

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VERKAVELINGSVERGUNNING

zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 9 oktober 2023

Omgevingsloketnr: OMV_2023090864

Intern nr: VA/923/23

Straat en nummer: Adriaan Willaertlaan 43-45

Gemeente: 1850 Grimbergen

Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie E nr. 7P

BOUWZONE

type, inplanting, volume, ondergronds gedeelte, dak, materiaalgebruik, verhardingen,...

TUINZONES

groenaanleg, reliëf, verharding, constructies, afsluitingen,...

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

LOTEN 1 en 2

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Aangezien woningen een minimale woonkwaliteit dienen te garanderen wordt er voor de oppervlakte een minimum vastgesteld.	De bebouwbare oppervlakte op het gelijkvloers dient minimaal 80 m ² te bedragen en maximaal deze van de op het verkavelingsplan aangegeven perimeter.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Er worden geen specifieke volume-eisen opgelegd. Deze volgen automatisch uit de andere voorschriften.	Het bouwvolume wordt begrensd door de maximale bouwdiepte, de maximale bouwhoogte en de maximale dakhelling zoals deze hierna worden beschreven.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Er worden geen specifieke eisen opgelegd aangaande de nokhoogte. Deze volgen automatisch uit de andere voorschriften.	De maximale nokhoogte wordt bepaald door de maximale bouwdiepte, de maximale kroonlijsthoogte en de maximale dakhelling zoals hierna worden beschreven. Gekoppelde woningen dienen een gelijke nokhoogte te hebben.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand. De verhoogde kroonlijst voor een plat dak laat toe om twee volwaardige bouwlagen te	LOTEN 1, 2: Maximale kroonlijsthoogte bij een hellend dak: 6,00 m. Maximale kroonlijsthoogte bij een plat dak 6,50 m bij twee bouwlagen en 3,50 m voor de gelijkvloerse bouwlaag.

<p>voorzien onder kroonlijst, rekening houdende met de nodige constructiehoogte.</p>	<p>De woningen moeten worden afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 6,00 m. De achterste 3,00 m van de maximale gelijkvloerse bouwdiepte moeten worden afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,50 m.</p> <p>LOTEN 1 en 2 (in geval deze worden samengevoegd): Maximale kroonlijsthoogte bij een hellend dak: 6,00 m. Maximale kroonlijsthoogte bij een plat dak 6,50 m bij twee bouwlagen en 3,50 m voor de gelijkvloerse bouwlaag.</p>
--	--

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>Een plat of hellend dak is toegestaan. De tweede bouwer dient zijn kroonlijst en voorste dakvlak aan te sluiten op deze van de eerste bouwer. Als eerste bouwer wordt verstaan, de eigenaar die het eerst een stedenbouwkundige vergunning bekommt.</p>	<p>LOTEN 1, 2: De dakhelling is gesitueerd tussen 0° en 45°. Binnen dit maximale gabarit zijn andere dakvormen mogelijk.</p> <p>Voor het gedeelte van de woningen dat moet afgewerkt worden met een zadeldak bedraagt de dakhelling 40° Voor het gedeelte van de woningen dat moet afgewerkt worden met een plat dak bedraagt de dakhelling 0°.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal 1/2 van de breedte van de gevel.</p> <p>Dakkapellen zijn niet toegelaten.</p> <p>Dakvlakvensters toegelaten volgens het vrijstellingenbesluit.</p> <p>In een geheel van 2 aaneengesloten bebouwingen dient de 2e bouwer dezelfde dakvorm en kroonlijsthoogte te nemen als deze van de eerst vergunde woning bij het aaneen te sluiten koppel woningen.</p> <p>Niet afgewerkte delen van de scheidingsmuur op de perceelsgrens dienen door de beide bouwers afgewerkt te worden met hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. Ieder van de bouwers staat in voor de realisatie van deze bepaling langs zijn kant van de perceelsgrens.</p>

	<p>LOTEN 1 en 2 (in geval deze worden samengevoegd): De dakhelling is gesitueerd tussen 0° en 40°. Binnen dit maximale gabarit zijn andere dakvormen mogelijk.</p> <p>Dakkapellen zijn niet toegelaten.</p> <p>Dakvlakvensters toegelaten volgens het vrijstellingenbesluit.</p>
--	--

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
<p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel een gekoppelde ééngezinswoning, met inbegrip van zorgwoning, is toegelaten.</p> <p>Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien.</p> <p>Enkel een beroepsactiviteit die door een bewoner in zijn woning wordt uitgeoefend, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening is toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en neemt niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte in beslag; 3° de beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer.</p> <p>De loten 1 en 2 kunnen samengetrokken worden tot het vormen van één bouwgrond voor een ééngezinswoning in open verband. In dat geval worden de bouwzones van de twee loten samengevoegd.</p> <p>In het geval de loten 1 en 2 worden samengevoegd kan een beroepsactiviteit die door een bewoner in zijn woning wordt uitgeoefend, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening worden toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p>

	<p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en neemt niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte in beslag; 3° de beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer.</p>
--	---

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p>Enige harmonie met de omliggende constructies is gewenst. Daarom worden de materialen beperkt tot traditionele bouwmaterialen.</p>	<p>Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking.</p> <p>Per geheel van aan elkaar gebouwde woningen dienen deze materialen zich harmonieus te verhouden.</p> <p>De laatste bouwer dient alle onafgewerkte delen van de gemeenschappelijke muur, zowel onafgewerkte delen aan zijn zijde van de perceelgrens als onafgewerkte delen aan de ander zijde van de perceelgrens, op een esthetisch verantwoorde manier definitief af te werken met volwaardige gevelmaterialen, en dit in overleg met de eigenaar van het aanpalende perceel.</p> <p>Indien tegen de muur op de perceelgrens of een gedeelte ervan geen bebouwing komt, dient de gebruikte gevelafwerking vergelijkbaar te zijn met deze van het hoofdgebouw.</p>

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>Zoals aangegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p>	<p>Op het verkavelingsplan nieuwe toestand wordt de kader voor het hoofdgebouw voorgesteld.</p> <p>Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone.</p> <p>De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt 3,00 m.</p> <p>De aangegeven bouwlijn is strikt te volgen in de zone van de eerste 2,00 m vanaf de mandelige muur tussen gekoppelde woningen.</p>

	<p>De maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de eerste verdieping.</p> <p>Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien.</p>
--	---

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Conform de meerderheid van de woningen in de directe omgeving van de verkaveling.	Maximaal 2 bouwlagen, exclusief dakverdieping. Ondergronds kan een extra bouwlaag, binnen de maximale bouwdiepte bepaald voor de gelijkvloerse verdieping , worden toegestaan.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Een minimum aan woonkwaliteit dient gegarandeerd te worden. En dit is moeilijk in ondergrondse vertrekken.	<p>Het ondergronds gedeelte mag geen woonfuncties bevatten zoals leefruimtes, keuken en slaapkamers.</p> <p>Ondersteunende functies zijn wel toegelaten.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag kan niet worden gebruikt als garage.</p>

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Alle constructies dienen zich te bevinden binnen de op het plan aangegeven perimeter.	Uitbouwen mogen opgericht worden binnen de bouwzone voor het hoofdgebouw na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p> <p>De provinciale verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, welke handelen over verhardingen, zijn van toepassing. Verder moet ook verwezen worden naar de voorschriften welke handelen over voortuinen, zijtuinen en achtertuinen welke bepalingen omvatten inzake verhardingen.</p>

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift

Kleine gevelornamenten en uitbouwen zijn mogelijk indien esthetisch verantwoord. De beoordeling van deze 'esthetiek' wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid.	Dakoversteken en geveluitsprongen zijn mogelijk op meer dan 2,00 m verwijderd van de mandelige muur, met een maximum diepte van 60 cm.
--	---

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar afwijkende reliëfwijzingen niet wenselijk zijn.	<p>Reliëfwijzingen van meer dan 50 cm worden niet toegestaan.</p> <p>Grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in de zone tot 8,00 m achter de achtergevel kan genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil of op het gelijkvloerse niveau. De overgang naar het oorspronkelijk peil wordt geleidelijk uitgevoerd.</p> <p>Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrens, met uitzondering in de achteruitbouwstrook.</p>

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke verordening, welke handelen over voortuinen, zijn van toepassing.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>Minimaal de helft van de voortuinstrook dient met streekeigen groen te worden aangeplant.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke verordening, welke</p>

	handelen over voortuinen, zijn van toepassing.
--	--

Constructies

Toelichting	Voorschrift
/	<p>Overdekte constructies en zwembaden zijn hier niet toegelaten.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke verordening, welke handelen over voortuinen, zijn van toepassing.</p>

Zijtuinstrook**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
<p>De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>In de zijtuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke verordening, welke handelen over zijtuinen, zijn van toepassing.</p> <p>Het aanleggen van verhardingen, dienstig als autostaanplaats, zijn uitgesloten.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	<p>De volledige tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke verordening, welke handelen over zijtuinen, zijn van toepassing.</p>

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de woningbijgebouwen bedoeld zijn als ondersteuning van de tuin en niet om de tuinbestemming te verzwaren.	<p>Bijgebouwen die tot een normale tuinuitrusting behoren mogen opgericht worden in de tuin na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p>

	<p>Tuinconstructies die door de Vlaamse Regering vrijgesteld zijn van vergunning zijn hier mogelijk.</p> <p>Hoogten te nemen t.o.v. het genormaliseerd grondpeil ter plaatse van de constructie.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke verordening, welke handelen over zijtuinen, zijn van toepassing.</p> <p>Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen, dienstig als autobergplaats, zijn uitgesloten.</p>
--	--

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, welke handelen over achtertuintuinen, zijn van toepassing.</p> <p>Het aanleggen van verhardingen, dienstig als autostaanplaats, zijn uitgesloten.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p>	<p>De volledige tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, welke handelen over achtertuintuinen, zijn van toepassing.</p>

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de woningbijgebouwen bedoeld zijn als ondersteuning van de tuin</p>	<p>Constructies die tot een normale tuinuitrusting behoren, niet dienstig als garage, mogen opgericht worden in de</p>

<p>en niet om de tuinbestemming te verzwaren. Een garage of autostaanplaats achter in de tuin brengen bijkomende verhardingen met zich mee hetgeen vermeden moet worden. Auto's dienen in de voortuin geparkeerd te worden of in het hoofdgebouw.</p>	<p>tuin na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p> <p>Bijgebouwen (niet dienstig als garage) en niet overdekte constructies die door de Vlaamse Regering vrijgesteld zijn van vergunning zijn hier mogelijk.</p> <p>Hoogten te nemen t.o.v. het genormaliseerd grondpeil ter plaatse van de constructie.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, welke handelen over achtertuinen, zijn van toepassing.</p> <p>Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen, dienstig als autobergplaats, zijn uitgesloten.</p>
---	---

Afsluitingen op de perceelsgrens

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>Teneinde eenvormigheid te bekomen, wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering.</p>	<p>De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning zoals bepaald in het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering.</p>