
Stedenbouwkundige verordening

- versie 2021 -



Prinsenstraat 3
1850 Grimbergen
www.grimbergen.be
f Gemeente Grimbergen

De gemeenteraad heeft de stedenbouwkundige verordening definitief
vastgesteld op 23 september 2021.

In opdracht

De Algemeen Directeur

Muriel Van Schel



De Voorzitter

Chantal Lauwers

Stedenbouwkundige verordening

Gemeente Grimbergen

fase	Document	datum
1	Analyse definitieve stedenbouwkundige verordening d.d. gemeenteraad 1 juni 2017	feb/2019
2	Overleg gemeentelijke diensten	nov/2019
3	Meerderheidsgroep 1	Ma/2020
4	College van burgemeester en schepenen 1	Apr/2020
5	Gecoro 1	Sep/2021
6	Meerderheidsgroep 2	Apr/2021
7	College van burgemeester en schepenen 2	Apr/2021
8	Gemeenteraadscommissie Omgeving 1	Mei/2021
9	College van burgemeester en schepenen 3	Mei/2021
10	Gemeenteraad 1	Mei/2021
11	Adviesronde en openbaar onderzoek	Juni-Aug/2021
12	College van burgemeester en schepenen 4	Aug/2021
13	Gemeenteraad 2	Sep/2021

Inhoudstafel

1	Algemene bepalingen	5
1.1	Toepassingsgebied	7
1.2	Terminologie	8
1.3	Aanvullingen vigerende wetgeving	14
1.3.1	Meldingsplichtige handelingen.....	14
1.3.2	Mobiliteit	14
1.3.3	Normenboek.....	15
1.3.4	Complementaire functies.....	15
1.4	Relatie met de goede ruimtelijke ordening	15
2	Stedenbouwkundige Bepalingen	16
2.1	Algemeen	16
2.2	Openbare wegenis	16
2.2.1	Uitsprongen boven de openbare weg.....	16
2.2.2	Voetpaden	18
2.2.3	Beplantingen.....	18
2.3	Publiciteit	18
2.3.1	Berichtgeving.....	18
2.3.2	Verschijningsvorm	19
2.4	Bebouwde ruimte - algemeen	19
2.4.1	Funderingen	19
2.4.2	Scheidingsmuren.....	19
2.4.3	Private buitenverlichting.....	20
2.4.4	Inkom per functie	20
2.4.5	Afvoerkanalen, airconditioningstoestellen, koel- en ventilatiegroepen.....	20
2.4.6	Schotelantennes.....	22
2.4.7	Afvoer van afval- en hemelwater	22
2.4.8	Bouwen in tweede orde of binnengebieden ontwikkelen	22
2.5	Bebouwde ruimte - woningen	23

2.5.1	Inplanting.....	23
2.5.2	Verschijningsvorm.....	23
2.6	Onbebouwde ruimte - woningen.....	24
2.6.1	Verhardingen.....	24
2.6.2	Voortuinen.....	24
2.6.3	Zijtuinen.....	25
2.6.4	Achtertuinten.....	25
2.7	Bebouwde en onbebouwde ruimte – niet-residentiële functies.....	25
2.7.1	Algemeen.....	25
2.7.2	Mogelijk hinderlijke bedrijfsactiviteiten.....	26
3	Woonkwaliteit.....	27
3.1	Algemeen.....	27
3.2	Kwaliteitsnormen.....	27
3.2.1	Minimale comforteisen.....	27
3.2.2	Minimale vloeroppervlakte en normen.....	28
3.2.3	Vrije ruimte.....	30
3.2.4	Buitenruimte.....	30
3.3	Woningtypologieën.....	30
3.3.1	Wijziging aantal wooneenheden.....	30
4	Alternatieve woonvormen.....	32
4.1	Gemeenschappelijk wonen.....	32
4.2	Zorgwonen.....	33
5	Mobiliteit en parkeren.....	34
5.1	Mobiliteit.....	34
5.2	Parkeren.....	34
5.2.1	Algemeen.....	34
5.2.2	Inrichting.....	36
5.2.3	Afmetingen.....	36
5.2.4	Kwantitatieve normen parkeer- en fietsstallplaatsen.....	37
5.2.5	Deelwagens.....	40
5.2.6	Afwijkingen van de parkeernorm.....	40
6	Duurzaamheid.....	41

6.1	Duurzaamheid – algemeen	41
6.1.1	Kleine projecten.....	41
6.1.2	Middelgrote projecten	41
6.1.3	Grote projecten.....	42
6.2	Groenaanleg bij middelgrote en grote projecten	42
6.3	Laadinfrastructuur	43
7	Verkavelingen en projecten met aanpassing van het openbaar domein	44
7.1	Toepassingsgebied	44
7.2	Noodzakelijke documenten bij een vergunningsaanvraag	45
7.3	Aanleggen en overdragen van wegenis, terreinen, constructies en aanhorigheden.....	46
7.4	Verkavelingen / projecten langs bestaande openbare wegen	47
8	Straf- en slotbepalingen	48
9	Bijlage : Gemeentelijke Richtlijnen.....	49

1

ALGEMENE BEPALINGEN

Toelichtend gedeelte zonder verordenend karakter

Grimbergen is gelegen in de Vlaamse Noordrand rond Brussel en ten westen van Vilvoorde. Grimbergen is ook gelegen in de Vlaamse Ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau.

Het merendeel van de gemeente bevindt zich in het buitengebied. De delen Strombeek, Borcht en Verbrande Brug zijn gelegen binnen de afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en de aanpalende openruimtegebieden.

Grimbergen heeft onder de invloed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een sterke suburbanisatie (een migratie vanuit de stad naar het omliggend platteland) gekend waardoor delen van de gemeente zich met een uitgesproken stedelijke morfologie ontwikkeld hebben. Het grootste deel van de gemeente wordt echter gekenmerkt door kleinere kernen in de open ruimte die deels een meer compacte verschijningsvorm behouden hebben, niettegenstaande het feit dat ook deze kernen suburbanisatiekenmerken vertonen onder de vorm van monotone verkavelingen en woonlinten die uitwaaiëren in de open ruimte.

Op het vlak van woonbeleid wil de gemeente vooral streven naar kwaliteit en duurzaamheid. De Vlaamse overheid heeft de voorbije jaren de kwaliteitsnormen voor woningen opgetrokken, zodat verhuurders worden aangemoedigd hun woningen te moderniseren of te vervangen. Dit moet leiden tot een comfortabeler leven en een aangenamere woonomgeving. De gemeente werkt hieraan mee. De komende jaren zal veel aandacht blijven gaan naar betere isolatie en naar alternatieve energiebronnen, ook en zeker in nieuwbouwwoningen. Bij nieuwe woningen en renovaties wordt ingezet op degelijke wateropvang, hergebruik en infiltratie. Daarom wordt gestreefd naar ontharding en gebruik van doorlaatbare materialen. Tevens willen we werken aan een duurzame mobiliteit. Nieuwe wijken en inbreidingsgebieden willen we zo aanleggen dat het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer aangemoedigd wordt.

In ons woonbeleid willen we ook werken aan een goede sociale integratie. Daarom streven we naar kleinere sociale woonprojecten, waarbij ook aandacht wordt geschonken aan mensen met een beperking en zeker ook aan de noden van jonge gezinnen, die vandaag moeilijk aan een betaalbare woning geraken. De druk van Brussel op onze gemeente is erg groot en juist daarom is het belangrijk dat mensen met een lokale band worden aangemoedigd in onze gemeente te blijven wonen. Aan projectontwikkelaars vragen we dan ook om zich in de eerste plaats tot deze bevolkingsgroep te richten, zodat de sociale cohesie opnieuw kan worden versterkt.

Nieuwe woonprojecten dienen ook de nadruk te leggen op een kwaliteitsvolle omgevingsaanleg, met veel groen, speelruimten en een autoluwe omgeving. Nieuwbouwprojecten moeten qua parkeerbehoeften zelfvoorzienend zijn. Ze moeten zo goed mogelijk aansluiten bij al wat bestaat.

Projectontwikkelaars, private investeerders en gezinnen die een huis willen bouwen of renoveren zijn belangrijke bondgenoten in het realiseren van een voldoende kwalitatief woonaanbod.

Het woonaanbod kan in belangrijke mate binnen de bebouwde ruimte van het weefsel worden gerealiseerd. Het realiseren van bijkomende wooneenheden dient te gebeuren binnen de bestaande woongebieden van de vigerende ruimtelijke plannen. Dit kan onder andere door vervangingsbouw en woningbouw in overmaatse binnengebieden, Daarnaast moet onder

inbreiding ook het zoeken naar nieuwe woontypologieën verstaan worden nl. co-housingprojecten, kangoeroewoningen (zorgwoningen), en dergelijke.

Ondanks de nood aan betaalbare woongelegenheden in onze streek stellen we vast dat sommige kansen niet ten volle benut worden. Leegstaande bedrijfs- en kantoorruimtes en de bovenverdieping van sommige winkelpanden zouden nuttig aangewend kunnen worden als woonruimte. We engageren ons als gemeente om via de deskundigen van onze dienst 'Vergunningen' samen met de betrokken eigenaars te zoeken naar functionele en haalbare oplossingen, zodat deze panden geschikt kunnen gemaakt worden voor kwalitatieve bewoning.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – VCRO, 15 mei 2009 en latere wijzigingen) vormt het uitgangspunt van deze verordening. Deze verordening is een aanvulling en verfijning van de principes en artikels uit de VCRO, gebaseerd op de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

In deze stedenbouwkundige verordening wordt bijkomende nadruk gelegd op duurzaamheid. Dit naar analogie met het doelstellingenbesluit van de VCRO (art. 1.1.4.: "De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.").

Verder worden in deze verordening onder andere normen opgelegd inzake woonkwaliteit, leefbaarheid van de omgeving en de creatie van een evenwicht in het gebruik van het openbaar domein voor alle gebruikers.

Wie wil bouwen of verbouwen en hiertoe een omgevingsvergunning (voor stedenbouwkundige handelingen) aanvraagt, moet rekening houden met regels en bepalingen van uiteenlopende aard.

Elke vergunningsaanvraag moet voldoen aan de geldende bestemmings- en/of uitvoeringsplannen, voor zover er niet op geldige wijze op afgeweken kan worden. Voor verschillende delen binnen het grondgebied van de gemeente zijn vandaag bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) opgemaakt waarin voor elk perceel de bestemming en inrichting zijn vastgelegd. Voor gebieden waar géén BPA of RUP van toepassing is, bepaalt het gewestplan een algemene bestemming en worden een aantal regels en richtlijnen gehanteerd omtrent inplanting en bouwvolume. In voorkomend geval kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden ook bepaald zijn door goedgekeurde, niet-vernietigde verkavelingen.

Deze stedenbouwkundige verordening wil een overzichtelijk en makkelijk te consulteren document zijn waarop de gemeente Grimbergen zich kan baseren bij het adviseren en het verlenen van vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van grond. Op basis van deze stedenbouwkundige verordening, de bestaande BPA's en RUP's en de toekomstige RUP's en verkavelingen moeten bouwheer, architect, ontwikkelaar, ... zich een beeld kunnen vormen van de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden op een bepaald perceel. De voorschriften van deze verordening zijn van toepassing op alle constructies en bouwwerken op het volledig grondgebied van de gemeente Grimbergen. Voor het verkrijgen van een vergunning dienen de ingediende plannen minstens aan deze voorschriften te voldoen.

Het is belangrijk te vermelden dat de verordening algemene regels bevat die niet in alle situaties automatisch tot kwaliteitsvolle projecten leiden of de hinder naar de omgeving uitsluiten. Een project dat aan deze regels voldoet is daarom niet "automatisch" vergunbaar maar wordt steeds onderworpen aan de beoordeling vanuit de goede ruimtelijke ordening door de bevoegde omgevingsambtenaar en de vergunningverlenende overheid.

Deze stedenbouwkundige verordening moet altijd gelezen worden samen met andere vigerende regelgeving, zoals brandweervoorschriften, voorschriften betreffende toegankelijkheid, EPB-regelgeving en dergelijke ... Naast de bestaande BPA's, RUP's of andere stedenbouwkundige verordeningen moet ook rekening gehouden worden met reglementen en normen die specifieke materies regelen. Daarom dient ook deze andere regelgeving steeds geraadpleegd te worden bij het opstellen van een aanvraag tot omgevingsvergunning. Deze complementariteit houdt onder meer in dat de voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met provinciale en Vlaamse regelgeving of met de voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen.

De bepalingen van de stedenbouwkundige verordening zijn ondergeschikt aan deze uit het gewestplan, een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een verkaveling. In gebieden waar RUP's, BPA's of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn, zijn de eventueel strijdige regels van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet geldig.

1.1 Toepassingsgebied

- 1.1.1.1 Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het hele grondgebied van Grimbergen.
- 1.1.1.2 Voorliggende stedenbouwkundige verordening omvat een herziening en aanvulling van de stedenbouwkundige verordening die werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 1 juni 2017.
- 1.1.1.3 Naast deze stedenbouwkundige verordening blijven bepalingen vanuit hogere vigerende wetgeving¹ onverminderd van toepassing.
- 1.1.1.4 Naast deze stedenbouwkundige verordening blijven bepalingen vanuit overige gemeentereglementen en verordeningen² onverminderd van toepassing.
- 1.1.1.5 De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening cf. art. 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient tevens onverminderd toegepast te worden.
- 1.1.1.6 Bepalingen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of verkaveling hebben voorrang op deze van de stedenbouwkundige verordening. Voor aspecten waar geen uitspraak wordt over gedaan binnen het RUP, het BPA of de

¹ Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning : definitieve goedkeuring. Decreten ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten, het Burgerlijk Wetboek, het veldwetboek, gewestelijke en provinciale verordeningen ...

² Algemeen politiereglement van de gemeente Grimbergen (23/02/2006 en eventuele latere wijzigingen), Belasting- en retributiereglementen, Huishoudelijke en algemene reglementen (waaronder Toewijzingsreglement sociale huurwoningen, ...) Subsidiereglementen, EPB-wetgeving...

verkaveling dienen de bepalingen vanuit de stedenbouwkundige verordening gevolgd te worden.

1.1.1.7

Afwijkingen op voorliggende stedenbouwkundige verordening kunnen worden toegestaan door de vergunningverlenende overheid. De aanvrager motiveert de afwijkingen waarvan hij zich bewust is in de motivatienota/verantwoordingsnota van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Een afwijking mag geenszins tot gevolg hebben dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden of dat de beeldkwaliteit verslechtert.

De motiveringsnota/verantwoordingsnota omvat de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening en andere voorschriften, waarvan de aanvrager zich bewust is. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking, en dit per afwijking en per artikelnummer van deze verordening. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijking(en) op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor project en omgeving, waarbij minimaal volgende elementen aan bod komen:

- een opsomming van de bepalingen waarvan bewust wordt afgeweken;
- de aard en de omvang van al deze afwijkingen;
- een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft:
 - waarom de afwijking de voorkeur geniet t.o.v. het stedenbouwkundig voorschrift waarvan wordt afgeweken;
 - de impact op de goede ruimtelijke ordening op het perceel van de aanvraag en op de omgeving;
 - dat de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd wordt.

1.1.1.8

Vergunningsaanvragen waarvan de (beroeps)procedure nog loopt en het ontvangstbewijs dateert van voor het in werking treden van de huidige verordening, zullen beoordeeld worden o.b.v. de verordening van 1 juni 2017.

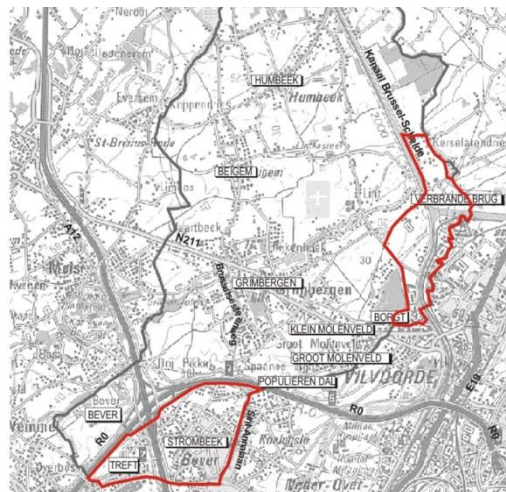
1.2 Terminologie

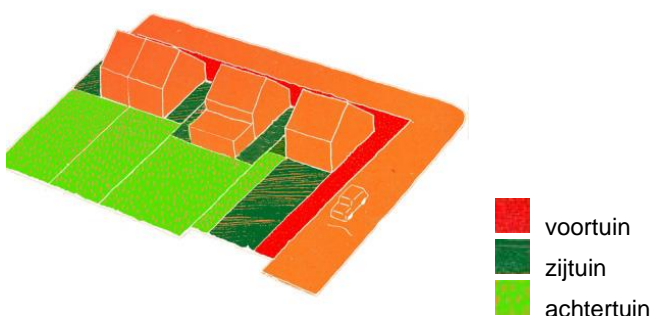
afvalwater	Water waarvan de houder zich ontdoet, zinnens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, met uitzondering van niet verontreinigd hemelwater.
bijgebouw	Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (al dan niet aangebouwd tegen het hoofdgebouw).
bouwdiepte	Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten, met inbegrip van overdekte terrassen.
bouwhoogte	Hoogte van een gebouw gemeten vanaf het voorliggend oorspronkelijk maaiveld tot de afgewerkte dakrand bij gebouwen met een plat dak of tot de nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.

bouwlaag	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus of tussen een vloer en het dak.
(voor)bouwlijn	De grens tussen de bebouwbare zone en de voortuin.
bruto vloeroppervlakte (bvo)	De som van de oppervlakte van elke bouwlaag (inclusief zolders en garages) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenwanden, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit omhullen; hierbij opgeteld de overdekte private buitenruimten die niet in uitkraging t.o.v. het gevelvlak worden gerealiseerd; hierbij opgeteld de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (bijvoorbeeld circulatieruimten, gemeenschappelijke opslagruimten,...) die deze entiteit bedienen en hun omhullingen, gedeeld door het aantal entiteiten dat door deze gemeenschappelijke delen wordt bediend.
buitengebied	De delen van de gemeente die niet behoren tot het stedelijk gebied.
buitenruimte	De ruimte buiten het bouwvolume zoals tuinen, terrassen,...
conformiteitsattest	Een officieel document dat de gemeente of Wonen-Vlaanderen aflevert en aantoont dat een woning aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.
constructie	Definitie volgens VCRO artikel 4.1.1 d.d. 1 januari 2021: Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het volledig ondergronds. Voor de meest recente versie van deze definitie dient u de VCRO te raadplegen
dakverdieping	De bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich minder dan 1,00 meter onder de kroonlijst bevindt.
eengezinswoning	Gebouw of deel van een gebouw hoofdzakelijk bestemd voor wonen waarin één woonentiteit is ondergebracht.
fietsstalplaats	Een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bv. met klemmen, rekken, steunmuur...) voor het stallen van een fiets.
gelijkvloerse verdieping	Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven het maaiveldniveau.
gescheiden riolering	Een dubbel stelsel van leidingen of openluchtgreppels waarvan het ene stelsel bestemd is voor het opvangen en transporteren

	van afvalwater (DWA) en het andere stelsel bestemd is voor de afvoer van hemelwater (RWA).
geveltuin	Bepant gedeelte van de openbare weg, tegen een gevel of muur die tegen/op de rooilijn is gebouwd, inclusief afboording.
hemelwater	Neerslag: verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater.
herbouw	Definitie volgens de VCRO, artikel 4.1.1 d.d. 1 januari 2021: Een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. Voor de meest recente versie van deze definitie dient u de VCRO te raadplegen
hoofdgebouw	Het (al dan niet alleenstaand) qua schaal, grootte en afmetingen overheersende volume.
hoogtepeil	Is het verschil in hoogte tussen het hoogste punt van de straatdoorsnede en het punt dat de algemene hoogte van de vloer op de gelijkvloerse verdieping aangeeft, beide punten gelegen op de as ss'. De as ss' is een lijn die het middelpunt van het gebouwde deel op de bouwlijn verbindt met het middelpunt van de voorste perceelsgrens, in bovenaanzicht bekeken.
kroonlijst	Het snijvlak tussen een verticale gevel met een hellend dak of de dakrandafwerking bij plat dak.
kroonlijsthoogte	De afstand tussen het oorspronkelijk maaiveld en de kroonlijst gemeten in het midden van de voorbouwlijn.
laadinfrastructuur	Infrastructuur voor het opladen van elektrische voertuigen, incl. oplaadpunten die voldoen aan Titel I. Algemene bepalingen van het Energiebesluit.
maaiveld	Onder maaiveld wordt verstaan het natuurlijke terrein. Het maaiveld wordt gebruikt als nulpeil om hoogtes van constructies te bepalen. .
meergezinswoning	Gebouw of deel van een gebouw hoofdzakelijk bestemd voor wonen waarin minimum twee woonentiteiten zijn ondergebracht.
nieuwbouw	Het bouwen van een nieuwe constructie, zonder dat er sprake is van "herbouw".
nokhoogte	Hoogte van een gebouw gemeten van het oorspronkelijk maaiveld tot de bovenkant van de nok bij gebouwen met hellende daken.
netto vloeroppervlakte	De vloeroppervlakte gemeten tussen de scheidingswanden die een ruimte (vb. slaapkamer, badkamer,...) omsluiten.

nuttige vloeroppervlakte	Som van de netto vloeroppervlakten tussen de opgaande scheidingsconstructies die de woonentiteit omsluiten, met uitsluiting van trappenhallen, liftschachten, technische ruimtes, de oppervlakte voor het stallen van voertuigen en buitenruimtes. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de nuttige vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1,80 m.
openbaar domein	Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst.
openbare weg	De wegnis die bestemd is voor het gebruik van allen. Deze kan zowel op privaat als openbaar domein gelegen zijn. Omvat het voetpad, fietspad, de rijbaan, een berm,..... en de nutsleidingen e.d.
parkeerplaats	Een open, overdekte of gesloten ruimte waar één autovoertuig kan geparkeerd worden en die hiertoe speciaal aangelegd en uitgerust is.
referentiebeeld	Het referentiebeeld wordt gevormd door de in de omgeving bestaande toestand.
restperceel	Een perceel, gelegen binnen een zone met een woonbestemming, niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling met een breedte kleiner dan 6 meter.
rooilijn	De grens tussen het openbare domein en het privédomein, zoals ondubbelzinnig op een plan aangeduid.
stedelijk gebied	De delen van de gemeenten die gelegen zijn binnen de afbakeningsgrens van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden' (GRUP VSGB), zoals bepaald met het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011".



studentenkamer	Een verblijfplaats in functie van een student, die er niet gedomicilieerd is. In de kamer ontbreekt één of meer van de volgende voorzieningen: toilet, bad of douche, kookruimte. De bewoners zijn voor deze voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de studentenkamer deel uitmaakt.
toegangsweg	De wegenis of verharding ter ontsluiting van een project die aansluit op de hoofdrijbaan (bvb. toegang naar achterliggende gebouw(en)).
tuinen	 <p>voortuin zijtuin achtertuin</p>
uitbreiden	Het vergroten in oppervlakte of volume van een bestaande constructie.
verblijfsruimte	Ruimte voor het verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, keukens, slaapkamers, kantoor/bureelruimtes, onderwijslokalen.
verbouwen	Definitie volgens de VCRO, artikel 4.1.1 d.d. 1 januari 2021: Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaand bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent worden behouden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume. Voor de meest recente versie van deze definitie dient u de VCRO te raadplegen.
verhardingen	Alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken.
vergund geacht gebouw	Definitie volgens de VCRO artikel 4.2.14 d.d. 1 september 2009: Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (nr. 25), dd. 30 april 1977, waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-

	<p>verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.</p> <p>Voor de meest recente versie van deze definitie dient u de VCRO te raadplegen.</p>
vloeroppervlakte	Oppervlakte van de vloer en dus met uitsluiting van openingen (vides, schachten,...).
woontiteit	Het tot woning bestemd bouwvolume dat vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden.
woonlaag	De bouwlaag of bouwlagen welke geheel of gedeeltelijk bestemd is of zijn voor bewoning (louter residentiële functies) behorend tot één woontiteit. Binnen de woonlaag zijn de vier basisfuncties aanwezig (leefruimte, kookruimte, slaapruijnte en bad- of doucheruimte plus toilet).

1.3 Aanvullingen vigerende wetgeving

1.3.1 Meldingsplichtige handelingen

1.3.1.1 Conform art. 4.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden onderstaande handelingen vrijgesteld van vergunning, cf. het Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is, op het grondgebied van de gemeente Grimbergen omgezet naar meldingsplichtige handelingen:

- de bevestiging van niet-lichtgevende uithangborden met een totale oppervlakte van maximaal 4 m² (art. 9 §1 van het Besluit).

1.3.2 Mobiliteit

1.3.2.1 De volgende bepalingen gelden voor de opmaak van een mobiliteitstoets voor projecten op het grondgebied van de gemeente Grimbergen:

Voor ieder project waarvoor een mer-screeningsnota moet worden opgesteld, zal ook een mobiliteitstoets worden opgemaakt door de aanvrager.

Vanaf 12 parkeerplaatsen zal een mobiliteitstoets worden opgemaakt door de aanvrager, ook als er geen mer-screeningsnota moet opgemaakt worden.

De inhoud van de mobiliteitstoets moet voldoen aan de bepalingen van artikel 5.1.

Het is aangeraden de mobiliteitstoets voorafgaandelijk aan de vergunningsaanvraag te bespreken met een mobiliteitsdeskundige van de vergunningverlenende overheid zoals omschreven in het "Richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies".

1.3.2.2 De volgende ondergrenzen gelden voor de opmaak van een mobiliteitseffectenrapport (MOBER) voor projecten op het grondgebied van de gemeente Grimbergen:

Functie	Ondergrens
Woonfunctie	100 woonentiteiten
Handel, horeca, kantoren en diensten	3000 m ² bvo
Industrie, KMO en ambacht	7500 m ² bvo
Parkeerplaatsen	100 parkeerplaatsen

Indien een project meerdere functies omvat zal een MOBER worden opgemaakt wanneer de gewogen totaal som gelijk aan of meer dan 100% bedraagt (bv. een project met 50 woonentiteiten en 1500 m² bvo kantoren komen elk maar aan 50% van de ondergrens maar tezamen wel aan 100%).

Het is aangeraden het MOBER voorafgaandelijk aan de vergunningsaanvraag te bespreken met een mobiliteitsdeskundige van de vergunningverlenende overheid en adviesverlenende instanties zoals omschreven in het "Richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies".

1.3.3 Normenboek

1.3.3.1 Onverminderd de bepalingen uit het Besluit van de Vlaamse regering betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015, moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de nodige bijkomende documenten of gegevens die de vergunningverlenende overheid nodig heeft om het dossier te beoordelen:

- de bruto vloeroppervlakte van alle constructies/functies;
- de bruto vloeroppervlakte en nuttige vloeroppervlakte van alle bestaande en nieuwe woontiteiten;
- de netto vloeroppervlakte van de woonruimtes beschreven onder 3.2.2;
- op de snede van woningen: de hoogtelijn van 2,50m en onder schuine daken en ook deze van 1,80m;
- de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen;
- de afmetingen en tussenafstand van de parkeerplaatsen, fietsstalplaatsen, toegangswegen,...;
- de oppervlakte van iedere tuinzone en de oppervlakte van de verharding in iedere tuinzone;
- de verantwoording van de duurzaamheid van het project (zie hoofdstuk 6);

Het is aangeraden ook de aard, omvang en motivatie van eventuele afwijkingen op de voorschriften op te nemen in de verantwoordingsnota, alsook de verdere aftoetsing van de “goede ruimtelijke ordening” (VCRO art. 4.3.1, §2 d.d. 1 september 2019).

Voor de verantwoordingsnota Addendum B26, wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van het sjabloon dat ter beschikking wordt gesteld door de dienst Vergunningen.

1.3.4 Complementaire functies

1.3.4.1 Binnen een hoofdzakelijk woongebouw wordt de complementaire functie van een commerciële onderhouds- en carrosseriegarage voor motorvoertuigen niet toegelaten.

1.4 Relatie met de goede ruimtelijke ordening

1.4.1.1 De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en zal een aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, mits een duidelijke motivatie kunnen weigeren of er voorwaarden aan kunnen koppelen.

1.4.1.2 Voor afwijkingen op de verordening zie 1.1.1.7.

2

STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN

Toelichtend gedeelte zonder verordenend karakter

Grimbergen streeft naar een kwalitatief en harmonieus straatbeeld. Dit wil zeggen dat wijzigingen aan bestaande bebouwing of de creatie van nieuwe projecten van voldoende kwaliteit moeten getuigen en zich tevens moeten inpassen in het beeld van de ruime omgeving, het zogenaamde referentiebeeld. Daartoe schuift de gemeente enkele basisregels naar voor die gehanteerd zullen worden om in de toekomst een goede ruimtelijke ordening te garanderen.

Zo heeft de inplanting van een gebouw een belangrijke impact op de beleving van de aangrenzende gebouwen en tuinen, in het bijzonder wat betreft de bezonning en privacy. De inplanting van een gebouw wordt bijgevolg afgestemd op de inplanting van naburige gebouwen. Ook de schaal, de geleding en de vormgeving van het gebouw dient rekening te houden met de omgeving. Men kan echter niet verwijzen naar naburige percelen die duidelijk niet gebouwd zijn volgens de principes van harmonie. Het bouwvolume dient mee het straatbeeld of het bouwblok te versterken. Dit sluit niet uit dat het in uitzonderlijke gevallen denkbaar is dat juist een contrast met de omgeving als waardevol wordt beschouwd. In zo'n geval is ontwerpend onderzoek aangewezen.

Met de omgeving wordt meestal de bebouwing langs dezelfde kant van de straat van straathoek tot straathoek bedoeld en minimaal de aanpalende percelen. Soms zal echter de volledige straat, het gehele bouwblok of een ganse wijk bekeken worden, naargelang de ambities van het project.

2.1 Algemeen

De bepalingen in voorliggend hoofdstuk zijn van toepassing op:

- alle nieuw te realiseren constructies (gebouwen, verhardingen,...) en buitenaanleg
- bij aanvragen tot aanzienlijke wijzigingen aan gebouwen, constructies, verhardingen en buitenaanleg, dienen bestaande situaties die niet beantwoorden aan de bepalingen in orde gebracht te worden; tenzij de vergunningverlener hier een uitzondering op toestaat mits motivering bij de vergunningsaanvraag
- wijzigingen en uitbreidingen aan gebouwen, constructies, verhardingen en buitenaanleg

2.2 Openbare wegenis

2.2.1 Uitsprongen boven de openbare weg

2.2.1.1 Geen enkel element dat aan de gevel wordt opgehangen mag de esthetiek of het uitzicht van het gebouw schaden.

2.2.1.2 De uitsprongen worden steeds gemeten vanaf de rooilijn en bij ontbreken daarvan vanaf de vlakke gevelmuur.

- 2.2.1.3 Niet-beweegbare uitsprongen (uitgezonderd geveltuinen) voor de rooilijn en boven de openbare weg:
- zijn tot op een hoogte van 2,5 m toegelaten op voorwaarde dat:
 - het gaat om kleinschalige elementen (brievenbus, lantaarn...)
 - met een maximale uitsprong van 0,2 m
 - waarbij de veiligheid en een vlotte doorgang niet worden gehypothekeerd en dus een vrije doorgang van min. 1,5m tot de rand van het voetpad (incl. boordsteen) over blijft (horizontaal gemeten)
 - zijn boven een hoogte van 2,5 m toegelaten op voorwaarde dat:
 - de uitsprong maximaal 0,60 m bedraagt
 - waarbij de veiligheid en een vlotte doorgang niet worden gehypothekeerd en dus een vrije doorgang van min. 1,1m tot de rand van het voetpad (incl. boordsteen) over blijft (horizontaal gemeten)

Bijkomend dient aan volgende voorwaarden voldaan te worden:

- bij aaneengesloten gevels moeten de uitsprongen op ten minste 0,6 m afstand blijven van de aanpalende eigendom, uitgezonderd wat de kroonlijsten en regenwaterafvoerbuizen betreft

Bij openbare wegenis met een breedte van minder dan 6 meter kan de vergunningverlenende overheid uitsprongen verbieden of verder beperken.

Voor de plaatsing van publiciteit gelden specifieke bepalingen (zie 2.3).

- 2.2.1.4 Geveltuinen zijn toegelaten conform het gemeentelijk subsidiereglement betreffende de aanleg van geveltuintjes.
- 2.2.1.5 In functie van het na-isoleren van een woning worden er bijkomende mogelijkheden geboden cf. het Decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen en mits rekening te houden met de gewestelijke verordening 'wegen voor voetgangersverkeer'.
- 2.2.1.6 Deuren en ramen van de gelijkvloerse verdieping of kelderverdieping mogen niet boven de openbare weg opendraaien. Rolluiken mogen geen beweegbare delen hebben die buiten de rooilijn uitspringen.
- 2.2.1.7 Uitspringende zonnewering

Het plaatsen van zonnewering is toegelaten onder volgende algemene voorwaarden:

- het laagste deel van de zonnewering mag zich niet lager dan 2,5 m boven het maaiveld bevinden, uitgezonderd bedieningstoestellen die dienen te voldoen aan de bepalingen onder 2.2.1.3
- boven de rijbaan is de realisatie van zonnewering niet toegelaten
- de zonnewering moet inklapbaar of oprolbaar zijn
- de zonnewering moet zelfdragend zijn vanaf de gevel en mag geen bijkomende steun hebben die lager komt dan 2,5 m boven het maaiveld, noch door middel van steunpalen op de grond noch door middel van steunstaven op de gevel
- de zonnewering moet qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur afgestemd zijn op de architectuur van het gebouw en zijn omgeving
- de zonnewering moet op tenminste 0,6 m van de boordsteen van het voetpad verwijderd blijven (horizontaal gemeten)
- de uitsprong van de zonnewering mag niet meer dan 2 m bedragen voor gebouwen die geen horecafunctie kennen of een gekoelde vitrine hebben

- 2.2.1.8 Indien een wegbeheerder anders dan de gemeente strengere bepalingen definieert in eigen regelgeving dient hieraan voldaan te worden.

2.2.2 Voetpaden

2.2.2.1 Aanleg voetpaden

De aanleg en vernieuwing van voetpaden binnen het openbaar domein gebeurt door de gemeente, tenzij de aanvrager de toelating verkrijgt van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen om de werken zelf uit te voeren.

De kosten voor een heraanleg worden betaald door de aanvrager indien de gemeente de heraanleg op zich neemt.

2.2.2.2 Technische bepalingen voetpaden

De opbouw en afmetingen van de voetpaden en onderbouw dient voorafgaand aan de vergunningsaanvraag of werken (in geval geen vergunning noodzakelijk is) de schriftelijke goedkeuring te hebben van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen.

De technische bepalingen zijn opgenomen in een aparte gemeentelijke richtlijn op te vragen bij de dienst Wegen en Water.

2.2.2.3 Hoogte voetpaden (incl. boordstenen) voor toegangen

De voetpaden worden niet onderbroken ter hoogte van inrijpoorten en toegangen tot de woning of het perceel voor gemotoriseerd verkeer.

Voor deze toegangen mag de eigenaar de gemeente vragen het niveau van het voetpad te verlagen om het inrijden van de voertuigen te vergemakkelijken.

2.2.2.4 Straatgoten en straatkolken

Het belemmeren van de straatgoten met constructies is ten strengste verboden.

De technische bepalingen zijn opgenomen in een aparte gemeentelijke richtlijn op te vragen bij de dienst Wegen en Water.

2.2.3 Beplantingen

2.2.3.1 Wijzigen en verwijderen van beplantingen

Het wijzigen en/of verwijderen van beplantingen op openbaar domein gebeurt door de gemeente.

De kosten voor de wijziging of verwijdering worden betaald door de aanvrager.

2.3 Publiciteit

2.3.1 Berichtgeving

- 2.3.1.1 Alle publiciteit die zichtbaar is vanaf de openbare weg, dient zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid, diensten... op die plaats aanwezig of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

- 2.3.1.2 Indien een wegbeheerder anders dan de gemeente strengere bepalingen definieert in eigen

regelgeving, dient hieraan voldaan te worden.

2.3.2 Verschijningsvorm

2.3.2.1 Harmonie met de omgeving

Alle publiciteit dient qua vormgeving, materialen en kleuren in harmonie te zijn met de zichtbare gevels van het gebouw waarop ze wordt aangebracht of met de omgeving waarin ze wordt geplaatst.

De publiciteit dient te passen binnen het straatbeeld en mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving.

2.3.2.2 Uitsprongen

De uitsprongen worden steeds gemeten vanaf de vlakke gevelmuur. Publiciteit mag ofwel gelijklopend met ofwel loodrecht op het gevelvlak worden aangebracht.

- voor publiciteit gelijklopend met het gevelvlak bedraagt de maximale uitsprong 30 cm
- voor publiciteit loodrecht op het gevelvlak bedraagt de maximale uitsprong 1 m
- in ieder geval moet het verst uitstekende deel van de publiciteit minstens 1,1 m van de boordsteen van het voetpad verwijderd blijven (horizontaal gemeten)

Het laagste punt van publiciteit loodrecht op het gevelvlak moet minstens 2,5 m boven het voetpad geplaatst worden.

2.3.2.3

Verlichte panelen moeten 's nachts tussen 22u en 6u gedempt worden tot maximaal 500 cd/m² en minstens minder sterk licht geven dan eventueel aanwezige straatverlichting, met uitzondering van de aanduiding van een dokterspraktijk, apotheker, dierenarts,...

2.3.2.4

Indien een wegbeheerder anders dan de gemeente strengere bepalingen definieert in eigen regelgeving dient hieraan voldaan te worden.

2.4 Bebouwde ruimte - algemeen

2.4.1 Funderingen

2.4.1.1

Geen enkel bouwdeel mag op het voetpad steunen.

2.4.1.2

De voorgevelmuur die langs de rooilijn wordt opgetrokken staat steeds gecentreerd op de funderingsvoet. Indien bouw- en rooilijn samenvallen, mag de funderingsvoet voor maximum 14 cm de rooilijn overschrijden.

2.4.1.3

Het is aan de bouwheer om voldoende sterke funderingen te plaatsen die het gebouw robuust maken tegen het gebruikelijke wegverkeer en eventuele wegenis- en rioleringswerken.

2.4.2 Scheidingsmuren

2.4.2.1

De scheidingsmuren tussen gebouwen met platte daken en/of veranda's dienen minimaal 20 cm boven de daken uit te steken en met een duurzaam materiaal te worden afgedekt.

2.4.2.2

Zichtbare delen van scheidingsmuren waar niet tegen wordt gebouwd, moeten op een

voldoende wijze afgewerkt worden. Een afwerking op voldoende wijze heeft zowel betrekking op de bouwfysische afwerking (wind- en waterdichtheid, isolatie...) als een afwerking met aanvaardbaar gevelmateriaal.

- 2.4.2.3 De dragende constructie (fundering, dragend metselwerk,...) van de nieuw te bouwen of te herbouwen scheidingsmuur wordt volledig privaat opgetrokken op het terrein waar de rest van het bouwwerk waarvan de muur deel uitmaakt zich bevindt.

Dit dient te gebeuren op een afstand van de perceelsgrens die de helft van de dikte van de wettelijk te voorziene (thermische en akoestische) isolatie tussen twee scheidingsconstructies op aangrenzende percelen bedraagt, zodat de gebruikelijke isolatie tussen de twee constructies zich evenredig over beide percelen uitstrekt. In geval van een wachtgevel kan de noodzakelijke (tijdelijke) thermische en esthetische afwerking van deze gevel de perceelsgrens overschrijden. Van deze regeling kan afgeweken worden via een schriftelijk, gedagtekend en ondertekend akkoord tussen de eigenaars van de aan elkaar grenzende percelen.

2.4.3 Private buitenverlichting

- 2.4.3.1 Buitenverlichting moet zodanig afgesteld worden dat ze niet naar de burenschijnt en weggebruikers niet verblindt.

- 2.4.3.2 Als buitenverlichting moeten energiezuinige lampen en armaturen gebruikt worden.

- 2.4.3.3 Buitenverlichting moet 's nachts tussen 22u en 6u gedempt worden tot maximaal 500 cd/m² en minstens minder sterk licht geven dan eventueel aanwezige straatverlichting.

2.4.4 Inkom per functie

- 2.4.4.1 Iedere functie aanwezig in een gebouw (met uitzondering van ondergeschikte, complementaire functies) heeft een eigen inkom van waar men het openbaar domein kan bereiken, al dan niet via een gedeelde toegang. Zo is het bijvoorbeeld niet toegelaten dat de bewoners van een appartement op de eerste verdieping doorheen het restaurant op het gelijkvloers moeten om hun voordeur te bereiken.

- 2.4.4.2 Indien naast de woonfunctie nog een andere functie in een gebouw aanwezig is en beide functies een afzonderlijke toegang hebben, is het verboden deze bestaande toegangen te verwijderen. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden indien beide functies op een andere wijze rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.

2.4.5 Afvoerkanalen, airconditioningstoestellen, koel- en ventilatiegroepen

- 2.4.5.1 Algemeen

Alle aan- en afvoerkanalen dienen te voldoen aan de geldende wetgeving (NBN-normen, VLAREM,...) wat betreft materiaalkeuze, dimensionering, locatie van de aan- en afvoeropeningen enz.

- 2.4.5.2 Afvoerkanalen voor verbrandingsgassen (rookgasafvoer)

Deze gassen moeten afgevoerd worden via apart daartoe bestemde kanalen die uitmonden in de open lucht. De uitlaat moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

- Voor installaties werkend op gas of stookolie

Deze afvoerkanalen kunnen worden toegelaten in het dak of de achtergevel en bij open of halfopen bebouwing ook in de vrijstaande zijgevel voor zover zij geen hinder voor de omwonenden veroorzaken. De te respecteren afstanden tot raamopeningen, dakranden,... zijn deze volgens de geldende wetgeving (zie 2.4.5.1).

- Voor andere installaties (vb. houtkachel)

De uitlaat van de afvoerkanalen moet zich minimaal 2,5 m boven de kroonlijst van het plat dak (en aangrenzende platte daken) en minimaal 1 m boven de nok van het hellend dak (en aangrenzende hellende daken) bevinden, alsook minimaal 2,5 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen (van het eigen gebouw en van aangrenzende gebouwen) die zich bevinden binnen een straal van 6 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Het aanbrengen van deze afvoerkanalen in gevels is verboden.

2.4.5.3 Ventilatie- en dampafvoeren

De lucht en dampen moeten afgevoerd worden via apart daartoe bestemde kanalen die uitmonden in de open lucht. De uitlaat moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

- Professionele dampkappen

De uitlaat van de afvoerkanalen moet zich minimaal 2,5 m boven de kroonlijst van het plat dak (en aangrenzende platte daken) en minimaal 1 m boven de nok van het hellend dak (en aangrenzende hellende daken) bevinden, alsook minimaal 2,5 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 6 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Het aanbrengen van deze afvoerkanalen in gevels is verboden.

- Huishoudelijke dampkappen en ventilatie-afvoer

Deze afvoerkanalen kunnen worden toegelaten in het dak of de achtergevel en bij open of halfopen bebouwing ook in de vrijstaande zijgevel voor zover zij geen hinder voor de omwonenden veroorzaken.

2.4.5.4 De plaatsing van units in de open lucht.

Dit is enkel toegelaten indien:

- niet zichtbaar vanaf het openbaar domein tussen de rooilijnen (cf. situering tegen de zichtbare delen van gevels of op daken waardoor deze zichtbaar zijn)
- de buitenunit wordt geplaatst op minimum 2 m van de perceelsgrenzen en 5 m van de omliggende woningen
- de buitenunit voldoet aan de geldende geluidsnormering en regelgeving m.b.t. klimaatbeheersing en wordt trillingvrij geplaatst. Indien vereist, dient bijkomende akoestische isolatie geplaatst te worden
- buitenunits geplaatst in tuinen worden maximaal omrand door groenelementen

2.4.6 Schotelantennes

2.4.6.1 Bij het plaatsen van schotelantennes dienen volgende plaatsingsregels in acht genomen te worden:

- schotelantennes mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- geen onderdeel mag een afstand hebben van minder dan 1 meter ten opzichte van de perceelsgrens;
- schotelantennes mogen niet meer dan 2 meter uitsteken uit het dakvlak;
- op platte daken dienen ze geplaatst te zijn binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst.

2.4.7 Afvoer van afval- en hemelwater

2.4.7.1 Hemelwaterafvoerbuizen

Deze afvoerkanalen mogen zich in geen geval voor de rooilijn bevinden, tenzij zo vergund (bijvoorbeeld geïntegreerd in de na-isolatie van een gevel).

De hemelwaterafvoerbuizen dienen rechtstreeks aangesloten te worden op het afvoerstelsel.

Vanaf de rooilijn dient deze aansluiting ondergronds te zijn.

2.4.7.2 De van kracht zijnde wetgeving inzake infiltratie en de afvoer van afval- en hemelwater dient gerespecteerd te worden.

2.4.7.3 Bij nieuwbouw, herbouw en grondige verbouwingen van de gelijkvloerse verdieping en/of de kelder waarbij het afvoerstelsel kan worden aangepast, dient verplicht aangesloten te worden op het gescheiden rioleringsstelsel. Bij afwezigheid hiervan moet een septische put geplaatst worden.

2.4.7.4 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).

2.4.8 Bouwen in tweede orde of binnengebieden ontwikkelen

2.4.8.1 Achterliggende bebouwing en percelen (niet in eerste bouwlijn) worden steeds onderworpen aan een afzonderlijke en individuele beoordeling waarbij er een minimale afstand van 10 m tot alle perceelsgrenzen en een minimum van 20 m tot de naburige hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen gerespecteerd dient te worden.

2.4.8.2 Een aantal uitgangsprincipes die bij elke ontwikkeling worden gehanteerd zijn:

- een aaneengesloten (semi-)publieke ruimte (verhard, onverhard) van minimaal 50% wordt als uitgangspunt genomen;
- de inrichting aan de randen dient tuin tegen tuin voorzien te worden;
- parkeren gebeurt bij voorkeur geclusterd, ondergronds, onder de volumes, met enkel bezoekersparkeren bovengronds;
- afhankelijk van de grootte van het binnengebied dient de bebouwing ondergeschikt te zijn ten opzichte van de bebouwing aan de randen;
- in binnengebieden met grondgebonden woningen worden enkel inpandige terrassen toegelaten op de verdiepingen, dit om de privacy van de bewoners in

de schil van het bouwblok te vrijwaren. Dit kadert tevens in de visie dat – afhankelijk van de grootte van het binnengebied – de voorziene bebouwing minder dominant mag zijn dan de bebouwing in de schil.

2.5 Bebouwde ruimte - woningen

2.5.1 Inplanting

2.5.1.1 Bouwlijn en hoogtepeil

De bouwlijn bevindt zich minimaal 6m achter de rooilijn. Indien de bouwlijn anders werd vastgelegd of de bouwlijn in de omgeving (van de aanliggende bebouwing) hiervan afwijkt, dient dit gerespecteerd te worden om het straatbeeld te behouden en te versterken. Bij het ontbreken van een rooi- en/of bouwlijn kan de vergunningverlenende overheid een bouwlijn opleggen.

2.5.1.2 Afstand tot perceelgrenzen

Volgende afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens dienen gerespecteerd te worden:

- 0 m bij gesloten bebouwing: indien het naastliggende perceel bebouwd is tot op de perceelsgrens moet hier worden op aangesloten
- minimaal 3 m bij open of halfopen bebouwing

Vanaf de maximale bouwdiepte van de bouwlijn achteraan tot de achterste perceelsgrens moet een afstand van minstens 10 m gerespecteerd worden.

Voor percelen die een diepte hebben kleiner dan 25 m dient een minimale achtertuinzone over te blijven van 10 % van de nuttige vloeroppervlakte van de woonentiteit.

2.5.2 Verschijningsvorm

2.5.2.1 Algemeen

Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moet de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie zijn met het referentiebeeld, noch naar bouw misdrijven.

2.5.2.2 Bouwbreedte

Volgende minimale voorgevelbreedte dient gerespecteerd te worden:

- 6 m voor woningen in gesloten bebouwing, tenzij het een restperceel betreft
- 6 m voor woningen in halfopen bebouwing
- afhankelijk van de kavelbreedte voor woningen in open bebouwing: de breedte van nieuwe kavels voor open bebouwing moet in harmonie zijn met de breedte van de bestaande percelen voor open bebouwing die voorkomen in de straat.

2.5.2.3 Bouwdiepte

Volgende bouwdiepten dienen gerespecteerd te worden:

- 15 m op de gelijkvloerse verdieping en 12 m op de verdiepingen
- of
- 13 m op alle verdiepingen

2.5.2.4 Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

Niet stedelijk gebied :

De bouwhoogte, het aantal bouwlagen en woonlagen van een gebouw worden bepaald door het referentiebeeld en is afgestemd op de linker- of rechterbuur.

Woningen in open bebouwing:

- maximaal 3 bovengrondse bouwlagen
- maximaal 2 woonlagen (conform het gewestplan)
- maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m

Woningen in gesloten/halfopen bebouwing:

- maximaal 3 bovengrondse bouwlagen
- maximaal 2 woonlagen (conform het gewestplan)
- sluit aan bij minstens één van de aanpalende kroonlijsten
- De eerste bebouwing van een cluster zal een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m hebben en bepaalt het gabarit voor de volgende bebouwing in diezelfde cluster.

Stedelijk gebied :

De hoogte en het aantal bouwlagen en woonlagen van een gebouw worden bepaald door het referentiebeeld en is afgestemd op de linker- of rechterbuur.

2.5.2.5 Dakkapel

Dakkapellen dienen een afstand van minimaal 1 m te respecteren t.o.v. zijgevels en/of de zijdelingse perceelsgrenzen en hebben een maximale breedte van de helft van het respectievelijke gevelvlak. Een derde van de hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard.

2.6 Onbebouwde ruimte - woningen

2.6.1 Verhardingen

2.6.1.1 Bij de realisatie van verhardingen (klinkers, dolomiet, grasdallen,...) in de onbebouwde ruimte dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen en dit voor zowel de bovenbouw als de funderingen.

Hierop kan een uitzondering gemaakt worden indien bij de vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat dit niet wenselijk is omwille van de specifieke toepassing van de verharding: risico op verontreiniging, grote belasting, stabiliteitsredenen...

2.6.1.2 Bij een vergunningsaanvraag moet de opbouw van de verhardingen worden meegedeeld.

2.6.2 Voortuinen

2.6.2.1 De oprichting van overdekte constructies in voortuinen is niet toegelaten, behoudens fietsenbergingen voor rijwoningen conform de gemeentelijke richtlijn hieromtrent.

2.6.2.2 Verhardingen in voortuinen dienen zich te beperken tot de oppervlakte strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw en de oprit naar de eventuele garage(s). Voor de aanleg van parkeerplaatsen dient een omgevingsvergunning bekomen te worden.

2.6.2.3 Niet meer dan de helft van de oppervlakte van de voortuin kan (mits vergunning) verhard

worden. De overige ruimte dient een kwalitatieve groene onverharde inrichting te krijgen.

- 2.6.2.4 Verhardingen worden min. 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant, tenzij de vergunning anders specificeert.

2.6.3 Zijtuinen

- 2.6.3.1 De oprichting van overdekte constructies in zijtuinen is enkel toegelaten indien een minimale afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens én een minimale afstand van 5 m tot de zijgevel van de aanpalende woning wordt gerespecteerd.

- 2.6.3.2 Verhardingen in zijtuinen dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke oppervlakte in functie van de toegang tot het gebouw (voor- en achterdeur) en een garage (oprit).

2.6.4 Achtertuinen

- 2.6.4.1 Achtertuinen worden als kwalitatieve groene ruimte ingericht. Ten allen tijde dient minimaal 60% van de tuin beplant te zijn. Gazons worden beschouwd als beplanting, grasdallen niet.

- 2.6.4.2 Bij het inrichten van niet-overdekte constructies dient de vigerende wetgeving¹ te worden gerespecteerd.

- 2.6.4.3 De oprichting van bijgebouwen is toegelaten cfr. de vigerende wetgeving¹ maar losstaande bijgebouwen en overdekte constructies dienen op een minimale afstand van 5 meter achter de maximale bouwzone (maximaal toegelaten bouwdiepte) te worden ingeplant.

2.7 Bebouwde en onbebouwde ruimte – niet-residentiële functies

2.7.1 Algemeen

- 2.7.1.1 De omvang van niet-residentiële functies en constructies mag de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Bijzondere aandacht moet gaan naar de beeld- en verblijfskwaliteit van de omgeving.

- 2.7.1.2 Bedrijven moeten ingericht worden volgens de principes van duurzaam ruimtegebruik (zie ook hoofdstuk 6).

- 2.7.1.3 In een bedrijventerrein moet er een maximale efficiëntie worden nagestreefd. In de onbebouwde ruimte mag enkel het hoogstnodige verhard worden en moet al de rest groen en beplant zijn met een minimum van 20%. Van deze 20% kan afgeweken worden indien de bedrijvenzone een gemeenschappelijke groenzone omvat waarvan de grootte voor te bespreken is met de dienst Vergunningen. De groenvoorzieningen per bedrijfsperceel zijn ook steeds voor te bespreken met de dienst Vergunningen.

- 2.7.1.4 De nodige (overdekte) parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen dienen voorzien te worden conform hoofdstuk 5.

- 2.7.1.5 Iedere niet-residentiële functie (met uitzondering van ondergeschikte, complementaire functies) dient over een eigen, overdekte en verluchte afvalberging te beschikken van minimaal 4 m². Deze afvalberging mag gecombineerd worden met die van andere functies.

2.7.2 Mogelijk hinderlijke bedrijfsactiviteiten

- 2.7.2.1 Binnen de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente zijn er geen gebieden voor vervuilende of milieubelastende industrieën aangeduid. Nieuwe ingedeelde inrichtingen of activiteiten die vallen onder de VLAREMII-rubrieken van klasse I worden niet meer toegelaten.
- 2.7.2.2 Binnen een hoofdzakelijk woongebouw wordt de complementaire functie van een commerciële onderhouds- en carrosseriegarage voor motorvoertuigen niet toegelaten.

3 WOONKWALITEIT

Toelichtend gedeelte zonder verordenend karakter

De woonkwaliteit van bestaande woningen is niet altijd aangepast aan de hedendaagse normen. Grimbergen wil dan ook inzetten om de woonkwaliteit van woongelegenheden waar nodig en mogelijk te verbeteren. Daarom legt de gemeente een aantal woonkwaliteitsnormen vast die een aantal normen uit de Vlaamse Wooncode bijsturen.

Grimbergen wil met deze stedenbouwkundige verordening zelf sturend optreden om het woonpatrimonium te verbeteren. Een aantal minimale oppervlakenormen voor woongelegenheden worden opgenomen samen met normen om kwalitatieve, functioneel samenhangende wooneenheden te creëren. Deze normen laten voldoende ruimte tot een creatieve aanpak van de bouwheer of zijn ontwerper. De gemeente streeft er alleen naar om minimale normen mee te geven waaraan een woning dient te voldoen om binnen een goed uitgewerkt ontwerp te leiden tot een kwalitatieve, (be)leefbare woning.

Naast de inrichting van de woning draagt ook de aanwezigheid van een private buitenruimte sterk bij tot de woonkwaliteit. Deze private buitenruimte kan bestaan uit tuinen, terrassen, koeren enz. De buitenruimte dient voldoende ruim te zijn en zou bij voorkeur een duidelijk functionele en visuele relatie met de leefruimte van de woning moeten aangaan.

Grimbergen moedigt de creatie van nieuwe woontypologieën aan om zo tegemoet te komen aan de noden van verschillende doelgroepen. Daartoe wil de gemeente ook selectief inzetten op de opdeling van bestaande woningen. Hierbij moet de woonkwaliteit steeds gegarandeerd blijven. Dit wordt vertaald in specifieke normen binnen deze verordening.

3.1 Algemeen

3.1.1.1 De bepalingen in voorliggend hoofdstuk zijn van toepassing op:

- nieuwe een- en meergezinswoningen
- het wijzigen van het aantal woonentiteiten
- bij grondige verbouwingen aan een- en meergezinswoningen moet zoveel als mogelijk aan de bepalingen van het hoofdstuk voldaan worden

3.1.1.2 De bepalingen in voorliggend hoofdstuk zijn niet van toepassing op:

- het patrimonium voorzien door sociale huisvestingsmaatschappijen; zij zijn onderworpen aan hun eigen, specifieke normering
- de erkende assistentiewoningen; zij zijn onderworpen aan hun eigen, specifieke normering
- zorgentiteiten

3.2 Kwaliteitsnormen

3.2.1 Minimale comforteisen

3.2.1.1 Elke woonentiteit die tot stand komt binnen het toepassingsgebied van hoofdstuk 3 dient

minimaal te beschikken over:

- een inkomruimte³
- een leefruimte en kookruimte, al dan niet in één ruimte geïntegreerd
- een afzonderlijke sanitaire voorziening (badkamer), minimaal bestaande uit:
 - een wastafel (voorzien van stromend koud en warm water)
 - een bad of douche (voorzien van stromend koud en warm water)
- minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) die:
 - bereikbaar is van in de woonentiteit
 - door afscheiding van een deur, geplaatst in een volle wand die doorloopt over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes,
 - niet rechtstreeks uitmondt in een slaapkamer, leefruimten en/of keuken (overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken)
- individuele bergruimte⁴
- private bruikbare buitenruimte

3.2.1.2 De verschillende woonvertrekken van één woonentiteit dienen één geheel te vormen en de verbinding tussen de verschillende woonvertrekken mag niet gebeuren via een gemeenschappelijk deel.

3.2.1.3 Elke woonentiteit moet minimaal voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

3.2.1.4 Bij het wijzigen van het aantal woonentiteiten moet een geldig conformiteitsattest kunnen worden voorgelegd voor ingebruikname.

3.2.1.5 Het inrichten van woonentiteiten volledig onder hellend dak is enkel toegelaten als de onder 3.2.2.3 beschreven minimale vloeroppervlaktes van die ruimtes een vrije hoogte van minstens 2,5m hebben.

3.2.2 Minimale vloeroppervlakte en normen

3.2.2.1 Totale vloeroppervlakte woonentiteit

Voor de volledige woonentiteit gelden volgende minimale nuttige vloeroppervlakten:

- bij een studio: 40 m²
- bij 1 slaapkamer: 50 m²

Voor elke bijkomende slaapkamer dient er 12 m² nuttige vloeroppervlakte te worden voorzien.

3.2.2.2 Bij een project met meerdere woonentiteiten dient de gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van een woonentiteit minimaal 80 m² te bedragen.

3.2.2.3 De netto vloeroppervlakte van de ruimten vermeld onder §3.2.1. moet voldoen aan de

³ ⁴ Inkomruimte, bergruimte: Dit hoeven geen aparte ruimtes te zijn. Een geïntegreerde kastenwand (of verschillende kastenwanden) kan een volwaardig alternatief vormen, afhankelijk van het ontwerp (bewegingsruimte, akoestiek,...).

oppervlaktenormen vermeld in onderstaande tabel, met uitzondering voor studio's, en wordt bepaald in verhouding tot het aantal personen.

Minimale nuttige vloeroppervlakte voor functies binnen een woonentiteit	
Inkomruimte	≥ 1,5 m ²
Leefruimte	≥ 23 m ² + 1 m ² per bijkomende slaapkamer
Kookruimte	≥ 4,5 m ² + 0,5 m ² per bijkomende slaapkamer
Hoofdslaapkamer	≥ 12 m ² (ruimte voor tweepersoonsbed, kleerkast/dressing,...)
Bijkomende slaapkamers	≥ 8 m ² (1 persoon) ≥ 14 m ² (2 personen)
Bergruimte	≥ 1,5 m ² per slaapkamer voor algemene bergruimte + 0,6 m ² voor wasmachine, droger,... + 0,6 m ² voor boiler, collector verwarming, zekeringskast, ventilatie,... + 2 m ² voor opslaan huishoudelijk afval (zie 3.2.2.4)
Badkamer	≥ 3 m ² + 0,5 m ² per bijkomende slaapkamer
Toilet	≥ 1,2 m ²

3.2.2.4 Gemeenschappelijke bergruimte

Bij het (her)bouwen of uitbreiden van een meergezinswoning of het verhogen van het aantal woonentiteiten in een gebouw, moet er in of buiten het gebouw op het eigen perceel een verluchte, overdekte ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval. Deze ruimte is minimaal 2 m² per woonentiteit. Indien binnen elke woonentiteit een bergruimte wordt voorzien waarbij 2 m² wordt gevrijwaard voor het opslaan van huishoudelijk afval dient geen gemeenschappelijke berging voor het opslaan van huishoudelijk afval voorzien te worden.

Indien een gemeenschappelijke technische berging of een gemeenschappelijke wasruimte wordt voorzien, hoeft in de individuele bergruimte in de woonentiteiten de 0,6 m² voor resp. wasmachine e.d. of boiler e.d. niet voorzien te worden. De ontwerper dient dit duidelijk aan te geven op de plannen.

3.2.2.5 Parkeerplaatsen en fietsenstallingen

Bij het (her)bouwen of uitbreiden van een meergezinswoning of het verhogen van het aantal woonentiteiten in een gebouw moeten er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen (cf. hoofdstuk 5) worden voorzien.

3.2.2.6 Tellers en meters

Tellers en meters van nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, aardgas) dienen in meergezinswoningen altijd en voor iedere bewoner toegankelijk te zijn.

3.2.2.7 Daglicht en verluchting

De leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruiimte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken, met volgende minimumoppervlakten:

- voor de leefruimte (zit- en eetruimte) bedraagt dit minimum 1/6 van de nuttige vloeroppervlakte;
- voor de keuken bedraagt dit minimum 1/8 van de nuttige vloeroppervlakte;
- voor de slaapruijnte(n) bedraagt dit minimum 1/8 van de nuttige vloeroppervlakte, of, indien gebruik gemaakt wordt van dakvlakramen, minimaal 1/12 van de nuttige vloeroppervlakte.

Niet rechtstreekse verlichte en verluchte kookruimten kunnen enkel toegestaan worden mits zij voorzien zijn van een efficiënt verluchtingssysteem en niet afgescheiden zijn van een rechtstreeks verlichte leefruimte.

Minstens één raam per leefruimte en slaapruijnte dient open te kunnen.

3.2.3 Vrije ruimte

3.2.3.1 Leefruimten en slaapkamers hebben een minimale hoogte van 2,5 m. Een uitzondering hierop zijn bestaande ruimten die reeds als woonruimte of verblijfsruimte in gebruik waren voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening.

3.2.3.2 Woonlagen en verblijfsruimten die deels onder het maaiveld worden ingericht, zijn slechts toegelaten indien het plafond zich minimum 1,2 m boven het gemiddeld maaiveld bevindt, ze niet ingesloten zijn en een rechtstreekse verlichting en verluchting hebben.

3.2.4 Buitenruimte

3.2.4.1 Bij nieuwbouw of herbouw moet elke woonentiteit beschikken over een private bruikbare buitenruimte met een minimale oppervlakte die gelijk is aan 10% van de nuttige vloeroppervlakte van de woonentiteit en met een minimum diepte van 1,5 m. Deze buitenruimte moet bij voorkeur een functionele en visuele relatie hebben met de leefruimte of kookruimte.

3.2.4.2 Bij functiewijziging, verbouwing en uitbreiding moet elke woonentiteit beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimale oppervlakte die gelijk is aan 10% van de nuttige vloeroppervlakte van de woonentiteit en met een minimum diepte van 1,5 m. Indien de buitenruimte niet privaat kan voorzien worden, is er de mogelijkheid om met deze minimum oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren mits ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen.

3.3 Woningtypologieën

3.3.1 Wijziging aantal woonentiteiten

3.3.1.1 Het samenvoegen, splitsen of wijzigen van het aantal woonentiteiten in een bestaand gebouw of aaneensluitende gebouwen met behoud van het bestaande volume is, naast de kwaliteitsnormen, de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige bepalingen van de bestemmingszone, bijkomend onderworpen aan de bepalingen hieronder m.b.t. het wijzigen van het aantal woonentiteiten.

- Indien een bestaand gebouw beschikt over een minimale nuttige vloeroppervlakte kleiner dan 180 m², is het verboden om het gebouw op te splitsen in meerdere woonegelegenheden.
- Indien een bestaand gebouw beschikt over een minimale nuttige vloeroppervlakte gelijk aan of groter dan 180 m², is het toegelaten om het gebouw op te splitsen in meerdere woonegelegenheden die allen voldoen aan de bovenstaande bepalingen inzake de kwaliteitsnormen en waarvan één woonentiteit een minimale nuttige vloeroppervlakte heeft van 100 m².

4

ALTERNATIEVE WOONVORMEN

“Gemeenschappelijk wonen” is een koepelterm voor vele woonvormen die een of meerdere functies en/of ruimtes delen. Het gaat in Grimbergen over minimaal drie huishoudens die zich engageren om een beperkt aantal functies te delen. Het kan dus ook gaan om gezinnen die samen een hechte woongemeenschap vormen.

Bij de vergunningverlening is een project tot gemeenschappelijk wonen niet anders dan een ander project dat gepaard gaat met de verhoging van het ruimtelijk rendement. Een beoordeling van de geschiktheid van de locatie, de verschijningsvorm, het ruimtegebruik, de mobiliteitsimpact, ... is zoals steeds aan de orde.

Woningdeelprojecten vormen een waardevolle tool voor bijvoorbeeld het hergebruik van historische gebouwen, het opsplitsen van zeer grote eengezinswoningen, verdichting i.p.v. uitbreiding, ...

Door samenhuizen toe te laten, ontstaan er kansen voor bewoners om hun woonomgeving naar wens en op maat aangenamer te maken. Via een kwalitatief project introduceert samenhuizen een brede maatschappelijke meerwaarde. Ook voor bepaalde doelgroepen, zoals bijvoorbeeld personen met een beperking of met een psychiatrisch verleden is gemeenschappelijk wonen uitermate geschikt om bijkomende dynamiek teweeg te brengen en de nood aan integratie te bevorderen.

Door samen te wonen in een kwalitatief cohousingproject worden duurzame ecologische principes gehanteerd, bijvoorbeeld via het delen van materialen, huishoudtoestellen, vervoersmodi,

Nieuwe alternatieve woonvormen zijn vandaag moeilijk tot niet inpasbaar in de huidige regelgeving. Via enkele generieke bepalingen wenst de gemeente Grimbergen toch een eerste globaal en voldoende kwalitatief kader te scheppen.

Aangezien elk project een eigen invulling met zich meebrengt, bestaat er geen uniforme benadering. Elk project vereist een beoordeling op maat, die rekening houdt met de kwalitatieve invulling binnen het project en de inpassing in de omgeving.

Het inrichten van studentenkamers/-koten wordt door de gemeente niet toegelaten. De behoefte aan studentenkamers dient onder andere uit duurzaamheidsoverwegingen opgevangen te worden in de onmiddellijke omgeving van campussen en bijgevolg niet in Grimbergen

4.1 Gemeenschappelijk wonen

4.1.1.1 Gemeenschappelijke woonvormen worden gekenmerkt door:

- zelfbeheer: de bewoners beheren zelf en in onderling overleg de woongemeenschap
- het delen en samen beheren van ruimtes

4.1.1.2 Gemeenschappelijk wonen is uitsluitend toegelaten in woongebied in de ruime zin, met uitzondering van items opgenomen in de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed waarvoor gemeenschappelijk wonen ook buiten woongebied toegelaten kan worden. Bij kwetsbare doelgroepen wordt de ligging in een kern of in het stedelijk gebied vooropgesteld.

4.1.1.3 Bij een project voor gemeenschappelijk wonen dient minstens 20% van de totale nuttige

vloeroppervlakte en 40% van de onbebouwde oppervlakte gedeeld/collectief te zijn. In functie daarvan kan afgeweken worden van de kwaliteitsnormen vermeld in hoofdstuk 3.2.

- 4.1.1.4 Deze gedeelde ruimte wordt gedimensioneerd en uitgerust in verhouding tot het aantal bewoners dat er gebruik kan van maken. Dit wordt aangetoond in het aanvraagdossier.
- 4.1.1.5 Een project voor gemeenschappelijk wonen bestaat minstens uit drie huishoudens.
- 4.1.1.6 Projecten voor gemeenschappelijk wonen hebben per unit recht op een domicilienummer.
- 4.1.1.7 Bi projecten voor gemeenschappelijk wonen kan per project afhankelijk van het programma en de doelgroep afgeweken worden van de parkeernorm.
- 4.1.1.8 Projecten voor gemeenschappelijk wonen kunnen enkel in gebruik genomen worden in een woning met een conformiteitsattest.
- 4.1.1.9 Projecten voor gemeenschappelijk wonen zijn enkel vergunbaar indien ze voldoende scoren op vlak van duurzaamheid (zie hoofdstuk 6). Deze beoordeling wordt gemaakt door de vergunningverlenende overheid.
- 4.1.1.10 Een project voor gemeenschappelijk wonen kan niet zonder vergunning worden omgevormd tot een eengezins- of meergezinswoning. De volgens de vergunde plannen gedeelde ruimtes kunnen dus ook niet zonder vergunning geprivatiseerd worden.
- 4.1.1.11 Studentenkamers worden niet toegelaten.

4.2 Zorgwonen

- 4.2.1.1 Zorgentiteiten moeten voldoen aan de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en de uitvoeringsbesluiten.
- 4.2.1.2 Zorgentiteiten kunnen enkel ingericht worden in een woning met een conformiteitsattest.
- 4.2.1.3 Voor het plaatsen van mobiele zorgunits gelden afzonderlijke richtlijnen.

5

MOBILITEIT EN PARKEREN

Toelichtend gedeelte zonder verordenend karakter

Grimbergen legt normen vast voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Daarmee wil de gemeente de parkeerdruk in de kernen terugdringen en de vrijwaring van het openbaar domein garanderen. Er worden parkeernormen vastgelegd op basis van functie. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden, bijvoorbeeld voor winkels in de dorpscentra of beschermde monumenten. De gemeente wil namelijk ondernemerschap in de kernen niet ontmoedigen (zij zijn het immers die onze centra levendig maken) en beseft dat onroerend erfgoed soms enkel een toekomst heeft mits herbestemming.

Met deze normen zal de aanvrager in staat zijn om een gepast project uit te werken en een duidelijk beeld te schetsen van de impact van zijn project op het vlak van gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer.

Ook gelden in Grimbergen strengere ondergrenzen voor de opmaak van een mobiliteitstoets en mobiliteitseffectenrapport. Verkeersveiligheid en –doorstroming kunnen geen nagedachte zijn maar dienen van in het begin mee onder de loep genomen te worden.

5.1 Mobiliteit

- 5.1.1.1 De wetgeving over het uitvoeren van een mobiliteitstoets of mobiliteitsstudie moeten worden nageleefd, de strengere normen bepaald in §1.3.2 in acht nemend.
- 5.1.1.2 Bij een mobiliteitstoets dient de nodige aandacht te gaan naar de mogelijke mobiliteitseffecten en in het bijzonder naar het aantal verwachte verkeersbewegingen en de spreiding hiervan in de tijd, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

5.2 Parkeren

5.2.1 Algemeen

5.2.1.1 Toepassingsgebied wonen

De vergunninghouder moet het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen aanleggen zoals bepaald in deze 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)

De kwantitatieve normen zijn opgenomen onder art. 5.2.4. Daar wordt ook toegelicht hoe de parkeernormen dienen berekend te worden. In deze berekening dienen volgende situaties mee in rekening genomen te worden:

Nieuwbouw of herbouw	1 woontiteit	Gesloten bebouwing en Gevelbreedte < 8m	Vrijstelling, geen autostaanplaats vereist
		Gesloten bebouwing en Gevelbreedte > 8m	Autostaanplaats vereist met berekening volgens 5.2.4.

		Half/open bebouwing	Autostaanplaats vereist met berekening volgens 5.2.4.
Opsplitsen woonentiteiten	vanaf 2 woonentiteiten	Autostaanplaats vereist met berekening volgens 5.2.4.	
	vanaf 2 woonentiteiten	Autostaanplaats vereist met berekening volgens 5.2.4.	

Vrijstelling voor autostaanplaatsen:

- Er geldt een vrijstelling voor zorgwoningen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimte Ordening.
- Er geldt een vrijstelling voor de aan het wonen verwante ondergeschikte en complementaire functies, zoals gedefinieerd in art. 2 §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.
- Bij cohousingprojecten kan per project, afhankelijk van het programma en de doelgroep, afgeweken worden van de parkeernorm

5.2.1.2

Toepassingsgebied overige functies

De vergunninghouder moet het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen aanleggen zoals bepaald in deze verordening bij volgende vergunningsplichtige werken:

- nieuwbouw van een gebouw met functies andere dan wonen
- het uitbreiden van een functie waarbij de bijkomende bruto vloeroppervlakte na uitbreiding meer dan 50 m² bedraagt
- de functiewijziging van een gebouw of een gedeelte van een gebouw
- de inrichting van terreinen voor functies andere dan wonen (bijvoorbeeld: bedrijventerreinen, recreatieve terreinen, sportterreinen, terreinen voor gemeenschapsfuncties...

De kwantitatieve normen zijn opgenomen onder art. 5.2.4. Daar wordt ook toegelicht hoe de parkeernormen dienen berekend te worden. In deze berekening dienen enkel volgende situaties mee in rekening genomen te worden:

- nieuwe functies
- bij verbouwen en/of uitbreiden van een functie dienen enkel de bijkomende delen van de functie mee in rekening genomen te worden

Bestaande vergunde of vergund geachte functies dienen niet mee in rekening genomen te worden bij de berekening van de parkeernormen. De kwantitatieve normen gelden enkel voor de bijkomende delen van het gebouw en/of nieuwe functies. Herbouw wordt gelijk gesteld aan nieuwbouw.

5.2.1.3

Blijvend karakter

De verplichtingen voortkomend uit deze verordening maken blijvend deel uit van de omgevingsvergunning. Dit wil zeggen dat:

- de parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen nodig om te voldoen aan deze verordening als dusdanig aanwezig moeten blijven zolang de functies waar ze voor werden ingericht en de vergunning werd afgeleverd blijven bestaan
- ze geen andere functie mogen krijgen of voor iets anders gebruikt worden

De verplichting tot het voorzien van de vereiste stalplaatsen blijft bestaan zolang de vergunde functies blijven bestaan. Het wijzigen of opheffen van deze stedenbouwkundige verordening heeft geen impact op vroeger afgegeven vergunningen. De verplichting tot het behoud van de vereiste stalplaatsen verdwijnt niet.

De parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen blijven gekoppeld aan de functies waarvoor ze zijn voorzien.

5.2.2 Inrichting

- 5.2.2.1 Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in open lucht. Deze standplaats is speciaal aangelegd en uitgerust als parkeerplaats en als dusdanig aanvaard door de vergunningverlenende overheid.
- 5.2.2.2 De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel zelf waarop het hoofdgebouw zal komen.
- Bij verkavelingen en groepswoningbouw vanaf 10 woonentiteiten is het uitgangspunt een gegroepeerde aanleg van de parkeer- en fietsstalplaatsen. Indien dit onwenselijk is, dient dit gemotiveerd te worden in het aanvraagdossier.
- 5.2.2.3 De parkeerplaatsen of fietsstalplaatsen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het bouwterrein dat ingevolge de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening voor bebouwing en/of verharding in aanmerking komt.
- 5.2.2.4 Voor meergezinswoningen met 4 tot 6 woonentiteiten dient min. 40% van de parkeervoorzieningen inpandig in het hoofdgebouw (bovengronds of ondergronds) voorzien te worden.
- 5.2.2.5 Voor meergezinswoningen vanaf 7 woonentiteiten dienen de parkeervoorzieningen verplicht ondergronds ingericht te worden, met uitzondering van de staanplaatsen voor bezoekers, staanplaatsen voor deelwagens en fietsstalplaatsen die wel bovengronds ingericht kunnen worden.
- 5.2.2.6 Twee parkeerplaatsen gelegen in het verlengde van elkaar kunnen slechts in rekening worden gebracht als één standplaats, tenzij ze toebehoren aan één woonentiteit.
- 5.2.2.7 De ligging van de parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen moet op het inplantingsplan aangeduid worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.
- 5.2.2.8 Alle parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden, zonder dat zij daarbij bestaande parkeerplaatsen die gelegen zijn langs de gemeenschappelijke toegang isoleren.
- 5.2.2.9 Autostaanplaatsen voor personen met verminderde beweeglijkheid en fietsstalplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw en/of de gemeenschappelijke lift/trappenhal ingericht worden.
- 5.2.2.10 Bij niet-residentiële functies vanaf 150m² bvo en bij woningen moet een overdekte of inpandige fietsenstalling voorzien worden.
- 5.2.2.11 Laadinfrastructuur dient voorzien te worden conform §6.3.

5.2.3 Afmetingen

- 5.2.3.1 Nieuwe parkeer- of fietsstalplaatsen moeten voldoen aan volgende minimale binnenafmetingen (lengte x breedte x indien van toepassing vrije hoogte):
- garage of box (inclusief ondergrondse): 6,00 m x 3,00 m x 2,30 m
 - garage of box voor personen met verminderde beweeglijkheid: 6,00 m x 3,50 m x 2,30 m
 - lengte autostaanplaats bij langs- en schuinparkeren: 6,00 m

- lengte autostaanplaats bij dwarsparkeren: 5,00 m
- breedte autostaanplaats: 2,50 m
- breedte autostaanplaats langs minstens één gesloten zijdelingse wand: 2,90 m
- breedte autostaanplaats voor personen met verminderde beweeglijkheid: 3,50 m
- fietsstalplaatsen bij horizontale plaatsing op gelijke hoogte: 1,80 m x 0,75 m x 1,25 m
- fietsstapplaatsen bij horizontale plaatsing op alternerende hoogten: 1,80 m x 0,35 m x 1,25 m
- fietsstalplaatsen bij verticale plaatsing (hangend aan plafond of muur) op gelijke hoogte: 1,50 m x 0,75 m x 2,10 m
- fietsstalplaatsen bij verticale plaatsing (hangend aan plafond of muur) op alternerende hoogten: 1,50 m x 0,35 m x 2,10 m

5.2.3.2 In- en uitritten van garages, boxen en parkeerplaatsen dienen te voldoen aan volgende minimale breedtes:

- 6 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt
- 5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt
- 4 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt
- 3,5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt
- 3 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt

5.2.3.3 De breedte van de toegangswegen dient minimaal 4,5 m te bedragen.

5.2.3.4 De toegang en toegangspoort naar ondergrondse autostalplaatsen of garages hebben een minimale breedte van 4,5 m wanneer die op minder dan 6m achter de rooilijn worden voorzien. In de overige gevallen is een minimale breedte van 3,5 m vereist.

5.2.3.5 De maximale gemiddelde hellingsgraad voor in- en uitritten bedraagt:

- hellingen tussen de rooilijn en de bouwlijn zijn niet toegelaten binnen de eerste 6 m gemeten vanaf de rooilijn
- 4% voor hellingen in de eerste 5 m vanaf de rooilijn indien de rooilijn samenvalt met de bouwlijn
- 4% voor hellingen vanaf de bouwlijn tot 5 meter uit de rooilijn indien de afstand tussen de rooilijn en de bouwlijn korter is dan 5 m
- 24% indien de lengte van de hellingsbaan maximaal 10 m bedraagt
- 20% indien de lengte van de hellingsbaan 10 tot 20 m bedraagt
- 17% indien de lengte van de hellingsbaan 20 tot 30 m bedraagt
- 14% indien de lengte van de hellingsbaan minimum 35 m bedraagt

5.2.3.6 Indien een wegbeheerder anders dan de gemeente strengere bepalingen definieert in eigen regelgeving dient hieraan voldaan te worden.

5.2.4 **Kwantitatieve normen parkeer- en fietsstalplaatsen**

5.2.4.1 Berekening aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen

Het toepassingsgebied is terug te vinden onder art. 5.2.1.

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen wordt als volgt bepaald:

- Aan de hand van de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt onderzocht hoeveel parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen er nodig zijn. De vergunningsaanvrager dient de nodige informatie bij zijn vergunningsaanvraag toe te voegen en dient de kwantitatieve normen hierbij toe te passen.
- Wanneer er normen worden gebaseerd op vloeroppervlakten gaat het om bruto vloeroppervlakte (bvo).
- Het aantal vereiste parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen wordt bekomen door de berekende vloeroppervlakte te delen door de parkeernorm of het aantal eenheden te vermenigvuldigen met de opgelegde coëfficiënt (afhankelijk van de norm voor de betreffende bestemming). Hierbij wordt afgerond naar het lagere gehele getal indien het getal achter de komma minder bedraagt dan 0,50 en naar het hogere gehele getal indien het getal achter de komma groter of gelijk is aan 0,50.
- De vereiste oppervlakte nodig voor het realiseren van de parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen wordt niet in aanmerking genomen voor het berekenen van het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen.
- Wanneer in een gebouw meerdere functies zijn gehuisvest, gelden de kwantitatieve normen ten aanzien van elke functie en is het totaal minimum- en maximaantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen gelijk aan de som van het minimum- en maximaantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen.
- Indien er voor een bestemming hieronder geen kwantitatieve normen zijn opgenomen, zal de bestemming ingedeeld worden bij een vergelijkbare bestemming.

5.2.4.2 Wanneer een parkeerruimte wordt aangelegd dient het aantal parkeerplaatsen voor personen met verminderde beweeglijkheid voorzien te worden conform de regelgeving maar onafgezien deze regelgeving dient er steeds een dergelijke parkeerplaats te worden voorzien per 20 parkeerplaatsen.

5.2.4.3 Kwantitatieve normen wonen voor particuliere gezinnen

Bij verkavelingen, groepswoningbouw of een project met een mix aan woonontwikkelingen worden de normen bepaald pro rata van het type woning (eengezinswoning of meergezinswoning) binnen het project.

Bezoekersplaatsen (min. 1 en max. 1/6de van het totaal aantal parkeerplaatsen) zitten reeds vervat in de normen.

Bij een opdeling of een fasering van een woonproject wordt steeds het totaalproject in rekening gebracht.

Eengezinswoningen

Autoparkeerplaatsen

- Minimum: 1,2

Fietsstalplaatsen

- Minimum: 2 + 1 per extra bijkomende slaapkamer

Woonprojecten met meerdere woonentiteiten (meergezinswoningen, inclusief studio's)

Autoparkeerplaatsen per woonentiteit

- Minimum: 1,2

Fietsstalplaatsen per woonentiteit

- Minimum: 2 + 1 per extra bijkomende slaapkamer

5.2.4.4

Overige kwantitatieve normen⁵

functie	parkeerplaatsen (min – max)	fietsstalplaatsen (min)	berekening per
assistentiewoningen	0,7 – 1,0	0,2	wooneenheid
woon- en zorgcentrum	0,25 – 0,4	0,2	kamer
kantoor (zonder baliefunctie)	1,8 – 2,5	1,5	100 m ² bvo
dienstverlening	1,8 – 2,5	2	100 m ² bvo
vrije beroepen – bezoekersextensief	1,5 – 2,5	1,5	100 m ² bvo
vrije beroepen – bezoekersintensief	2 – 2,5	2	100 m ² bvo
bedrijf – arbeidsintensief / bezoekers-extensief ⁶	0,9 – 1,5	0,8	100 m ² bvo
bedrijf – arbeidsextensief / bezoekers-extensief ⁷	0,3 – 0,9	0,5	100 m ² bvo
winkels	2,5 – 4,0	2,0	100 m ² bvo
supermarkt	2,5 – 4,0	2,0	100 m ² bvo
bouwmarkt / tuincentrum	2,2 – 2,7	0,5	100 m ² bvo
woonwarenhuis	1,0 – 1,5	0,5	100 m ² bvo
café	6,0 – 10,0	4	100 m ² bvo
Restaurant / brasserie	8,0 – 16,0	4	100 m ² bvo
bioscoop / theater / feestzaal / cultuurcentrum	15,0 – 20,0	10	100 m ² bvo
sportzaal en recreatieve binnenruimte	2,0 – 2,5	4	100 m ² bvo
sportterrein	13,0 – 27,0	10	ha netto terrein
zwembad	8,0 – 10,0	3	100 m ² wateroppervlak
ziekenhuis	1,5 – 1,7	0,5	per bed
verpleeg- / verzorgingstehuis	0,5 – 0,7	0,2	per we
avondonderwijs	0,5 – 1,0	0,3	per student
basis en middelbaaronderwijs	0,5 – 1,0	5	per leslokaal
crèche / peuters & kleuters / kinderdagverblijf	1,0 – 1,2	0,5	per personeels- lid

⁵ De parkeernormen zijn een samenvoeging van de behoefte door bewoners, werknemers en bezoekers.

⁶ Bv. industrie, laboratorium, werkplaats

⁷ Bv. loods, opslag, transportbedrijf

hotel	0,5 – 1,5	0,2	per kamer
-------	-----------	-----	-----------

Functies die meermaals per week leveringen van vrachtwagens ontvangen moeten hier ook een laad- en losplaats (privaat of op de openbare weg) voor aanduiden op de plannen bij een vergunningsaanvraag.

Bij een lagere school en middelbare school moet telkens een kiss-and-ride voorzien worden, indien mogelijk en wenselijk.

5.2.5 Deelwagens

- 5.2.5.1 Vanaf 10 woonentiteiten moet een van de voorziene parkeerplaatsen gereserveerd worden voor een deelwagen.
- 5.2.5.2 Vanaf 20 woonentiteiten moeten twee van de voorziene parkeerplaatsen gereserveerd worden voor deelwagens.
- 5.2.5.3 Deze parkeerplaatsen bevinden zich zo dicht mogelijk tegen de ingang en bij voorkeur bovengronds. Ze dienen voorzien te worden van laadinfrastructuur (zie ook 6.3).
- 5.2.5.4 De aanvrager dient ook in de deelwagens zelf te voorzien en de gemeente bewijs te bezorgen dat het om een initiatief gaat dat minimum 3j loopt (vb. contract met deelwagenaanbieder).

5.2.6 Afwijkingen van de parkeernorm

- 5.2.6.1 Alle afwijkingen moeten uitgebreid gemotiveerd worden conform art. 1.1.1.5.
- 5.2.6.2 Indien een of meerdere volgens de kwantitatieve normering te voorziene parkeerplaatsen en/of fietsstalplaatsen niet worden gerealiseerd, kan mits akkoord van de vergunningverlenende overheid voor maximum 1/3de van de vereiste normen een afwijking worden toegestaan mits toepassing van het belastingreglement hieromtrent.
- 5.2.6.3 Indien een of meerdere volgens de kwantitatieve normering te voorziene parkeerplaatsen en/of fietsstalplaatsen niet mogen of kunnen worden voorzien omwille van andere bepalingen in voorliggende verordening en/of vigerende wetgeving (vb. beschermd monument), kan mits akkoord van de vergunningverlenende overheid een afwijking worden toegestaan. In dit geval is het belastingreglement niet van toepassing.
- 5.2.6.4 Indien er in de onmiddellijke omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen en/of fietsstalplaatsen beschikbaar zijn, kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op de kwantitatieve normering toestaan voor publiek toegankelijke functies (vb. restaurant, winkel,...). In dat geval is het belastingreglement van toepassing.
- 5.2.6.5 Indien in een gebouw meerdere functies zijn gehuisvest waarvan wordt aangetoond dat ze complementair zijn in de tijd qua parkeren (vb. school met sporthal die ook 's avonds dienst doet), kan mits akkoord van de vergunningverlenende overheid het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen verminderd worden. De parking en fietsstalplaats moeten minstens voorzien worden op de functie met het hoogste aantal benodigde parkeerplaatsen, resp. fietsstalplaatsen.

6 DUURZAAMHEID

Toelichtend gedeelte zonder verordenend karakter

De gemeente Grimbergen onderschrijft dat een duurzame ontwikkeling oog moet hebben voor de limieten van de aarde, sociale rechtvaardigheid en dat er rekening moet worden gehouden met de wensen en mogelijkheden van de huidige en toekomstige bevolking. Dit principe wordt reeds vandaag gehanteerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Het duurzaamheidsprincipe past de gemeente toe op allerlei domeinen: bouwen en wonen, mobiliteit, ondernemen,... Ook particulieren worden aangespoord tot actie.

Ongeacht de vigerende regelgeving inzake energieprestatie, wil de gemeente via de stedenbouwkundige verordening een aantal concrete maatregelen bij projecten opleggen. Een bouwproject wordt immers niet enkel gebouwd voor onszelf en enkel voor nu, maar voor een veel langere periode, voor andere gebruikers en in een omgeving waarmee rekening moet gehouden worden. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu.

6.1 Duurzaamheid –algemeen

6.1.1 Kleine projecten

6.1.1.1 Bij het ontwerpen van een project dient uitgegaan te worden van het duurzaamheidsprincipe.

6.1.1.2 De aanvraag bevat een beknopte verantwoording omtrent minstens vier van de hierna vermelde aspecten:

- duurzaam ruimtegebruik (open ruimte vrijwaren);
- bouwtypologie (compact bouwen);
- een logische oriëntatie van de bebouwing (warmtewinst versus oververhitting);
- beperking van de verharding (inplanting gebouw, noodzaak verharding,...);
- keuze voor waterdoorlatende materialen (inclusief funderingen);
- het maximaal behoud en de maximale aanplanting van groenelementen;
- het bufferen en hergebruik van regenwater in combinatie met groenaanleg (groendaken, wadi's,...);
- de energiekeuze;
- duurzaam materiaalgebruik (kwaliteitsvol, zo weinig mogelijk milieubelastend, onderhoudsvriendelijk, herbruikbaar,...);
- duurzame indeling van gebouwen (aanpasbaar,...);
- gerichtheid op 'levenslang wonen'

6.1.2 Middelhete projecten

6.1.2.1 De "Quickscan Duurzame Wijken" van de Vlaamse Overheid wordt ingevuld voor projecten vanaf 10 woonentiteiten en cohousingprojecten.

De relevante onderdelen van de "Quickscan Duurzame Wijken" van de Vlaamse Overheid worden ingevuld voor niet-residentiële projecten vanaf 500 m².

- 6.1.2.2 Als aanvulling op de Quickscan wordt ook nagegaan of het voorzien van een deelwagen/-fiets/-scooter een (maatschappelijke) meerwaarde kan bieden.
- 6.1.2.3 De aanvrager verantwoordt hoe en waarom hij wel of niet goed scoort op bepaalde onderdelen.
- 6.1.2.4 De vergunningverlenende overheid kan een aanvraag weigeren of voorwaarden opleggen indien geoordeeld wordt dat het project niet duurzaam is of het potentieel op vlak van duurzaamheid onvoldoende wordt benut.

6.1.3 Grote projecten

- 6.1.3.1 De "Duurzaamheidsmeter Wijken" van de Vlaamse Overheid wordt ingevuld voor woonprojecten met wegenis of vanaf 50 woonentiteiten.
- 6.1.3.2 De "Duurzaamheidsmeter economische sites en bedrijventerreinen" van de Vlaamse Overheid wordt ingevuld bij de nieuwbouw of herontwikkeling van bedrijventerreinen.
- 6.1.3.3 In het bijzonder wordt nagegaan of het voorzien van deelwagens/-fietsen/-scooters een (maatschappelijke) meerwaarde kan bieden.
- 6.1.3.4 De aanvrager verantwoordt hoe en waarom hij wel of niet goed scoort op bepaalde onderdelen.
- 6.1.3.5 De vergunningverlenende overheid kan een aanvraag weigeren of voorwaarden opleggen indien geoordeeld wordt dat het project niet duurzaam is of het potentieel op vlak van duurzaamheid onvoldoende wordt benut.

6.2 Groenaanleg bij middelgrote en grote projecten

- 6.2.1.1 De groenaanleg vormt een samenhangend, niet-versnipperd geheel.
- 6.2.1.2 Groenaanleg moet zoveel als mogelijk bestaan uit inheemse, standplaatsgebonden beplantingen en wanneer mogelijk dienen kleine landschapselementen gebruikt te worden.
- 6.2.1.3 Waar mogelijk dient de groenaanleg aan te sluiten bij het landschap. Het reliëf, de kleine landschapselementen,... vormen hierbij een leidraad.
- 6.2.1.4 Bodemroosters op openbaar domein worden steeds bedekt met onderhoudsvriendelijke, bodembedekkende vaste planten.
- 6.2.1.5 Borders op openbaar domein worden zoveel als mogelijk ingericht met vaste, bodembedekkende, onderhoudsvriendelijke, bloeiende planten.
- 6.2.1.6 Bij een project (omgevingsvergunningsaanvraag betreffende een verkaveling en/of stedenbouwkundige handelingen) voor minstens vijf woonentiteiten dient de aanvrager voldoende ruimte te voorzien voor de groenaanleg. De aard (privaat, semiprivaat, publiek en de aard van begroeiing), de ligging (in de verkaveling) en de grootte (totale oppervlakte) van de groenzone(s) en groenelement(en) moeten gemotiveerd en verklaard worden. Een voortraject met de gemeente wordt sterk aanbevolen.
- 6.2.1.7 Bij een project voor minstens 20 woonentiteiten dient de aanvrager te voorzien in een

speelveld met een aantal speelvoorzieningen en met natuurlijk speelgroen.

Het ontwerp (inrichting, materialen,...) dient besproken te worden met de gemeentelijke diensten Jeugd en Vrije Tijd en Groen a.d.h.v. een bestek. Het advies van de dienst wordt bij de aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.

In een verkaveling of bij groepswooningbouw dient dit speelveld publiek toegankelijk te zijn. De aard (privaat, semiprivaat, publiek) en de aard van begroeiing, de ligging (binnen het project) en de grootte (totale oppervlakte) van de zone(s) moet gemotiveerd en verklaard worden.

- 6.2.1.8 Bij een project met wegenis moet minstens 1 inheemse (hoogstammige) loofboom per 400 m² te bebouwen oppervlakte voorzien worden op het terrein van de aanvraag in de zone voorzien voor overdracht naar het openbaar domein.
- 6.2.1.9 De groenaanleg zal geschieden door en op kosten van de ontwikkelaar. Het onderhoud zal eveneens gebeuren door de ontwikkelaar tot na de periode van het inboeten volgens het bestek, met een minimum van twee jaar. De groenaanleg dient te gebeuren in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het beëindigen van de infrastructuur en bouwwerken.
- 6.2.1.10 Eventuele uitval dient steeds in het eerstvolgend plantseizoen gecompenseerd te worden door minsten evenveel nieuwe standplaatsgebonden, inheemse beplanting.

6.3 Laadinfrastructuur

- 6.3.1.1 Bij een project voor 10 of meer woonentiteiten of bij een project met minstens 10 autostaanplaatsen/fietsenstalplaatsen, moet minstens 10% van de respectievelijke autostaanplaatsen of fietsenstalplaatsen uitgerust worden met laadinfrastructuur voor elektrische auto's/fietsen.
- 6.3.1.2 De verhouding tussen de parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en werknemers dient evenredig in rekening gebracht worden. De laadpalen mogen dus niet uitsluitend ondergronds voorzien worden.
- 6.3.1.3 Alle projecten moeten voldoen aan de bepalingen omtrent 'Elektromobiliteit' in het "Energiebesluit" van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende de algemene bepalingen over het energiebeleid.

7 VERKAVELINGEN EN PROJECTEN MET AANPASSING VAN HET OPENBAAR DOMEIN

Toelichtend gedeelte zonder verordenend karakter

Verkavelingen en projecten hebben een grote impact op de onmiddellijke en ruime omgeving. Deze dienen doordacht te gebeuren en te kaderen binnen de gewenste ontwikkeling van de gemeente. Grimbergen legt dan ook een aantal normen op waaraan de aanleg en de inrichting van het openbaar domein, en in het bijzonder de wegenis met nutsvoorzieningen en groenaanleg, met voldoende oog voor kwaliteit gerealiseerd kan worden. Dergelijke projecten dienen duurzaam te zijn. Ze hebben ook een belangrijke verantwoordelijkheid met betrekking tot de beleving en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Bijgevolg is de inrichting van voldoende groene ruimte, al dan niet met speeltuigen, binnen de (semi-)publieke ruimte uitermate belangrijk.

De gemeente maakt ook de nodige praktische afspraken inzake uitvoering, overdracht en onderhoud met de betrokken ontwikkelaars en bouwheren.

7.1 Toepassingsgebied

7.1.1.1 Onderstaande bepalingen zijn van toepassing op:

- projecten met wegenis en/of (delen van) terreinen en constructies (vb. een park) die overgedragen zullen worden aan de overheid;
- projecten zonder nieuwe wegenis of ander openbaar domein maar waarbij het bestaande openbaar domein moet aangepast worden;
- projecten waarbij wegenis en/of (delen van) terreinen en constructies zijn opgenomen die een openbaar karakter zullen hebben na de uitvoering.

7.1.1.2 De aanleg, de wijziging en de uitrusting van openbaar domein op initiatief van particulieren binnen de projectzone voor woningbouw, worden verricht overeenkomstig de in de hierna volgende artikelen bepaalde voorwaarden.

7.1.1.3 Met wegeniswerken worden alle werken en technische voorzieningen bedoeld, met inbegrip van:

- de aanleg van rioleringen met inbegrip van de bezoekkamers en alle toebehoren evenals de verbindingen naar het bestaand openbaar rioleringsnet;
- de aanleg en slokgaten met inbindingen op het riool en alle bijkomende werken noodzakelijk voor een goede voorlopige afwerking en verbinding op het bestaand wegennet;
- de aanleg en herstelling van de wegenis;
- de aanleg van voetpaden;
- de aanleg van de waterleidingen met alle toebehoren met inbegrip van de door de plaatselijke brandweer noodzakelijk geachte brandmonden, e.d.m.;
- de aanleg van distributieleidingen voor de elektriciteit met alle toebehoren;
- de aanleg van gasleidingen met alle toebehoren;

- de aanleg van openbare en energiezuinige verlichting met alle toebehoren, met een oordeelkundige plaatsing waarbij de lichtstraling naar beneden schijnt om lichtverstrooiing te vermijden;
- de aanleg van TV-distributie en/of universele telefoonleidingen;
- de aanleg van groen en/of beplantingen;
- andere werken ...

7.2 Noodzakelijke documenten bij een vergunningsaanvraag

7.2.1.1

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag moeten bijkomend volgende stukken worden gevoegd:

- de verbintenis van de aanvrager om kosteloos en vrij van alle onkosten voor de gemeente, op de door deze vastgestelde datum en in elk geval bij de bepaalde oplevering van de werken, haar de vrije en onbelaste eigendom af te staan van
 - de gronden waarop de openbare wegen, openbare terreinen en andere openbare constructies, alsook de aanhorigheden ervan, worden ingericht;
 - de wegen, terreinaanleg, constructies en de aanhorigheden zelf;
- de verbintenis van de aanvrager dat hij de in de aanvraag aangegeven openbare werken zal uitvoeren;
- de verbintenis van de aanvrager, dat hij de werkelijke kosten van die openbare werken zal dragen. Die kosten moeten dekken:
 - de uitwerking door een ontwerper, die door de aanvrager voorgedragen en door de vergunningverlenende overheid aanvaard wordt, van de aannemingsbescheiden bevattende de opmeting, het bijzonder bestek en de werktekeningen;
 - de leiding, het toezicht en de oplevering van de werken;
 - het toezicht op de aanneming, opgedragen aan een beambte aangewezen door de vergunningverlenende overheid.
- een lastenboek voor de uitvoering van de werken;
- een raming van de werken van de nutsbedrijven. De vergunninghouder behoudt zich het recht voor om vooraf met de concessiehoudende maatschappijen voor elektriciteit, water, gas, tv-distributie en telefoon, de modaliteiten van uitvoering te bespreken.
- de verbintenis van de aanvrager te zullen beschikken over een bankwaarborg, bestemd voor de financiering van de openbare werken, dat enkel met instemming van de vergunningverlenende overheid zal kunnen worden aangewend. Deze waarborg moet:
 - uiterlijk twaalf maanden na de afgifte van de vergunning worden toegestaan door een door de Belgische overheid erkende financiële instelling;
 - de totale kosten dekken van de uitrustingswerken incl. btw, verhoogd met 20%;
 - bepalen dat indien de vergunningverlenende overheid vaststelt dat de vergunninghouder de in de vergunning of in deze verordening gestelde termijnen en voorwaarden niet naleeft, de kredietinstelling zich ertoe verbindt onherroepelijk de betaling van de werken te waarborgen tegenover en ten

voordele van de vergunningverlenende overheid zodat deze in staat is de openbare werken voort te zetten;

- bepalen dat de betaling gebeurt op eerste verzoek van de vergunningverlenende overheid. Het vertonen van een besluit van de vergunningverlenende overheid waarin wordt vastgesteld dat de vergunninghouder in gebreke blijft zijn verplichtingen na te komen, volstaat.

7.2.1.2 De aanvrager dient het ontwerp van de wegenis, groenzones, voetwegen,... via een voortraject te bespreken met de gemeente vooraleer de vergunningsaanvraag ingediend wordt.

7.3 Aanleggen en overdragen van wegenis, terreinen, constructies en aanhorigheden

7.3.1.1 Het ontwerpen, aanleggen, aanpassen,... van openbare wegenis ten behoeve van het project is ten laste van de vergunninghouder.

7.3.1.2 De kosten voor het realiseren van voornoemde openbare wegenis om het terrein bouwrijp te maken dienen voorafgaandelijk betaald te worden aan de betrokken nutsmaatschappijen en het bewijs van betaling dient bezorgd te worden aan de gemeente.

7.3.1.3 De vergunninghouder zal daar waar nodig een perceel grond gratis afstaan teneinde het mogelijk te maken dat een eventuele verdeelkast en / of omvormingscabine kan worden opgericht voorde diverse nutsvoorzieningen. Indien vereist, zal de inplanting van deze verdeelkasten en / of omvormingscabines vermeldt staan op de plannen die deel uitmaken van de vergunning.

7.3.1.4 Voor aanvang van de werken moet de bankwaarborg waarvan sprake in art. 7.2.1.1. gesteld worden.

7.3.1.5 Wordt de bankwaarborg ontoereikend ten gevolge van contractuele verhogingen van het bedrag van de werken of de uitvoering van de meerwerken die uit de uitvoering van de voorziene werken voortvloeien, dan stelt de vergunninghouder binnen de 30 dagen na aanmaning door de vergunningverlenende overheid, de aanvullende bankwaarborg tot dekking van het geraamde tekort.

7.3.1.6 De waarborg kan worden aangewend wanneer:

- de werken zes maanden of meer stilliggen;
- de voorlopige oplevering niet binnen de drie jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning plaatsvindt;
- de definitieve oplevering niet binnen de twee jaar na de voorlopige oplevering plaatsvindt.

7.3.1.7 Zodra de vergunningverlenende overheid in het bezit is van de financiële waarborg geeft het de concessiehoudende maatschappijen opdracht hun installaties aan te brengen.

7.3.1.8 De vergunninghouder dient de aanvang van de werken aan te vragen bij het gemeentebestuur. De werken kunnen niet aanvatten vooraleer het gemeentebestuur zijn schriftelijk akkoord heeft gegeven.

7.3.1.9 De vergunningverlenende overheid kan toestaan dat de verkaveling of het project in opeenvolgende gedeelten wordt uitgevoerd. In dit geval bepaalt de vergunningverlenende overheid:

- De grens van de gronden die in de uitvoering van elk gedeelte begrepen zijn, derwijze dat telkens een afgewerkt en gesloten geheel bekomen wordt voor ieder onderdeel.
- De volgorde van de gedeelten.
- De aan elk gedeelte verbonden eigen werken.
- De algemene werken betreffende het geheel van de verkaveling of het project, waarvan de uitvoering van de verschillende gedeelten afhankelijk is.

- 7.3.1.10 Er is voor elke fase een voorlopige oplevering noodzakelijk, in de bijlages van deze verordening wordt omschreven hoe deze voorlopige oplevering zal gebeuren.
- 7.3.1.11 Na de voorlopige oplevering wordt 75% van de waarborg vrijgegeven.
- Bij de definitieve oplevering en na de overdracht van de infrastructuur en de rest van de wegzaten naar de gemeente, zal de rest van het saldo van de waarborg worden vrijgegeven.
- 7.3.1.12 Alle hoegenaamde afhoudingen voor minwaarden of niet conforme uitvoering, toe te passen op de rekening van de aannemer ingevolge niet overeenstemming met de bepalingen van het lastenkohier, behalve deze voor onvrijwillige vertraging in de uitvoering van de werken, komen ten voordele van de gemeente en worden in de gemeentekas gestort onder afhouding van de rekening van de aannemer. De afhoudingen voor onvrijwillige vertraging in de uitvoering van de werken, komen ten goede van de vergunninghouder.
- 7.3.1.13 Na de definitieve oplevering van de werken zal de gemeente op vraag van de vergunninghouder overgaan tot de kosteloze overname van de openbare wegen en (delen van) terreinen bedoeld tot opname in het openbaar domein. De grondafstanden kunnen worden uitgebreid. Deze mogelijke uitbreidingen van grondafstanden worden aangegeven op het bijbehorende plan. De kosten en erelonen voor het opmaken van de akte van grondafstand vallen ten laste van de vergunninghouder.
- 7.3.1.14 Na de overdracht valt het beheer van de openbare wegen, terreinen, constructies en aanhorigheden ten laste van de gemeente, met uitzondering van de groenaanleg waarvan het onderhoud tot na de periode van inboeten volgens het bestek, met een minimum van twee jaar na de voorlopige oplevering, ten laste is van de vergunninghouder.
- 7.3.1.15 Bij aanleg van andere infrastructuur zal, na voltooiing, deze eveneens onderworpen worden aan een onderzoek voor aanvaarding door de gemeente.

7.4 Verkavelingen / projecten langs bestaande openbare wegen

- 7.4.1.1 Het uitbreiden van distributieleidingen voor elektriciteit, water, gas en kabeltelevisie en andere nutsleidingen, gelegen binnen de projectzone voor woningbouw langs de bestaande openbare wegen is ten laste van de vergunninghouder.
- 7.4.1.2 De kosten voor het realiseren van uitbreidingen van voornoemde distributieleidingen om het terrein bouwrijp te maken dienen voorafgaandelijk betaald te worden aan de betrokkene nutsmaatschappijen en het bewijs van betaling dient bezorgd te worden aan de gemeente.
- 7.4.1.3 Enkel na voldoening aan alle verplichtingen opgenomen in artikel 7.4.1.2. kan het attest verkoop der loten worden afgeleverd door de gemeente. Aansluitend mag de aanvrager overgaan tot de verkoop van zijn kavels en kan het bouwaanvraag dossier ingediend worden.

8 STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

- 8.1.1.1 Bij niet-naleving van de voorschriften van deze verordening zijn de sancties uit de van kracht zijnde wetgeving van toepassing.
- 8.1.1.2 Alle omstandigheden en gevallen niet voorzien in dit reglement worden aan het oordeel van het bevoegde orgaan onderworpen.

9

BIJLAGE : GEMEENTELIJKE RICHTLIJNEN

9.1.1.1

Controle bouwlijn:

- Voor de aanvang van de werken vraagt de bouwheer aan de vergunningverlenende overheid de controle van de bouwlijn en het hoogtepeil aan. De bouwlijn en het hoogtepeil zijn aangeduid op een plan, evenals de perceelsgrenzen. Deze gegevens worden door de bouwheer ook uitgezet op het terrein.
- De controle wordt uitgevoerd binnen de 14 dagen na de datum van de aanvraag van de controle van de bouwlijn en het hoogtepeil. Indien dit niet het geval is, mag aan de controlevereiste voorbij worden gegaan.
- Zodra de bouwwerken het peil van de gelijkvloerse verdieping hebben bereikt, meldt de bouwheer dit aan de vergunningverlenende overheid.
- In beide gevallen wordt de controle uitgevoerd binnen de 14 dagen na de datum van de aanvraag. Indien dit niet het geval is, mag aan de controlevereiste voorbij worden gegaan.

9.1.1.2

Controle bij voorlopige en definitieve oplevering:

- Er zal een voorlopige en definitieve oplevering van de werken plaats hebben volgens de bepalingen van het lastenboek, dat de goedkeuring van het gemeentebestuur moet wegdragen. Deze oplevering zal gebeuren in het bijzijn van minstens één afgevaardigde van de gemeente en een afgevaardigde van de vergunninghouder.
- De opleveringen worden bij de vergunningverlenende overheid aangevraagd op verzoek van de vergunninghouder.