

## GEMEENTE GRIMBERGEN

### DIENST VERGUNNINGEN - ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Initialen: BMA/VDPJ

Datum: 12 mei 2026

Dossiernummer: OMV/362/25

---

Onderwerp: Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van Liesbet DE VUYST en Pieter HEYMAN voor het bouwen van een eengezinswoning - Beigemsesteenweg 350, 1852 Grimbergen - OMV/362/25

---

#### 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:

- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 12 mei 2026 (zie bijlage).

#### De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

##### 1. DE AANVRAAG

Op 24 december 2025 diende Liesbet DE VUYST en Pieter HEYMAN een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (ref.: OMV\_2025126852 - OMV/362/25) in bij de gemeente Grimbergen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 2 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Beigemsesteenweg 350 in 1852 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 5 sectie A nrs. 192Z3 en 192Y3.

Het doel van het project is het bouwen van een 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

Het terrein is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan ruimtelijk uitvoeringsplan **Beigem Centrum**, goedgekeurd op 26 september 2024, meer bepaald in de zone '**wonen aan de rand**'.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum heft het bijzonder plan van aanleg BPA Beigem, goedgekeurd op 16 juli 1959 en zijn herziening, goedgekeurd op 16 november 1999, op.

## 2.2. Ligging volgens de verkaveling

Het terrein is gelegen in de niet vervallen verkaveling VA/871/20 vergund op 19 oktober 2020, en gewijzigd op 23 september 2024. Het gaat om lot nr. 2 en 4. Het ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum heft de voorschriften horende bij deze verkavelingen echter op.

## 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 ruimtelijk uitvoeringsplan en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot:

- de inrichting van voortuinen;
- de afmeting van constructies;
- de woonkwaliteit;
- de dakvorm.

## 2.5. Afwijkingsbepalingen

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan **Beigem Centrum** als volgt:

- De afmeting van constructies: volgens artikel 2. van het ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum dient de bouwdiepte op de eerste verdieping te worden beperkt tot 12,00m.
  - Afwijking: er wordt een bouwdiepte op de eerste verdieping voorzien van 13,00m.
- De dakvorm: volgens artikel 2. van het ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum dient het hoofdvolume te worden afgewerkt met een hellend dak met een maximale helling van 55° of een teruggetrokken dakverdieping die binnen deze hellingsgraad past en afgewerkt wordt met een plat dak.
  - Afwijking: op de eerste verdieping wordt er een teruggetrokken volume voorzien, afgewerkt met een plat dak, dat niet binnen de maximale hellingsgraad van 55° past.
- De inrichting van voortuinen: volgens artikel 0.8. van het ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum dient de grens tussen het openbaar domein en de voortuin te worden voorzien van een levende haag van max. 1,00m hoogte.
  - Afwijking: er wordt een muur van 0,65m hoog en 7,00m lang voorzien.

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 inrichting van voortuinen: volgens artikel 2.6.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen verhardingen in de voortuin zich te beperken tot de oppervlakte strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw en de oprit naar de eventuele garage(s).
  - Afwijking: er worden twee parkeerplaatsen in de voortuin voorzien.
- De woonkwaliteit: volgens artikel 3.2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen leefruimten en slaapkamers een minimale vrije hoogte te hebben van 2,50m

- o Afwijking: de inkom, vestiaire en het toilet op de gelijkvloerse verdieping hebben een vrije ruimte van 2,40m.

## 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 20 juli 1978 werd een verkavelingsvergunning (VA/318/78) voor nieuwe verkaveling afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen (vervallen voor dit lot).

Op 19 oktober 2020 werd een verkavelingsvergunning (VA/871/20) voor nieuwe verkaveling afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 23 september 2024 werd een verkavelingswijziging (VA/871/20-A) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

### 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 12 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 6 februari 2026 tot en met 7 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. De aanpalende percelen zijn elk bebouwd met een vrijstaande woning. Het perceel is onbebouwd. Op het perceel is reeds een bestaand zwembad en aansluitend terras aanwezig. Het zwembad heeft een lengte van 9,62m en een breedte van 3,53m voor een totale oppervlakte van 33,96m<sup>2</sup>. Rond om het zwembad is er een granieten boordsteen aanwezig, voor een totale oppervlakte van 13,90m<sup>2</sup>. Het terras bestaat uit hout en heeft een maximale breedte van 4,56m en een diepte van 4,35m voor een totale oppervlakte van 16,10m<sup>2</sup>.

#### 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 eengezinswoning.

De woning wordt ingeplant op 6,00m achter de rooilijn, op minimaal 3,00m van de linker perceelsgrens en op minimaal 3,00m van de rechter perceelsgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van 11,05m en een bouwdiepte van 15,00m op de gelijkvloerse verdieping. De achtergevel van de gelijkvloerse verdieping springt ter hoogte van de rechter zijgevel over een breedte van 3,90m, 3,05m terug. Hier wordt een overdekt terras voorzien. De eerste verdieping betreft een teruggetrokken verdieping met een bouwdiepte van 13,00m. De teruggetrokken eerste verdieping wordt op 2,00m van de voorgevel van de gelijkvloerse verdieping ingeplant. De achtergevel van de eerste verdieping springt ter hoogte van de rechter zijgevel over een breedte van 3,90m, 1,05m terug.

De woning wordt afgewerkt met platte daken. De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt 3,80m ter hoogte van de voor- en achtergevel, gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant van de kroonlijst. De kroonlijsthoogte van de eerste verdieping bedraagt 6,45m, gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant van de kroonlijst. De platte daken van de gelijkvloerse verdieping worden als groendak ingericht. Op het platte dak van de eerste verdieping worden er zonnepanelen voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een inkom, vestiaire, toilet, berging, zitruimte, eetruimte en keuken voorzien. Op de eerste verdieping worden er drie slaapkamers, een badkamer, toilet, een douche, wasplaats en bureau ruimte voorzien.

In de voortuin wordt er een toegangspad naar de voordeur voorzien, dit pad bestaat uit zeven stapstenen. Elke stapsteen heeft een lengte van 2,20m en een breedte van 0,75m, voor een totale oppervlakte van 11,50m<sup>2</sup>. Verder worden er in de voortuin twee parkeerplaatsen ingericht, ingeplant op minimum 1,50m van de linker perceelsgrens, uitgevoerd als karrensporen. De totale verharding voor deze twee parkeerplaatsen bedraagt 11,20m<sup>2</sup>.

In de zijtuin wordt er een pad voorzien, uitgevoerd in kiezelverharding. Dit pad verschaft toegang tot de technische ruimte en de achtertuin. Dit pad wordt ingeplant op 2,07m van de linker perceelsgrens en heeft een maximale breedte van 1,00m en een diepte van 15,00m voor een totale oppervlakte van 15,00m<sup>2</sup>.

In de achtertuin wordt er een terrasverharding voorzien, uitgevoerd in waterdoorlatende vlonderplanken. Het terras heeft een breedte van 9,61m en een diepte van 4,00m voor een totale oppervlakte van 38,50m<sup>2</sup>. Het overdekte terras heeft een breedte van 3,90m en een diepte van 3,05m voor een totale oppervlakte van 11,70m<sup>2</sup>.

In de achtertuin wordt er een poolhouse opgetrokken. Het poolhouse wordt ingeplant op 3,00m van de achterste perceelsgrens van de linker aanpalende buur en heeft een breedte van 8,00m en een diepte van 5,00m. Het poolhouse wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,80m, gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant van de dakrand.

In de voortuin wordt er een septische put voorzien met een totale nutige inhoud van 2.000liter.

Achteraan de achtertuin wordt er een hemelwaterput voorzien. De hemelwaterput heeft volgens het rioleringsplan een inhoud van 5.000liter. De overloop van deze hemelwaterput wordt aangesloten op een wadi. De wadi heeft een inhoud van 5.040liter en een infiltratieoppervlakte van 16,80m<sup>2</sup>.

De voortuin heeft een totale oppervlakte van 102,96m<sup>2</sup> en is voor 25,90m<sup>2</sup> (25%) verhard. De zijtuin heeft een totale oppervlakte van 91,06m<sup>2</sup> en is voor 18,01m<sup>2</sup> (20%) verhard. De achtertuin heeft een totale oppervlakte van 495,50m<sup>2</sup> en is voor 103,77m<sup>2</sup> (21%) verhard.

### Huisnummering

Het officiële huisnummer voor het pand gelegen te Beigemsesteenweg is:

- **Beigemsesteenweg 350**

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 Beigemsesteenweg, 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.

Voorliggende aanvraag voorziet het bouwen van overdekte constructies en het aanleggen van verharding.

Op 12 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 Beigemsesteenweg is een gemeenteweg aangelegd met kasseiverharding.*

*De waterleiding, gasleiding, het elektriciteits- en kabel distributienet zijn aanwezig in de Beigemsesteenweg. 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 Beigemsesteenweg.*

*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 2000l** wordt voorzien met hierop enkel aansluiting van fecaalwater, **alle toiletten dienen op de septische put te worden aangesloten.***
- *Een hemelwaterput wordt voorzien van 5.000 l met een pomp voor hergebruik, waarop minimaal alle toiletten(drie), een dubbele dienstkraan en een kraan voor tuingebruik dienen worden aangesloten. **Gezien de aangesloten dakoppervlakte dient de hemelwaterput minstens een volume van 10000 liter te zijn.***
- *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 12 m<sup>2</sup> en een minimaal nuttig volume van 5000 liter.** Conform de wetgeving wordt er geen overloop naar de riolering voorzien van de infiltratievoorziening.*
- *Voor het poolhouse wordt een IBA installatie voorzien, **deze installatie is niet conform de wetgeving en dient vervangen te worden door een persleiding aangesloten op de DWA afvoer.***
- ***De overloop van zwembad dient aangesloten te worden op het RWA-systeem.***

*De riolering(funderings-)plan bijgevoegd aan de vergunningsaanvraag is van toepassing, mits de aanpassing relatief aan de specifieke voorwaarden.*

**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. Het vloei van dit aansluitputje moet voorzien worden op maximaal 80 cm onder het maaiveldpeil van de bestaande wegenis.*

*De aansluiting, met dia. 160 mm pvc-buis op de bestaande riolering dient worden uitgevoerd door een aannemer, aangesteld door de gemeente. De kosten voor de aansluiting zijn ten laste van de aanvrager. De aansluiting zal worden geplaatst tot net voor de rooilijn. De definitieve aansluiting zal gebeuren na aanleveren van conform keuringsattest type "VLARIO" van het gescheiden afwateringssysteem van het perceel. De kosten voor deze 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 5.0.*

*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.*

*Specifiek zijn volgende elementen in acht te nemen:*

- ***Hemelwaterput dient een minimaal volume van 10000 liter te hebben.***
- ***IBA installatie voor poolhouse is niet toegestaan.***
- ***Overloop van zwembad dient aangesloten te worden op RWA systeem."***

6.2.3. Last in natura

///

6.2.4. De Mer-screening

///

6.2.5. De natuurtoets

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

6.2.6. Stikstoftoets

Uit de nota van de architect blijkt dat:

## ***"1. INLEIDING***

*Om de Europese natuurdoelen te halen werd op Vlaams niveau een 'Programmatische aanpak stikstof' uitgewerkt en juridisch verankerd in het 'Stikstofdecreet'. Hiermee neemt Vlaanderen maatregelen om de uitstoot van stikstof te beperken en de natuur te beschermen of te herstellen.*

*Voor elk habitatype werd een kritische depositiewaarde bepaald en voor nieuwe projecten dient aangetoond te worden dat de bijdrage van het project in deze depositie niet hoger is dan 1%. Om dit te kunnen aantonen dient krachtens artikel 3 van het Stikstofdecreet de 'impactscore' van een project berekend te worden.*

*In voorliggend document wordt voor het betrokken project deze impactscore berekend op basis van de praktische leidraad die door het Agentschap Natuur en Bos werd gepubliceerd en aan de hand van de tabellen zoals opgenomen in de bijlagen bij het document 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer', opgesteld door het VITO.*

## ***2. IMPACTSCORE***

### ***2.1 Afbakening van het onderzoeksgebied***

*Er wordt uitgegaan van een worst case berekening. Dit betekent dat voor de bepaling van de impactscore nagegaan wordt wat de afstand is tot het meest nabijgelegen habitatgebied en dat de laagste kritische depositiewaarde (6 kgN/ha/jaar) gehanteerd wordt. Op die manier wordt met zekerheid de grootste mogelijk impact berekend.*

## *2.2 Bepaling impactscore: methodiek*

*In het Stikstofdecreet wordt een de minimisdrempel vastgelegd van 1% voor mobiliteit gerelateerde projecten. Om eenvoudige dossiers met verkeer als enige stikstofbron te toetsen aan het Stikstofdecreet, kan beroep gedaan worden op de VITO studie 'Voertuigemissies en de minimalisnormen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/ 3195) als alternatief voor een IFDM-traffic modellering.*

*Het rapport bevat drie tabellen:*

- Tabel 2: emissies van een wegsegment (in kg NO<sub>x</sub>/km/u) waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel;*
- Tabel 3: aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel;*
- Tabel 4: aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de Minimisdrempel.*

*In die tabellen worden de maximale emissies (tabel 2) of aantal voertuigen per jaar (tabellen 3 en 4) weergegeven per kritische depositiewaarde (KDW) (in kg N/(ha.jaar)) en afstand (in meter) tot het habitatype waarbij de 1% de minimisdrempel hoe dan ook niet zal worden overschreden. De tabellen zijn opgemaakt op basis van worst-case aannames. Indien de verkeersemissies of het aantal voertuigen per jaar van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is. Hierbij dienen enkel de netto (extra gegenereerde) voertuigenbewegingen afkomstig van het project afgetoetst te worden.*

*Indien een project alsnog de maximale emissies of jaarlijkse verkeersbewegingen opgenomen in de tabel overschrijdt, betekent dit niet noodzakelijk dat de 1% de minimisdrempel overschreden wordt. De impact van het project moet dan verder onderzocht worden in een IMPACT-traffic-modellering waarbij gerekend wordt met de project specifieke parameters.*

## *3. BEREKENING IMPACTSCORE*

*Om er zeker van te zijn dat er een worst case berekening gemaakt wordt, wordt getoetst aan de waarde voor de laagste kritische depositiewaarde (6 kgN/ha/jaar). De kortste afstand tussen het project en het meest nabijgelegen habitatgebied nemen we hiervoor 0m.*

*Vanuit tabel 3 mogen er worst case 70 000 verkeersbewegingen uitgevoerd worden op jaarbasis. Op dagbasis komt dit op een 192 voertuigbewegingen per dag waar we zeker onder zitten.*

*Hieruit blijkt dat geconcludeerd kan worden dat de impactscore van het project lager is dan 1%.*

### *3.1 Conclusie aanlegfase*

*Op basis van een Nederlandse studie van TNO kan aangenomen worden*

*dat de NOx-emissies voor de bouw van een ééngesinswoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NOX/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 NOX 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 dichtbijgelegen habitatrictlijngebied.*

*In het TNO-rapport wordt voor het bepalen van de NOx-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 NOX 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 eengezinswoning 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 ééngesinswoning 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 ééngesinswoning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied niet meer dan 1% bedraagt.***

### *3.2 Conclusie fase na aanleg*

*Aan de hand van de tabellen uit het VITO-rapport 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (april 2023, 2024/EI/R/3195) wordt bekeken hoeveel voertuigbewegingen er mogen zijn waarbij men de zekerheid heeft dat er geen overtreding komt van de vigerende de minimisdrempel voor mobiliteitsprojecten.*

*Voor het voorliggende project, mogen er op dagbasis 192 voertuigbewegingen per dag zijn.*

*Er kan gesteld worden dat de aanvraag zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, waarbij het aantal van 192 niet wordt overschreden, en dat de impact op de mobiliteit daardoor beperkt en aanvaardbaar is.*

*Anders gezegd: Voor een eenvoudige eengezinswoning rekenen we met 4 personen\*2 voertuigbewegingen per persoon = 8 vervoersbewegingen op dagbasis basis per woonentiteit. 192 maximale voertuigbewegingen /8 per woonentiteit komen we op een drempelwaarde na het uitvoeren van 24 woningen.*

***Hieruit blijkt dat geconcludeerd kan worden dat de impactscore van het project lager is dan 1%.”***

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 halfopen en open verband met een verschillend profiel. Het bouwen van een eengezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het gaat immers om een woonproject in woongebied.

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 open bebouwingen die slechts 1 woonentiteit bevatten 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 woonentiteiten met drie slaapkamers, en dus moet er een parkeerplaat en vier fietsenstalplaatsen worden voorzien.

Wat voorliggend project voorziet:

Omdat er in het project twee parkeerplaatsen en vier fietsenstalplaatsen worden voorzien voldoet het aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggend project omvat het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning, een poolhouse in de achtertuin, twee parkeerplaatsen in de voortuin en een terras ter hoogte van de achtergevel.

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van de voorschriften van het **ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum** als volgt:

- De afmeting van constructies: volgens artikel 2. van het ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum dient de bouwdiepte op de eerste verdieping te worden beperkt tot 12,00m.
  - Afwijking: er wordt een bouwdiepte op de eerste verdieping voorzien van 13,00m.

- Beoordeling: het betreft een kavel bestemd voor open bebouwing, waarbij ook de aanpalende percelen zijn ingevuld met vrijstaande woningen. In een dergelijke context, met zijtuinzones en voldoende afstand tussen de constructies, is de ruimtelijke impact van de bijkomende meter bouwdiepte minimaal. Bovendien komt de gewenste bouwdiepte op de verdieping overeen met de maximale bouwdiepte op de verdieping wanneer men eveneens 13,00m diep op de gelijkvloerse verdieping zou bouwen. In dat opzicht wordt er niet afgeweken van de absolute maximale bouwdiepte die stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht. Daarbij komt dat door de vormgeving van de teruggetrokken verdieping de feitelijk nuttige bouwdiepte op de eerste verdieping slechts 11,00m bedraagt, wat de effectieve impact verder reduceert. De gecreëerde nuttige oppervlakte wordt tevens optimaal en efficiënt gebruikt in de geest van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De nuttige vloeroppervlakte verhoogt zonder de voetafdruk van de woning te vergroten. De gevraagde bouwdiepte van 13,00m op de eerste verdieping vormt ten slotte een beperkte afwijking. De afwijking is aanvaardbaar.
- De dakvorm: volgens artikel 2. van het ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum dient het hoofdvolume te worden afgewerkt met een hellend dak met een maximale helling van 55° of een teruggetrokken dakverdieping die binnen deze hellingsgraad past en afgewerkt wordt met een plat dak.
  - Afwijking: op de eerste verdieping wordt er een teruggetrokken volume voorzien, afgewerkt met een plat dak, dat niet binnen de maximale hellingsgraad van 55° past.
  - Beoordeling: het platte dak ter hoogte van de voorgevel kent twee niveaus met kroonlijsthoogtes van 3,20m en 3,80m gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de dakrand. Berekend vanaf het laagste platte dak heeft het virtuele dakvlak een dakhelling van 57°. Berekend vanaf het hoogste platte dak heeft het virtuele dakvlak een dakhelling van minder dan 55°. Het gemiddelde hoogtepunt van deze platte daken vormt met de bovenste dakrand van het eerste verdiep een virtueel dakvlak met een hellingsgraad van exact 55°. Het betreft hier een beperkt afwijking zonder enige noemenswaardige ruimtelijke impact of hinder voor de aanpalende bewoners. De afwijking is aanvaardbaar.
- De inrichting van voortuinen: volgens artikel 0.8. van het ruimtelijk uitvoeringsplan Beigem Centrum dient de grens tussen het openbaar domein en de voortuin te worden voorzien van een levende haag van max. 1,00m hoogte.
  - Afwijking: er wordt een muur van 0,65m hoog en 7,00m lang voorzien.
  - Beoordeling: het ruimtelijk uitvoeringsplan is een recent vastgesteld instrument dat geacht wordt de principes van een goede ruimtelijke ordening te vertegenwoordigen. De bepaling omtrent de aanleg van een levende haag in de voortuinen is expliciet opgenomen om het groene en open karakter van de straat en de ruimere woonomgeving te bewaren. De keuze voor groenblijvende of levende afsluitingen draagt bij aan de visuele samenhang van het straatbeeld en ondersteunt het zachte, landschappelijke karakter dat het ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt. De voorgestelde afsluiting in de vorm van een muur wijkt hierin duidelijk af. Een dergelijke constructie komt niet voor in het referentiebeeld. De introductie van een massieve afsluiting zou een verstarend element vormen binnen het overwegend groene straatbeeld en doet afbreuk aan het beoogde ruimtelijke kwaliteitsniveau van de omgeving. De afwijking is niet aanvaardbaar. De afsluiting dient conform de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan te bestaan uit een levende haag van maximaal 1,00m hoog. Wel wordt het toegelaten om een brievenbus te voorzien, met de gebruikelijke afmetingen.

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 inrichting van voortuinen: volgens artikel 2.6.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen verhardingen in de voortuin zich te beperken tot de oppervlakte strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw en de oprit naar de eventuele garage(s).
  - Afwijking: er worden twee parkeerplaatsen in de voortuin voorzien.
  - Beoordeling: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening legt op dat het project één parkeerplaats dient te voorzien. De voorziening van twee parkeerplaatsen sluit aan bij de hedendaagse behoefte van een gezin met twee werkende volwassenen. Er wordt geen inpandige, noch een vrijstaande garage voorzien. De uitvoering van deze parkeerplaatsen in karresporen in de voortuin zorgt ervoor dat enkel de absoluut noodzakelijke oppervlakte verhard wordt. De voorziene verhardingen worden op meer dan 1,00m afstand van de perceelsgrenzen ingeplant en worden uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal. Bovendien wordt de maximale verhardingsgraad in de voortuin niet overschreden, zodat het groene karakter behouden blijft. De afwijking is aanvaardbaar.

De omgeving gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen met ruime tuin. De maximale toelaatbare verharde oppervlakte in de tuinzones wordt in voorliggende project niet overschreden en het groene karakter van de voor- zij en achtertuin wordt gerespecteerd. De maximale voetafdruk wordt niet overschreden. 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

De woning wordt afgewerkt met gevelstenen, met accenten ter hoogte van de voorgevel bestaande uit zwart aluminium. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zowel hout als zwart aluminium. Voor de afwerking van de dorpels werd voor blauwe hardsteen gekozen. Het dak zal worden afgewerkt met EPDM. De dakranden worden afgewerkt met profielen bestaande uit zwart aluminium. De gevels van het poolhouse worden afgewerkt met hout. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zowel hout als zwart aluminium. Voor de afwerking van de dorpels werd voor blauwe hardsteen gekozen. Het dak zal worden afgewerkt met EPDM. De dakranden worden afgewerkt met profielen bestaande uit zwart aluminium.

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

Het natuurlijk maaiveld van het terrein helt licht naar achteren toe, over een afstand van 50,00m is er een niveauverschil van maximaal 0,79m. Ter hoogte van de linker zijgevel en de voorgevel worden beperkte en lokale ophogingen uitgevoerd, deze wijzigen het bestaande maaiveld met maximaal 0,39m. De overgang van het nieuwe niveau van het maaiveld naar het oorspronkelijke niveau van het maaiveld wordt gerealiseerd met een talud dat aanzet op minimaal 1,00m afstand van de perceelsgrenzen. Naast de infiltratievoorziening worden er geen verdere reliëfwijzigingen voorzien. Deze wijzigingen aan het bodemreliëf zijn aanvaardbaar.

#### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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 woonkwaliteit: volgens artikel 3.2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen leefruimten en slaapkamers een minimale vrije hoogte te hebben van 2,50m
  - Afwijking: de inkom, vestiaire en het toilet op de gelijkvloerse verdieping hebben een vrije ruimte van 2,40m.
  - Beoordeling: de gevraagde afwijking is beperkt van aard, aangezien zij uitsluitend betrekking heeft op de inkomhal, vestiaire en het toilet op de gelijkvloerse verdieping. Deze ruimtes vervullen een duidelijk ondersteunende en niet-primair verblijfsgerichte functie binnen de woning. De voornaamste leefruimten – waaronder woonkamer,

keuken en slaapkamers – beschikken wél over een vrije plafondhoogte van minimaal 2,50m, conform artikel 3.2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De afwijking is aanvaardbaar.

De aanvraag is verder in overeenstemming met de woonkwaliteitsnormen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De ruimtes ontvangen voldoende daglicht en de plafondhoogte van de overige ruimtes bedraagt steeds 2,50m. Alle voorziene verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd. De afvoer van de haard wordt voorzien op voldoende afstand van de deur- en raamopeningen van de (aanpalende) bebouwing. De aanvraag garandeert een voldoende kwalitatief gebruiksgenot. In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen overmatige hinderaspecten te verwachten zijn.

### 6.3. Advies van de omgevingsambtenaar

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

- Alle verharding in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd zowel wat de bovenbouw als de funderingen betreft.
- Een reflecterend huisnummerplaatje met vermelding van het eigen huisnummer op een vanaf de openbare weg goed zichtbare plaats wordt aangebracht.
- Het muurtje in de voortuin niet wordt uitgevoerd.
- Het advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 12 mei 2026 strikt wordt nageleefd, met name:
  - Hemelwaterput dient een minimaal volume van 10000 liter te hebben;
  - **IBA installatie voor poolhouse is niet toegestaan;**
  - Overloop van zwembad dient aangesloten te worden op RWA systeem.
- 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 12 mei 2026 door Johnny Van de Putte.

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

---