen voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten, met toepassing van de voorwaarden, vermeld in dit artikel.

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en

voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

**In opdracht,**



**Muriel Van Schel**  
Algemeen directeur

**Bart Laeremans**  
Burgemeester