

GEMEENTE GRIMBERGEN

DIENST VERGUNNINGEN - ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Initialen: BMA/VDRJ

Datum: 11 mei 2026

Dossiernummer: OMV/332/25

Onderwerp: Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van Huu NGUYËN voor het verbouwen van een eengezinswoning - Wielewaallaan 71, 1850 Grimbergen - OMV/332/25

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 advies van de omgevingsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 11 mei 2026 (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

1. DE AANVRAAG

Op 1 december 2025 diende Huu NGUYËN een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (ref.: OMV_2025133574 - OMV/332/25) in bij de gemeente Grimbergen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 18 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Wielewaallaan 71 in 1850 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 1 sectie I nr. 269P.

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**.

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

///

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.

Art. 2.4.7.4 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt het volgende: "Infiltratievoorzieningen dienen op een minimale afstand van 4 m t.o.v. alle (toekomstige) bebouwing en de rooilijn geplaatst te worden. Hierop kan afgeweken worden indien dit bouwfysisch niet mogelijk is (vb. klein perceel)." De infiltratievoorziening wordt in voorliggende aanvraag geplaatst op 2m van de voorgevel.

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 14 januari 1963 werd een verkavelingsvergunning (VA/40/62-GRI) voor nieuwe verkaveling afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 8 juli 1986 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/64/86) voor het bouwen van een woning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 7 mei 2001 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/105/01) voor het bouwen van een veranda afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

4. ADVIEZEN

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 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 maar ook kleine ondernemingen.

Het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een driegevelwoning. Het links aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande woning.

De bestaande woning is ingeplant op 12,00 m achter de rooilijn, op 3,45 m van de linker perceelsgrens en op 5,63 m van de rechter perceelsgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van 10,01 m, een bouwdiepte van 14,56 m op het gelijkvloers en 6,58 m op de verdieping. Het gebouw is afgewerkt met een zadeldak met een hellingsgraad van 40°. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,44 m aan de voorgevel en 2,72 m aan de achtergevel, gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst. De nokhoogte bedraagt 6,74 m, eveneens gemeten vanaf het maaiveld.

Het achterste gedeelte van het gelijkvloers over een diepte van 3,50 m is uitgevoerd als een (ronde) veranda met een kroonlijsthoogte van 2,50 m, gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de dakrand.

De kelderverdieping bestaat uit twee garages en opslagruimte. Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich een inkomhal, bureau, woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer en toilet. Aan de voorgevel is een veranda en een balkon aanwezig.

In de voortuin is een oprit in klinkers aanwezig met een oppervlakte van 81,90 m², evenals een terras in blauwe steen van 10,70 m² en een pad dat doorloopt langs de zijgevels. Aan de achtergevel bevindt zich eveneens een verhard pad in klinkers. Achter de veranda is een houten terras van 11,70 m² voorzien, met een verbinding naar het tuinhuis via een verhard pad in klinkers met een oppervlakte van 10,40 m².

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

De aanvraag betreft het verbouwen van de vrijstaande eengezinswoning. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht met een inkomhal, toilet, berging, bureau, woonkamer, slaapkamer, eetkamer en keuken. De bestaande veranda aan de voorgevel wordt afgebroken en opnieuw opgebouwd.

Op de eerste verdieping wordt een bijkomende slaapkamer, toilet en douche voorzien. Het overige gedeelte van deze verdieping blijft behouden als zolderruimte.

In de achtergevel wordt een bijkomend schuifraam geplaatst, centraal ten opzichte van de achtergevel en naast de veranda. Daarnaast wordt in het dak een nieuwe dakvenster (Velux) voorzien. In de voortuin wordt een wadi aangelegd. Deze wordt ingeplant op 2,00 m van de voorgevel en op 2,61 m van de linker perceelsgrens.

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 Wielewaallaan, 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.

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 vloei 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

///

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 een hoofdzakelijk eengezinswoningen/ in halfopen en open verband met een verschillend profiel. Het verbouwen van een eengezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving.

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).

Aangezien de voorliggende aanvraag een bijkomende slaapkamer voorziet dienen de nodige aantal fietsenstallingen voorzien te worden.

Bij elke wooneenheid dienen er minimaal 2 fietsstalplaatsen + 1 fietsenstalplaats per bijkomende slaapkamer voorzien te worden. Deze zijn momenteel niet ingetekend op het plan en dienen alsnog voorzien te worden. Dit kan eventueel in de kelder of in een bijgebouw in de tuin worden ingericht.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het perceel is gelegen in een residentiële omgeving met voornamelijk eengezinswoningen en sporadisch kleinschalige functies.

De bestaande woning behoudt haar inplanting op 12,00 m achter de rooilijn, op 3,45 m van de linker perceelsgrens en op 5,63 m van de rechter perceelsgrens. De gevraagde werken wijzigen het hoofdvolume niet fundamenteel. Het woonprogramma wordt intern herschikt met een beperkte uitbreiding (bijkomende slaapkamer en sanitaire voorzieningen op de verdieping), zonder noemenswaardige volumevermeerdering.

De vervanging van de bestaande veranda aan de voorgevel gebeurt binnen gelijkaardig volume en schaal, waardoor de impact op de bouwdichtheid beperkt blijft. De bijkomende ingrepen (schuifraam en dakvenster) zijn ondergeschikt en hebben geen invloed op het ruimtebeslag op perceelniveau.

De aanleg van een wadi in de voortuin zorgt voor een beperkte herinrichting van de onverharde ruimte, met een positieve impact op infiltratie en waterhuishouding. Globaal blijft de bebouwingsgraad in verhouding tot de perceeloppervlakte behouden en aanvaardbaar binnen de wooncontext.

Visueel-vormelijke elementen

De woning behoudt haar karakter als vrijstaande eengezinswoning onder zadeldak en sluit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het volume en de algemene gevelindeling blijven behouden. De gevels zijn uitgevoerd in gele tot bruin genuanceerde baksteen, wat een neutrale en gangbare materiaalkeuze is in de omgeving. Het bestaande schrijnwerk bestaat uit bruin/zwart geschilderd hout en natuurlijk hout, aangevuld met een sectionaalpoort in bruin/zwart aluminium. Deze materialen blijven grotendeels behouden, waardoor het gevelbeeld herkenbaar blijft.

De veranda aan de voorgevel wordt vernieuwd in bruin/zwart aluminium. Dit materiaal wijkt beperkt af van het bestaande hout, maar blijft visueel ondergeschikt aan het hoofdvolume en heeft een beperkte impact op het straatbeeld.

Aan de achtergevel wordt een bijkomend schuifraam in aluminium voorzien. Dit element situeert zich aan de tuinzijde en is nauwelijks zichtbaar vanaf het openbaar domein. Ook het dak, afgewerkt met grijze tot bruine dakpannen, blijft ongewijzigd, met enkel een beperkte toevoeging van een dakvenster.

Globaal blijft de materiaalkeuze passend met de bestaande woning en de omgeving, en heeft de aanvraag geen storende visuele impact.

Cultuurhistorische aspecten

///

Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag betreft een interne herschikking van de woning met beperkte functionele uitbreiding. De bestemming als eengezinswoning blijft behouden.

De bijkomende ruimtes verhogen het wooncomfort, zonder aanleiding te geven tot bijkomende hinder voor de omgeving. De werken genereren geen significante bijkomende verkeers- of gebruiksintensiteit.

De aanleg van een wadi in de voortuin heeft een positief effect op de lokale waterhuishouding door infiltratie van hemelwater te bevorderen en afstroming te beperken.

Er worden geen ingrepen voorzien die aanleiding geven tot bijkomende inkijk, schaduw hinder of privacy-verstoring ten aanzien van de aanpalende percelen. De impact op de omgevingskwaliteit blijft bijgevolg beperkt.

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:**

- minimaal 3 fietsstalplaatsen worden voorzien. Deze zijn momenteel niet ingetekend op het plan en dienen alsnog voorzien te worden.

Het advies werd opgemaakt op 11 mei 2026 door Jolien Van De Rijck.

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