

Initialen: TR

Datum: 30/04/2026

Dossiernummer: OMV/108/26

Onderwerp: Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van Gerda WILLEMS en Robert VAN CAMP voor het regulariseren van een veranda - Vaartstraat 55, 1850 Grimbergen - OMV/108/26

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 Waterlopen, provincie Vlaams van 8 mei 2026 (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

1. DE AANVRAAG

Op 30 maart 2026 diende Gerda WILLEMS en Robert VAN CAMP een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (ref.: OMV_2026043946 - OMV/108/26) in bij de gemeente Grimbergen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 1 april 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Vaartstraat 55 in 1850 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 1 sectie C nr. 354X.

Het doel van het project is het regulariseren van een veranda.

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 woongebieden met landelijk karakter.

De woongebieden met landelijk karakter 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. Bij dit woongebied wordt als nadere aanwijzing gegeven dat woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. De bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden bij dit gewestplan bepalen het aantal woonlagen van de woningen op ten hoogste twee.

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 in overeenstemming met de hierboven vermelde plannen en verordeningen.

2.5. Afwijkingsbepalingen

///

2.6. Andere zoneringsgegevens van het goed

De aanvraag bevindt zich langs de Maalbeek, een waterloop van de 2de categorie die wordt beheerd door de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant.

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 januari 1973 werd een vervallen stedenbouwkundige vergunning (BA/10/73) voor het bouwen van een woonhuis, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 12 februari 1980 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/12/80) voor het bouwen van een woonhuis, 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:

- Dienst Waterlopen, provincie Vlaams-Brabant.

4.2. Externe adviezen

De dienst Waterlopen, provincie Vlaams-bracht op 8 mei 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag (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 hoofdzakelijk residentiële buurt met voornamelijk eengezinswoningen.

Het rechts aanpalende perceel is onbebouwd. Het links aanpalende perceel is bebouwd met een driegevelwoning. Het perceel is bebouwd met een driegevelwoning.

De bestaande woning is ingeplant op 2,90 m achter de rooilijn, op 8,10 m van de rechter perceelsgrens en op de linker perceelsgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van 7,00 m, een bouwdiepte van 13,80 m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 10,80 m op de verdieping. De woning is afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,58 m, gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De nokhoogte bedraagt 9,78 m, gemeten vanaf het maaiveld. De achterste 3,00 m van het gelijkvloers zijn afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 2,97 m gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de dakrand. De aanbouw betreft een veranda.

In de voortuin bevindt zich, aansluitend op de voorgevel, een niet-vergund pad met een oppervlakte van 14,97 m², aangelegd tot tegen de linker perceelsgrens, verder is in de voortuin verharding dienstig als oprit naar de achterliggende garage in de tuinzone. Dit resulteert in 89% verharding en 11% groen.

In de rechterzijtuin is eveneens verharding aanwezig, dienstig als oprit naar de achterliggende garage, verder is een pad naar de zijdeur en een niet-vergunde pad aansluitend op de zijgevel aanwezig, met een totale oppervlakte van 55,66 m². Dit resulteert in 45% verharding en 55% groen in de zijtuin.

In de achtertuinzone, aansluitend op de achtergevel van de woning, bevindt zich een niet-vergund terras op 0,13 m van de linker perceelsgrens, met een oppervlakte van 26,44 m². Daarnaast bevindt zich een oprit naar de achterliggende garage met een oppervlakte van 42,38 m². Dit resulteert in 16% verharding en 84% groen in de achtertuin. Daarnaast bevindt zich in de achtertuin, in het verlengde van de zijtuin, een garage met links daarvan en daarachter nog twee bijgebouwen. De constructies hebben een maximale breedte van 5,29 m, een diepte van 15,60 m en een totale oppervlakte van 81,00 m².

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 aanleg van een pad in de voortuin tegen de linker perceelsgrens.
- De aanleg van een pad in de rechter zijtuinzone tot aan het achterliggende terras.
- De aanleg van een terras in de tuinzone op 0,13 m afstand van de linker perceelsgrens.
- Het aanbouwen van een veranda op de gelijkvloerse verdieping.

6.1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van een veranda.

Voorliggende aanvraag voorziet in het regulariseren van de bestaande veranda, zoals omschreven in 6.1.1. Bestaande toestand.

Er wordt geen uitspraak gedaan over de volgende niet-vergunde verhardingen:

- Het pad in de voortuin tegen de linker perceelsgrens.
- Het pad in de rechterzijtuinzone tot aan het achterliggende terras.
- Het terras in de tuinzone op 0,13 m afstand van de linker perceelsgrens.

Deze verhardingen komen voor op de plannen, doch maken geen voorwerp uit van de voorliggende aanvraag. Dit dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke omgevingsaanvraag.

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 Vaartstraat, een gemeenteweg die qua uitrusting beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de VCRO. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning en ligt niet in een reservatiestrook. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

6.2.2. De watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Voorliggende aanvraag voorziet het bouwen van overdekte constructies.

Het betrokken goed is gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. 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 voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De voorwaarden vervat in het advies dienen strikt te worden nageleefd. Het advies luidt als volgt:

" Voorwaarden met betrekking tot de vijfmeterzone langs de waterloop

- *Ingevolge artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikel 1.3.2.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, met betrekking tot de toegankelijkheid en het beheer van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de oevertop van de waterloop vrij blijven van: elke constructie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Aanmerkelijke reliëfwijzigingen in deze zone zijn tevens niet toegelaten. De oevertop is het knikpunt waar het schuine talud eindigt en het horizontale deel van de omgeving landinwaarts begint. Dit geldt ook aan overwelfde of ingebuisde oppervlaktewaterlichamen. Voor de bepaling van de oevertop bij overwelfde waterlopen dient een interpolatie gemaakt worden van de beekprofielen op- en afwaarts van de overwelfing om het begin van de vijfmeterzone te bepalen. Het is duidelijk dat het begin van de vijfmeterzone minimaal begint aan de uiterste boorden van de overwelfing wanneer andere gegevens ontbreken;*
- *Binnen de zone van 1,00 m van de oevertop zijn grondbewerkingen en het gebruik van pesticiden steeds verboden;*
- *Afsluitingen in deze zone moeten tussen 0,75 m en 1,00 m van de oevertop staan en zijn maximaal 1,50 m hoog. Dwarse afsluitingen moeten vervangen worden door een poort of moeten eenvoudig kunnen weggenomen worden;*
- *Afsluitingen zijn steeds van het open type zodat ze volledig doorstroombaar zijn voor water en ze niet functioneren als keermuur. Ze mogen niet bestaan uit vaste constructies en moeten in het geheel (tijdelijk) weggenomen of verplaatst kunnen worden indien de onderhouds nood van de waterloop dit vereist;*
- *Afsluitingen die bestaan uit vaste constructies (met fundering, muren, wanden of platen uit beton, hout en dergelijke, vaste palen, groenschermen...) zijn niet toegestaan in deze zone;*
- *Bij de aanplant van nieuwe bomen langs de oever van de waterloop moeten deze aangeplant worden:

 - *ofwel op een afstand tussen 0,75 m en 1,00 m van de oevertop waarbij een minimaal tussenafstand van 12,00 m gerespecteerd moet worden;*
 - *ofwel op een afstand van minstens 0,50 m buiten de vijfmeterzone;**
- *Naaldbomen worden op minstens 6,00 m van de waterloop geplant;*
- *Het aanplanten van dwarse of langse hagen in de vijfmeterzone is verboden. Deze moeten op minimaal 0,50 m buiten deze zone staan;*
- *Houtkanten in de vijfmeterzone zijn enkel toegelaten nadat de waterbeheerder daarvoor eenschriftelijke toestemming gaf. Indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop moet de houtkant op vraag van de waterbeheerder regelmatig teruggezet worden, ook bij spontane verbossing;*
- *Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd;*
- *Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindende advies van de beheerder van de waterloop, of, voor zover ze vereist is door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967, de voorafgaande machtiging;*
- *Ingevolge het artikel 1.6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is,*

gelden de bepalingen van dit besluit niet voor handelingen gelegen in een vijf meter brede zone, te rekenen vanaf de oevertop van ingedeelde onbevaarbare, alsook in de bedding van deze waterlopen;

- *Ingevolge artikel 40 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6,00 m van de oevertop van de waterloop.”*

6.2.3. Last in natura

///

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

Het regulariseren van een veranda 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).

Aangezien de voorliggende aanvraag een uitbreiding betreft moeten er fietsstalplaatsen worden voorzien per bijkomende slaapkamer.

Bij elke wooneenheid dienen er minimaal 2 fietsstalplaatsen + 1 fietsenstalplaats per bijkomende slaapkamer voorzien te worden.

De aanvraag heeft betrekking op een uitbreiding zonder dat er bijkomende slaapkamers worden gerealiseerd. Het project voorziet in de berging een zone voor het stallen van vier fietsen, hetgeen niet verplicht is, doch positief wordt beoordeeld.

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

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project sluiten aan bij de bestaande omgeving. De aanvraag voorziet in een beperkte uitbreiding van het vergunde bouwvolume die in overeenstemming is met de maximale bouwdiepte, zoals vervat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De schaal van de aangevraagde werken overstijgt de schaal van de bebouwing op de percelen in de onmiddellijke omgeving niet.

Visueel-vormelijke elementen

De veranda is afgewerkt met gevelmetselwerk. De raamkaders en deuren zijn uitgevoerd in écreu-beige aluminium buitenschrijnwerk. De dorpel bestaan uit blauwe hardsteen. Het gaat dus om een kwalitatieve en hedendaagse afwerking die binnen de omgeving past. De aanvraag komt visueel-vormelijk niet storend over.

Cultuurhistorische aspecten

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

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 advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant van 8 mei 2026 strikt wordt nageleefd.

Aandachtspunt: Deze vergunning doet uitsluitend uitspraak over de expliciet aangevraagde werkzaamheden. Er wordt geen uitspraak gedaan over de niet-vergunde verharding in de voor-, zij- en achtertuin, die voorkomt op de plannen, doch geen voorwerp uitmaakt van de voorliggende aanvraag. Dit dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke omgevingsaanvraag.

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

Het advies werd goedgekeurd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar met deskundigheid ruimtelijke ordening, mevrouw Charlotte Bourgeois.