

## GEMEENTE GRIMBERGEN

### DIENST VERGUNNINGEN - ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Initialen: TR

Datum: 30 maart 2026

Dossiernummer: OMV/328/25

---

Onderwerp: Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van Kevin POSTELMANS - Audrey VANDENBEMDEN voor het verbouwen van een eengezinswoning - Meiskensbeekstraat 73, 1851 Grimbergen - OMV/328/25

---

#### 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 dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant van 6 mei 2026 (zie bijlage).

#### De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

##### 1. DE AANVRAAG

Op 29 november 2025 diende Kevin POSTELMANS - Audrey VANDENBEMDEN een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (ref.: OMV\_2025145571 - OMV/328/25) in bij de gemeente Grimbergen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 25 maart 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Meiskensbeekstraat 73 in 1851 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 6 sectie B nr. 267Y.

Het doel van het project is het verbouwen 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** en **agrarisch gebied** (achterste gedeelte).

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 agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en mogen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.

*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/788/14 vergund op 16 februari 2015. Het gaat om lot nr. 2A.

## 2.3. Verordeningen

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing.

## 2.4. Overeenstemming

De aanvraag is in overeenstemming met de hierboven vermelde plannen en verordeningen.

## 2.5. Afwijkingsbepalingen

///

## 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 januari 2014 werd een verkavelingsaanvraag geweigerd VA/782/13, door het college van burgemeester en schepenen.

Op 16 februari 2015 werd een verkavelingsvergunning VA/788/14, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 22 augustus 2016 werd een stedenbouwkundige vergunning ( BA/75/16) voor het bouwen van een eengezinswoning, 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 dient advies gevraagd te worden aan:

- De dienst Waterlopen

### 4.2. Externe adviezen

De dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant gaf op 21 april 2026 ongunstig advies over de aanvraag. Op basis van dit advies werden aangepaste plannen ingediend (PIV 5) zodat door deze adviesinstantie op 6 mei 2026 een voorwaardelijk gunstig advies werd afgeleverd (zie bijlage).

### 4.3. Interne adviezen

///

### 4.4. Advies van de GECORO

///

## 5. OPENBAAR ONDERZOEK EN MANDELIGHEID

### 5.1. Openbaar onderzoek

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

### 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 driegevelwoning.

Het perceel is bebouwd met een driegevelwoning.

De bestaande woning is ingeplant op 6,00 m achter de rooilijn, op 3,21 m van de rechter perceelsgrens en op de linker perceelsgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van 6,04 m, een bouwdiepte van 11,98 m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 8,64 m op de verdieping. De woning is afgewerkt met een hellend dak bestaande uit 2 hellende dakvlakken met elk een helling van 40°. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m, gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst. De nokhoogte bedraagt 12,00 m, gemeten vanaf het maaiveld. De achterste 3,34 m van het gelijkvloers zijn afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,40 m gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de dakrand.

In de voortuin bevindt zich 36,9 m<sup>2</sup> verharding. Dit resulteert in 67% verharding en 33% groen in de voortuin.

In de zijtuin bevindt zich een pad naar het achterliggende terras met een oppervlakte van 14,5 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in 52% verharding en 48% groen in de zijtuin.

In de achtertuin bevindt zich een terras met een oppervlakte van 21,15 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in 7% verharding en 93% groen in de achtertuin.

#### 6.1.2. Vergunde toestand

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

- de inrichting van de voor- en zijtuinzone is niet conform (BA/75/16) uitgevoerd:
  - De voortuin werd vergund met 30,5 m<sup>2</sup> verharding in plaats van de bestaande 36,9 m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met 67% verharding en 33% groen, in plaats van de vergunde 55% verharding en 45% groen.
  - De zijtuin werd vergund met 24,8 m<sup>2</sup> verharding in plaats van de bestaande 14,5 m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met 31% verharding en 69% groen, in plaats van de vergunde 53% verharding en 47% groen.

#### 6.1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

Langs de achterzijde van de woning wordt een uitbreiding gerealiseerd op de gelijkvloerse verdieping met een bouwdiepte van 2,80 m over de gehele breedte van de bestaande achtergevel. Door de woning, langs de achterzijde, uit te breiden met 2,80 m bedraagt de totale bouwdiepte op het gelijkvloers 14,78 m. De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 3,20 m gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de dakrand. Op de eerste verdieping wordt een uitbreiding gerealiseerd, ingeplant op de linker perceelsgrens, met een bouwdiepte van 3,34 m en een breedte van 6,04 m. Door de woning, langs de achterzijde, uit te breiden met 3,34 m bedraagt de bouwdiepte op de eerste verdieping 11,98 m. In het achterste dakvlak wordt een dakuitbouw (dakkapel) gerealiseerd ingeplant op 1,52 m van de linker perceelsgrens en rechterzijgevel. De dakuitbouw heeft een breedte van 3,00 m en een hoogte van 1,71 m gemeten van het hellend dakvlak tot de bovenzijde van de dakrand. De dakuitbouw is afgewerkt met een plat dak.

Daarnaast wordt de verharding in de voortuin afgebroken en heraangelegd met een totale oppervlakte van 26,8 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in 50% verharding en 50% groen in de voortuin.

In de zijtuin is de bestaande verhardingsoppervlakte lager dan vergund en is er aldus meer groenvoorziening aanwezig. De bestaande toestand wordt dan ook behouden.

In de achtertuin wordt een terras en een pad naar het nieuwe, achterliggende tuinhuis aangelegd met een oppervlakte van 20,00 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in 14% verharding en 86% groen in de achtertuin.

Verder bevindt zich in de achtertuin het nieuwe tuinhuis op 1,00 m van de rechter perceelsgrens en op 5,00 m van de achtergevel. Het tuinhuis heeft een breedte van 2,15 m, een diepte van 3,75 m en een oppervlakte van 8,1 m<sup>2</sup>.

#### 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 Meiskensbeekstraat, een gemeenteweg. Deze weg is in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale erftoegangsweg en 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 terrein is **gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone** en het project heeft een omvangrijke bovengrondse oppervlakte. Daarom werd advies ingewonnen bij de provincie Vlaams-Brabant dienst Waterlopen (zie 4.2.).

Op 6 mei 2026 werd door de provincie Vlaams-Brabant dienst Waterlopen een gunstig advies uitgebracht op basis van een nieuwe projectinhoudversie (PIV 5). De voorwaarden vervat in het advies dienen strikt te worden nageleefd.

Het advies luidt als volgt:

*"Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of de geplande ingreep een schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets.*

*Het terrein stroomt af naar de Meiskensbeek (B1037), een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant.*

*Het dossier betreft een nieuwe aanvraag van het project gekend in het Omgevingsloket onder projectnummer OMV\_2025145571, waarvoor een ongunstig advies werd verleend door de dienst waterlopen op 21 april 2026 met ons kenmerk 2026-0669-WAT. Het voorgaande advies wordt ter info toegevoegd.*

***De aanvrager heeft rekening gehouden met de gevraagde aanpassingen uit het voorgaand advies en heeft op voorhand aangepaste plannen doorgemild. Daarom kan dit dossier nu gunstig beoordeeld worden.***

***De wijzigingen van de aanvrager moeten integraal opgenomen worden in de omgevingsvergunning."***

### 6.2.3. Last in natura

///

### 6.2.4. De Mer-screening

///

### 6.2.5. De natuurtoets

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

6.2.6. Stikstoftoets

///

6.2.7. Het decreet grond- en pandenbeleid

///

6.2.8. De milieuaspecten

///

6.2.9. De goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in halfopen en open verband met een verschillend profiel. Het verbouwen van een eengezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het gaat immers om een woonproject in woongebied.

Mobiliteitsimpact

Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen voor open bebouwingen, 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. Twee parkeerplaatsen gelegen in het verlengde van elkaar kunnen volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening slechts in rekening worden gebracht als één standplaats, tenzij ze toebehoren aan één woonentiteit.

Berekening van het autostaanplaatsen en fietsenstalplaatsen:

Het project omvat een woonentiteiten en drie slaapkamers, en dus moet er een parkeerplaats en vijf fietsenstalplaatsen worden voorzien.

Wat voorliggend project voorziet:

Omdat in het project één parkeerplaats en een tuinberging voor het stallen van vijf fietsen worden voorzien, voldoet het aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project sluiten aan bij de bestaande omgeving.

De omgeving gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen met ruime tuin. De maximale toelaatbare verharde oppervlakte wordt in voorliggende project niet overschreden en het groene karakter van de voor- zij en achtertuin wordt gerespecteerd. 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 roodbruine gevelsteen en zwart vezelcement voor de dakkapel. De raamkaders en deuren worden uitgevoerd in zwart PVC. Voor de afwerking van de dorpels wordt

gekozen voor blauwe hardsteen. 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 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 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

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:

- Het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Vlaams-Brabant dienst Waterlopen van 6 mei 2026 strikt wordt nageleefd. De werken dienen uitgevoerd te worden conform PIV5;
- Alle verharding in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd zowel wat de bovenbouw als de fundering betreft;
- De inrichting van de voortuin, zijtuin en achtertuin effectief wordt uitgevoerd zoals weergegeven op het inplantingsplan nieuwe toestand.

Het advies werd opgemaakt op 30 maart 2026 door Rachel Tamundele.

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