

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VERKAVELINGSVERGUNNING

zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 23 oktober 2023

Omgevingsloketnr: OMV_2023093459

Intern nr: VA/925/23

Straat en nummer: Steenstraat 92

Gemeente: 1851 Grimbergen

Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie B nrs. 125G deel en 125M deel

BOUWZONE

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

TUINZONES

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

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

LOT 1

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 bouwperimeter.

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.

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 voorzien onder kroonlijst, rekening houdende met de nodige constructiehoogte.	Maximale kroonlijsthoogte bij een hellend dak: 6,00 m. Maximale kroonlijsthoogte bij een plat dak is 6,50 m bij twee bouwlagen en 3,50 m voor de gelijkvloerse bouwlaag.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Hellend of plat dak is toegestaan.	<p>De dakhelling is gesitueerd tussen 0° en 45°. Binnen dit maximale gabarit zijn andere dakvormen mogelijk.</p> <p>Dakkapellen zijn niet mogelijk boven de maximale kroonlijsthoogte.</p> <p>Dakkapellen zijn niet toegelaten.</p> <p>Dakvlakvensters zijn toegelaten volgens het vrijstellingsbesluit.</p>

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
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>Open bebouwing met als hoofdbestemming ééngezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten.</p> <p>Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien.</p>

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Enige harmonie met de omliggende constructies is gewenst. Daarom worden de materialen beperkt tot traditionele bouwmaterialen.	Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Zoals aangegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand.	<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 maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 m op het gelijkvloers en 12,00 m op de eerste verdieping.</p> <p>Constructies worden opgericht tot op minimum 3,00 m van de perceelgrens, en binnen de afgebakende bouwzone zoals weergegeven op het plan.</p> <p>De toekomstig op te richten woning dient beschermd te worden tegen schade ten gevolge van wateroverlast. Het dorpelpeil dient minstens 30 cm</p>

	<p>boven het hoogst gekende overstromingspeil te liggen.</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.	<p>Maximaal 2 bouwlagen, exclusief dakverdieping.</p> <p>Het gebouw mag maximaal 2 woonlagen bevatten.</p>

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
///	Gezien de overstromingsgevoeligheid, zijn ondergrondse constructies niet toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
///	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 met een maximum diepte van 60 cm.

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. Verder moet ook verwezen worden naar de voorschriften welke handelen over verhardingen.</p>

Groenaanleg

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

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>Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p>

<p>In de zijtuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.</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. Verder moet ook verwezen worden naar de voorschriften welke handelen over verhardingen.</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 verordening, welke handelen over zijtuinen, zijn van toepassing.</p>

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>///</p>	<p>Bijgebouwen, overdekte constructies of zwembaden/zwembadens zijn niet toegelaten.</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>Niet overdekte constructies onder de vorm van terrassen zijn mogelijk zoals bepaald in het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke verordening, welke handelen over achtertuinen, zijn van toepassing. Verder moet ook verwezen worden naar de voorschriften welke handelen over verhardingen.</p>

	Het aanleggen van verhardingen, dienstig als autostaanplaats, zijn uitgesloten.
--	---

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 stedenbouwkundige verordening, welke handelen over achtertuinen, 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 en niet om de tuinbestemming te verzwaken. 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>Teneinde eenvormigheid te bekomen, wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit met specifieke uitsluiting van de garages en in uitbreiding hierop autostaanplaatsen. Het stallen van auto's moet vermeden worden in de achter- en zijtuin omdat hier een grote verhardingsgraad mee gepaard gaat.</p>	<p>Constructies die tot een normale tuinuitrusting behoren, niet dienstig als garage, mogen opgericht worden in de 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>De bouwzone voor bijgebouwen wordt weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p> <p>De voorschriften van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, welke handelen over achtertuinen, zijn van toepassing.</p> <p>Hoogten te nemen t.o.v. het genormaliseerd grondpeil ter plaatse van de constructie</p> <p>Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen, dienstig als autobergplaats, zijn uitgesloten.</p>

Afsluitingen op de perceelsgrens**Uitvoering**

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

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Het gaat om een relatief vlak terrein, waar afwijkende reliëfwijzingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Het perceel heeft volgens de pluviale overstromingskaart een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering en een kleine kans op overstromingen.</p>	<p>Reliëfwijzingen, andere dan aanhogingen binnen de bouwzone van de woning en bijgebouw en uitgravingen voor de realisatie van buffer/infiltratievoorziening, zijn verboden.</p> <p>Het verlies aan komberging door reliëfwijzigingen van het bestaande maaiveld tot het overstortpeil dient op eigen terrein gecompenseerd te worden (afgraving volgens gesloten grondbalans), tenzij er gekozen wordt voor een overstromingsvrije bouwwijze zonder verlies aan ruimte voor water: bouwen op kolommen of met overstroombare kruipruimte.</p>