

Initialen: BMA/VPI

Datum: 11 mei 2026

Dossiernummer: OMV/360/25

Onderwerp: Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van Emile HAVERHALS en Monica LAUWERS voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning - Sint-Rumoldusstraat 2A, 1851 Grimbergen - OMV/360/25

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:

///

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

1. DE AANVRAAG

Op 23 december 2025 diende Emile HAVERHALS en Monica LAUWERS een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (ref.: OMV_2025149587 - OMV/360/25) in bij de gemeente Grimbergen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 5 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Sint-Rumoldusstraat 2A in 1851 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 6 sectie B nr. 414G.

Het doel van het project is het bouwen van een halfopen eengezinswoning.

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**.

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.

2.1.2. Bijzonder plan van aanleg en ruimtelijk uitvoeringsplan

///

2.2. Ligging volgens de verkaveling

Het terrein is gelegen in de niet vervallen **verkaveling VA/878/21** vergund op 31 mei 2021. Het gaat om het lot met nummer 1.

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 inplanting van constructies.

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 met betrekking tot de inplanting van constructies. De verordening bepaalt dat verhardingen in voortuinen zich dienen te beperken tot de oppervlakte strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw en de oprit naar de eventuele garages in plaats van de gewenste verharding in functie van het stallen van 2 auto's.

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

Op 31 mei 2021 werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel (VA/878/21) voor het verkavelen van percelen in 3 loten waarvan 2 bestemd voor een eengezinswoning en 1 lot bestemd voor een meergezinswoning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

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

///

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 13 februari 2026 tot en met 14 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 welke in hoofdzaak wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van eengezinswoningen in open en halfopen verband.

Het links aanpalende perceel is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband. Het rechts aanpalende perceel is onbebouwd.

Het perceel is onbebouwd.

6.1.2. Vergunde toestand

De bestaande toestand en vergunde toestand zijn dezelfde, m.a.w. er zijn – voor zover gekend a.d.h.v. deze aanvraag - geen niet-vergunde of niet-gemelde handelingen uitgevoerd op het perceel.

6.1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een halfopen eengezinswoning.

De woning wordt ingeplant op een afstand van minimaal 6,20 m achter de rooilijn, op een afstand van 3,20 m tot de linker perceelgrens en op de rechter perceelgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van 7,70 m en een bouwdiepte van 9,00 m op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak waarvan de dakvlakken een helling hebben van 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m gemeten vanaf het natuurlijk maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakgoot. Achteraan en aansluitend aan de gelijkvloerse verdieping wordt een bijgebouw ingeplant op 2,30 m van de rechter zijgevel van de woning. De gevelbreedte bedraagt 5,40 m. De bouwdiepte bedraagt 3,00 m waardoor de totale maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 11,00 m bedraagt. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,50 m, gemeten vanaf het natuurlijk maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakrand.

In de voortuin wordt een waterdoorlatende verharding, dienstig voor het stallen van een auto, aangelegd op de rechter perceelgrens. Deze verharding heeft een oppervlakte van 19,85 m² en wordt aangelegd onder een helling kleiner dan 2%. Vanaf de autostaanplaats wordt een waterdoorlatende verharding, dienstig als pad naar de inkomdeur, aangelegd. Deze verharding heeft een oppervlakte van 2,37 m² en wordt aangelegd onder een helling kleiner dan 2%. Verder wordt een waterdoorlatende verharding, dienstig voor het stallen van een bijkomende auto, aangelegd aansluitend aan en schuin ten opzichte van de hiervoor beschreven autostaanplaats. Deze verharding

wordt ontsloten vanaf de hiervoor beschreven autostaanplaats, heeft een oppervlakte van 12,51 m² en wordt aangelegd onder een helling kleiner dan 2%. In totaal wordt 34,73 m² van de voortuin verhard. Aangezien de voortuin een oppervlakte heeft van 69,48 m², betekent dit dat 50,00% ervan verhard is.

In de achtertuin aansluitend aan de woning wordt een verharding, dienstig als terras, aangelegd op 0,74 m van de rechter perceelgrens. Deze verharding heeft een breedte van 6,00 m en een diepte van 5,00 m. De oppervlakte van het terras bedraagt 30 m². Aangezien de achtertuin een oppervlakte heeft van 400,67 m², betekent dit dat 7,50% van de achtertuin verhard is.

In de achtertuin wordt een bovengrondse infiltratie ingeplant op 20,00 m achter de achtergevel van de woning en op 0,64 m van de rechter perceelgrens. De bovengrondse infiltratievoorziening, met een diepte van 0,30 m, heeft infiltratieoppervlakte van 6,105 m² en een buffervolume van 1831,5 liter.

Het officiële huisnummer voor het pand gelegen te Sint-Rumoldusstraat is:

- **Sint-Rumoldusstraat 2A**

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 langsheen de Sint-Rumoldusstraat, 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 volgens de huidige advieskaart watertoets niet gelegen in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Het voorliggende project betreft het oprichten van een nieuwbouwwoning met een dakoppervlakte van 85,50 m², het aanleggen van waterdoorlatende verhardingen met een totale oppervlakte van 34,74 m² en onder een helling < 2% en het aanleggen van een niet waterdoorlatende verharding met een oppervlakte van 30,00 m² op een perceel met een oppervlakte groter dan 120 m². De aanvraag voorziet in het plaatsen van een hemelwaterput van 7.500 liter en in het plaatsen van een infiltratievoorziening, niet voorzien van een overloop, met een infiltratieoppervlakte van 6,105 m² en een buffervolume van 1831,5 liter.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, zodat kan geoordeeld worden dat geen schadelijke effecten veroorzaakt worden.

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.

Het perceel is in een **niet overstromingsgevoelig gebied** gelegen.

In toepassing van het gemeentelijke reglement en voorschriften voor rioolaansluitingen aan het openbare rioleringsstelsel **dient voor het geheel van het perceel een septische put** voorzien te worden. De septische put mag enkel gebruikt worden voor zwart water en heeft een minimale nuttige inhoud van 2000 liter.

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.**

Ter hoogte van de rooilijn dient een aansluitingsputje (DWA) met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) en correcte inscriptie geplaatst te worden. De vloeï van dit putje moet zich op een diepte van 60 tot 80 cm onder het maaiveld bevinden. Nadien dient de aansluiting van dit putje op het openbare rioleringsstelsel, met dia. 160 mm pvc buis uitgevoerd te worden door een aannemer aangesteld door de gemeente.

VLARIO: Het afwateringssysteem van het perceel dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO" voordat er op het openbare rioleringsstelsel kan worden aangesloten volgens de gemeentelijke voorschriften en te bekomen toelating.

Het rioleringsplan bijgevoegd aan de vergunningsaanvraag is van toepassing.

De bovengrondse infiltratievoorziening dient voorzien te worden op minimum 4 meter afstand tot bestaande gebouwen zonder hinder te veroorzaken buiten de perceelsgrens.

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 de berm over de volledige breedte van het perceel palend aan de weg, heraangelegd te worden volgens de gemeentelijke voorschriften en SB 250 versie 4.1.

Ter hoogte van de toegang voor gemotoriseerd verkeer dient de berm (her)aangelegd te worden met grijze betonnen straatstenen en fundering te bestaan uit 4 cm legbed en 20 cm magere beton volgens de gemeentelijke voorschriften en SB 250 versie 4.1. Deze werken dienen uitgevoerd te zijn bij ingebruikname van het gebouw en zijn ten laste van de bouwheer.

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 of aan deze voorschriften en voorwaarden voldaan worden. Overtreding zullen bestraft worden overeenkomstig de geldende wetgeving en regelgeving.

6.2.3. Last in natura

///

6.2.4. De Mer-screening

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.

6.2.5. De natuurtoets

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

6.2.6. Stikstoftoets

Op basis van een [Nederlandse studie van TNO](#) kan aangenomen worden dat de NO_x-emissies voor de bouw van een ééngezinwoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NO_x/jaar.

Aan de hand van de [VITO-tabel voor de aanlegfase](#) komen we met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een jaarlijkse emissie van 76 kg NO_x uit op een afstand van 150 m. Deze afstand is volgens de tabel de afstand tot het habitatype met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) opdat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde. Aangezien we werken met worst-case-aannames, kunnen we stellen dat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde op een afstand van 150 meter tot de grens van het dichtsbijgelegen habitatrictlijngebied.

In het TNO-rapport wordt voor het bepalen van de NO_x-emissies van de bouw van een woning ook rekening gehouden met de aanvoer van materiaal e.d., maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de locatie van de aanvoerroute. Er kan echter uitgesloten worden dat door de locatie van de aanvoerroute de impactscore alsnog hoger dan 1% zou kunnen zijn. Op basis van de [VITO-tabel voor de aanlegfase](#) wordt een jaarlijkse emissie van 95 kg NO_x weergegeven bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 150 m. De worst-case-emissies voor het bouwen van een eengezinwoning bedragen dus slechts 80% van de waarde uit de [VITO-tabel voor de aanlegfase](#). Het

aantal jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen waarmee de drempelwaarde van 1% niet kan worden overschreden, kan bepaald worden met de [VITO-tabel voor verkeer](#) bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m. Dit aantal bedraagt 9.000 jaarlijkse verkeersbewegingen. 20% hiervan komt op 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen. Hiervan kunnen we aannemen dat het vrachtwagenverkeer voor het bouwen van een ééngezinswoning ruim onder 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen van zware voertuigen zal zitten. Bijgevolg zal voor de bouw van een woning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied de combinatie van de emissies van de aanlegfase met een worst-case-locatie van de aanvoerroute, niet tot een impactscore van meer dan 1% leiden.

Op basis van bovenstaande motivering werd aangetoond dat de impactscore van de bouw van een ééngezinswoning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied niet meer dan 1% bedraagt.

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 in hoofdzaak gekenmerkt door de aanwezigheid van eengezinswoningen in open en halfopen verband met een verschillend profiel.

Het bouwen van een eengezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het gaat immers om een woonproject gelegen binnen een gebied dat ruimtelijk wordt geordend door de op 31 mei 2021 goedgekeurde niet vervallen verkaveling VA/878/21.

Mobiliteitsimpact

Artikelen 5.2.1.1 en 5.2.1.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepalen 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);
- Nieuwbouw van een gebouw met functies andere dan wonen;
- Het uitbreiden van een functie waarbij de bijkomende bruto vloeroppervlakte na uitbreiding meer dan 50 m² bedraagt;
- De functiewijziging van een gebouw of een gedeelte van een gebouw;
- De inrichting van terreinen voor functies andere dan wonen (bijvoorbeeld: bedrijventerreinen, recreatieve terreinen, sportterreinen, terreinen voor gemeenschapsfuncties....

Gelet op het feit dat voorliggende aanvraag het bouwen van een eengezinswoning betreft moet er conform artikel 5.2.1.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening het vereiste aantal autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen worden voorzien.

Artikel 5.2.4.3 bepaalt dat bij elke wooneenheid er minimaal 1,2 autostaanplaatsen en minimaal 2 fietsstalplaatsen + 1 fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer moeten worden voorzien.

Berekening van het aantal fietsstalplaatsen:

Het project omvat 1 wooneenheid met 3 slaapkamer, en dus moeten er 1 autostaanplaats en 4 fietsstalplaatsen worden voorzien.

Wat voorliggend project voorziet:

Gelet op het feit dat voorliggende aanvraag voorziet in 2 autostaanplaatsen en 4 inpandige fietsstalplaatsen voldoet voorliggende aanvraag aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

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 met betrekking tot de inplanting van constructies. De verordening bepaalt dat verhardingen in voortuinen zich dienen te beperken tot de oppervlakte strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw en de oprit naar de eventuele garages in plaats van de gewenste verharding in functie van het stallen van 2 auto's.

Aangezien de voorziene verharding voor het stallen van twee auto's ten dienste zal staan van de bewoners van de woning en er bovendien zal toe bijdragen dat parkeren op het openbaar domein wordt vermeden, en gelet op het feit dat deze verharding een oppervlakte heeft die als gebruikelijk kan worden beschouwd voor het stallen van twee voertuigen kan de gevraagde afwijking worden aanvaard.

De verharding welke de woning ontsluit vanaf de rijweg wordt ingeplant tot in de rechter perceelgrens. Deze inplanting is ingegeven vanuit het geldende verkavelingsplan waarop wordt aangegeven dat de verhardingen, ter ontsluiting van de loten 1 en 2, moeten worden aangelegd op de gemeenschappelijke perceelgrens. De binnen voorliggende aanvraag voorziene verharding ter ontsluiting van het perceel wordt dan ook geheel conform het geldende verkavelingsplan ingeplant.

Rekening houdende met bovenstaande motivatie mag worden aangenomen dat voorliggende aanvraag qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid aansluit bij de bestaande omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De gevels van de woning worden opgericht in rood-bruin genuanceerd gevelmetselwerk. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart pvc. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. Het dak wordt afgewerkt met zwarte dakpannen. De dakgoten en regenwaterafvoerpijpen worden uitgevoerd in donkerkleurig zink. De dakranden worden uitgevoerd in zwart aluminium. Het gaat dus om een kwalitatieve en hedendaagse afwerking die binnen de omgeving past. De aanvraag komt visueel-vormelijk niet storend over.

Ter hoogte van de voortuin voorziet voorliggende aanvraag in de aanleg van een waterdoorlatende verharding dienstig voor het stallen van een bijkomende auto. Gelet op het feit dat deze verharding schuin in de voortuin wordt ingeplant maakt dat de resterende groene ruimte eerder een versnipperde groene ruimte betreft waardoor de aanleg van een kwalitatieve aaneengesloten groene ruimte minder vanzelfsprekend is. Om ervoor te zorgen dat de voortuin alsnog visueel als een aangesloten groene ruimte overkomt dient de schuin ingeplante autostaanplaats te worden aangelegd in beton grasdallen of kunststof grasdallen.

De verharding dienstig als terras wordt uitgevoerd in een niet waterdoorlatende verharding. Deze uitvoering is ingegeven vanuit de geldende verkavelingsvoorschriften waarin wordt bepaald dat waterdichte vlakken mogelijk zijn voor de verhardingen van de terrassen met een maximale oppervlakte van 30 m² en mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De binnen voorliggende aanvraag voorziene terrasverharding voldoet aan alle voorwaarden zoals bepaald in de verkavelingsvoorschriften waardoor mag worden gesteld dat de voorziene terrasverharding geheel conform de geldende verkavelingsvoorschriften wordt aangelegd.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische elementen op het perceel en/of in de omgeving.

Bodemreliëf

Voorliggende aanvraag voorziet het wijzigen van het bodemreliëf in functie van de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening. Verder voorziet voorliggende aanvraag louter in zeer plaatselijke nivelleringswerken.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag is in overeenstemming met de woonkwaliteitsnormen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De ruimtes ontvangen voldoende daglicht en de plafondhoogte bedraagt steeds 2,50 m. De leefruimtes staan in direct contact met en hebben uitzicht over de tuinzone waardoor mag worden aangenomen dat voorliggende aanvraag een voldoende kwalitatief gebruiksgenot garandeert. In alle redelijkheid mag worden geoordeeld dat er geen overmatige hinderaspecten te verwachten zijn.

6.3. Advies van de omgevingsambtenaar

De omgevingsambtenaar wijst de volgende elementen aan om te worden opgenomen in de beslissing:

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, uitgezonderd de terrasverharding welke conform de geldende verkavelingsvoorschriften in een niet waterdoorlatende verharding kan worden aangelegd.
- De inrichting van de voortuin effectief wordt uitgevoerd zoals weergegeven op het inplantingsplan nieuwe toestand en onder de voorwaarde dat de schuin ingeplante autostaanplaats wordt aangelegd in beton grasdallen of kunststof grasdallen.
- Een reflecterend huisnummerplaatje met vermelding van het eigen huisnummer op een vanaf de openbare weg goed zichtbare plaats wordt aangebracht.
- 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".

Het advies werd opgemaakt op 11 mei 2026 door Pieter Verhaegen.

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