

Positief stedenbouwkundig attest

GEMEENTE
GRIMBERGEN

SA/1537/24

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

PLANEX

Etienne Blondieaustraat 29/01

1800 Vilvoorde

Gegevens van het perceel

Ter Tommendreef ZN

Kadastraal bekend als: (afd.1 sectie I – 274t4)

/

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen gaf in zitting van 6 januari 2025 volgend besluit:

CBS/2024/5593 • AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIG ATTEST VAN PLANEX NV, VOOR HET BOUWEN VAN EEN WONING EN HET ROOIE VAN BOMEN – TER TOMMENDREEF ZN, 1850 GRIMBERGEN – SA/1537/24

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 56, §3, 7° van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- Artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en zijn uitvoeringsbesluiten.
- Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) van 5 april 1995.
- Decreet natuurbehoud en zijn uitvoeringsbesluit.
- Decreet integraal handelsvestigingsbeleid.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

Het voorwaardelijk gunstig advies van de omgevingsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 20 november 2024 (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

1. DE AANVRAAG

Op 10 september 2024 diende PLANEX NV een aanvraag tot stedenbouwkundig attest (ref.: SA/1537/24) in bij de gemeente Grimbergen.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Ter Tommendreef ZN in 1850 Grimbergen, kadastraal gekend als: 1^{ste} Afdeling, sectie I nr. 274 t4.

Het doel van het project is het bouwen van een woning en het rooien van bomen.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

2.1. Ligging volgens de plannen van aanleg

2.1.1. Gewestplan

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, ligt de aanvraag in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het bijzonder voorschrift voor woongebied bij dit gewestplan stelt dat het maximaal aantal woonlagen van de woningen twee bedraagt.

2.1.2. Bijzonder plan van aanleg en ruimtelijk uitvoeringsplan

///

2.2. Ligging volgens de verkaveling

///

2.3. Verordeningen

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing.

2.4. Overeenstemming

De aanvraag is in overeenstemming met de hierboven vermelde plannen en verordeningen.

2.5. Afwijkingsbepalingen

///

2.6. Andere zoneringsgegevens van het goed

///

2.7. Richtlijnen en omzendbrieven

Het voorgelegd ontwerp voldoet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden.

3. OVERIGE BASISGEGEVENS

3.1. Milieueffectrapportage

In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) diende er voor de aanvraag geen project-m.e.r.-screening te gebeuren. Bijgevolg was ook de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

3.2. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

///

3.3. Historiek

Er zijn geen vergunningen, meldingen of attesten gekend op het perceel.

4. ADVIEZEN

4.1. Bevoegdheden met betrekking tot de aanvraag volgens het omgevingsvergunningsdecreet

Volgens hoofdstuk 6 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zijn er geen verplichte externe adviezen aan te vragen.

4.2. Externe adviezen

///

4.3. Interne adviezen

///

4.4. Advies van de GECORO

///

5. OPENBAAR ONDERZOEK EN MANDELIGHEID

5.1. Openbaar onderzoek

Op basis van het artikel 17 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning moest geen openbaar onderzoek georganiseerd worden over de aanvraag.

5.2. Mandeligheid

///

6. AFWEGING VAN DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT

6.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

6.1.1. Bestaande toestand

De aanvraag is gelegen buiten het stedelijk gebied, aan de westzijde van de Ter Tommendreef, ter hoogte van het kruispunt met de Tangemolenlaan. Het betreft een residentiële omgeving met hoofdzakelijk alleenstaande eengezinswoningen. De Ter Tommendreef is als landschappelijk element opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID133225 - Paardenkastanjedreef bij domein van Borcht) en als volgt omschreven:

'De kastanjedreef tussen de Borgtstraat en Leopold Luypaertstraat en de Vilvoordsesteenweg behoort tot het voormalige domein van Borcht. Het huidige domein is een relict van het vroegere grotere domein. Het zuidelijk deel van het park in landschappelijke stijl werd midden de twintigste eeuw verkaveld voor residentiële woningen. De Ter Tommendreef is een onderdeel van één van de oorspronkelijke oprijlanen van het Domein van Borcht of Hof Ter Tommen.'

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is +/-12a10ca groot en is onbebouwd. Het perceel kent een hellend profiel vanaf de straat (32.36) naar achteren toe (35.50). Het grootste hoogteverschil bevindt zich aan de straatkant. Het perceel is bebost en op de digitale boswijzer Vlaanderen 2021 aangeduid als bos met begroeiing hoger dan 3 meter met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 0,5 hectare.

Op beide aanpalende percelen en het perceel aan de overzijde van de straat bevinden zich alleenstaande eengezinswoningen. Achteraan grenst de eigendom aan de tuinzone van de links aanpalende woning.

6.1.2. Vergunde toestand

De bestaande toestand en vergunde toestand zijn dezelfde, m.a.w. er zijn – voor zover gekend a.d.h.v. deze aanvraag - geen niet-vergunde of niet-gemelde handelingen uitgevoerd op het perceel.

6.1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het bekomen van een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande woning en het rooien van bomen.

Het ingediende voorstel voorziet een bouwzone van 19,23m x 15m op 4m van de zijdelingse eigendomsgrenzen en met het hoekpunt voorzijde / rechterzijde 12m uit de as van de weg.

De aanvraag omvat tevens het rooien van bomen in en in de nabijheid van de bouwzone.

Op het inplantingsplan is nog aangegeven dat er 2 woonlagen mogen gerealiseerd worden.

6.1.4. Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

///

6.1.5. Beschrijving van de inrichting of het bedrijf

///

6.2. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

6.2.1. De wegenis

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

6.2.2. De watertoets

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

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

Het uiteindelijke ontwerp zal dienen te voldoen aan onderstaande verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

Volgens het gebiedsdekkend uitvoeringsplan van 18 december 2015 opgesteld door de Vlaams Milieu Maatschappij is het perceel gelegen in het centraal gebied, waarbij in principe bij iedere gelegenheid van een bouwaanvraag voor nieuwbouw/verbouwing/aanpassing/regularisatie de geldende wetgeving op de afkoppeling van hemelwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 februari 2023 van toepassing is, waarbij maatregelen bepaald worden inzake de aanleg van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In toepassing van het gemeentelijke reglement en voorschriften voor rioolaansluitingen aan het openbare rioleringsstelsel dient voor het geheel van het perceel een septische put voorzien te worden. De septische put mag enkel gebruikt worden voor zwart water en heeft een minimale nuttige inhoud van 2000 liter.

Ter hoogte van de rooilijn dient een aansluitingsputje (DWA) met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) en correcte inscriptie geplaatst te worden. De vloeï van dit putje moet zich op een diepte van 60 tot 80 cm onder her maaiveld bevinden. Nadien dient de aansluiting van dit putje op het openbare rioleringsstelsel, met dia. 160 mm pvc buis uitgevoerd te worden door een aannemer aangesteld door de gemeente.

VLARIO: Het afwateringssysteem van het perceel dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO" voordat er op het openbare rioleringsstelsel kan worden aangesloten volgens de gemeentelijke voorschriften en te bekomen toelating.

De bovengrondse infiltratievoorziening dient voorzien te worden op minimum 4 meter afstand tot bestaande gebouwen zonder hinder te veroorzaken buiten de perceelsgrens.

De berm ter hoogte van het perceel dient beschermd te worden tijdens de bouwwerken om schade te voorkomen. Bij beschadiging dient de berm over de volledige breedte van het perceel palend aan de weg, heraangelegd te worden volgens de gemeentelijke voorschriften en SB 250 versie 4.1.

Ter hoogte van de toegang voor gemotoriseerd verkeer dient de berm (her)aangelegd te worden met grijze betonnen straatstenen en fundering te bestaan uit 4 cm legbed en 20 cm magere beton volgens de gemeentelijke voorschriften en SB 250 versie 4.1. Deze werken dienen uitgevoerd te zijn bij ingebruikname van het gebouw en zijn ten laste van de bouwheer.

Er dient rekening gehouden te worden met de leidraad + checklist van de pesticidentoets van de VMM (2009) voor een pesticidenvrij beheer van het openbare domein bij aanleg van verharde oppervlaktes.

De gemeente legt een verbod op voor het reinigen en uitspoelen van betonmolens en andere toestellen met als specifiek verbod het afvloeien van bouwrestanten en reinigingsmiddelen naar de rioleringen. Dit verbod is van toepassing op alle bedrijven, aannemers en individuen die betonmolens en gerelateerde toestellen gebruiken voor nieuwbouw/verbouwing/aanpassing/regularisatie van een woning/constructie. Voor het afvoeren van afvalwater en reinigingsmiddelen, die vrijkomen bij het schoonmaken en uitspoelen van betonmolens en gerelateerde toestellen, dienen betrokkenen alternatieve methodes te gebruiken die geen nadelige impact hebben op de bodem/het milieu of de rioleringen. Dit kan onder meer omvatten, maar is niet beperkt tot, het gebruik van speciale opvangsystemen of het afvoeren naar een specifiek daarvoor bestemde afvalverwerkingseenheid.

De bevoegde autoriteiten van de gemeente Grimbergen behouden zich het recht om inspecties uit te voeren om te verifiëren of aan deze voorschriften en voorwaarden voldaan worden. Overtreding zullen bestraft worden overeenkomstig de geldende wetgeving en regelgeving.

6.2.3. Last in natura

///

6.2.4. De Mer-screening

In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) diende er voor de aanvraag geen project-m.e.r.-screening te gebeuren. Bijgevolg was ook de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

6.2.5. De natuurtoets

In toepassing van artikel 16 van het decreet Natuurbehoud draagt de vergunningverlenende overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de aanvraag te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarde op te leggen om schade te voorkomen, te beperken of – indien dit niet mogelijk is – te herstellen. Bij alle handelingen aan en wijzigingen van vegetatie dient de zorgplicht toegepast te worden. De zorgplicht bepaalt dat iedereen die iets wijzigt zodat er een effect is op de natuur alle maatregelen moet nemen om schade te voorkomen, te beperken, of indien dat niet mogelijk is te herstellen.

De zorgplicht is een instrument dat het stand-still beginsel ondersteunt. Door iedereen zorg te laten dragen voor de natuur, mag de totale natuurwaarde er niet op achteruit gaan.

Het perceel is bebost en op de digitale boswijzer Vlaanderen 2021 aangeduid als bos met begroeiing hoger dan 3 meter met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 0,5 hectare. Het aantal te kappen bomen dient tot een strikt minimum beperkt te worden, per gekapte boom dient een heraanplant van minstens één streekeigen hoogstamboom voorzien te worden en de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning dient een aanvraag tot ontbossing te bevatten. Het advies van het Agentschap Natuur en Bos, dat zal worden gevraagd in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de woning, zal strikt dienen gevolgd te worden.

6.2.6. Het decreet grond- en pandenbeleid

///

6.2.7. De milieuaspecten

///

6.2.8. De goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk alleenstaande eengezinswoningen, in open verband met een verschillend profiel.

Het bouwen van een vrijstaande woning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het gaat immers om een woonproject in woongebied. Een meergezinswoning is niet toegelaten.

Mobiliteitsimpact

Volgens artikel 5.2.4.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen voor een eengezinswoning minimum 1,2 autostaanplaatsen per woonentiteit en minimum 2 fietsstalplaatsen + 1 extra fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer per woonentiteit te worden voorzien.

De autostaanplaatsen, garages en fietsstalplaatsen moeten afmetingen hebben conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Gelet op de beperkte omvang van het project mag worden aangenomen dat voorliggende aanvraag een zeer beperkte invloed zal hebben op de mobiliteit. Bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden voldaan aan de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. Het perceel kent een hellend profiel vanaf de straat (32.36) naar achteren toe (35.50). Het grootste hoogteverschil bevindt zich aan de straatkant. De ontworpen bouwzone kan worden aanvaard gezien deze wordt voorzien in de zone net achter het steilste deel van het perceel zodat noodzakelijke reliëfwijzigingen tot een minimum beperkt blijven. Ook de woningen op beide aanpalende percelen bevinden zich ruim achter de rooilijn. De ontworpen bouwzone meet 19,23m bij 15,00m (288,45m²), hetgeen als een aanzienlijke footprint mag worden beschouwd. Rekening houdende met het feit dat de bouwzones in de recent vergunde verkaveling links van voorliggend perceel een breedte hebben van maximaal 10,00m en dat de omgeving geenszins wordt gekenmerkt door woningen welke een gevelbreedte hebben van 19,23m dient, met het oog op een betere ruimtelijke inpasbaarheid binnen de bestaande ruimtelijke context, de breedte van de bouwzone beperkt te worden tot 15,00m. Zo rest er nog steeds een grote bouwzone van 15,00m x 15,00m (225m²).

Inzake het gabarit van de woning, losstaande bijgebouwen en niet-overdekte constructies dient de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening gevolgd te worden.

Visueel-vormelijke elementen

Gebouwen dienen steeds opgetrokken te worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking. Aangezien geen concreet voorstel qua architectuur en materialen voorligt, kan dit aspect in het kader van voorliggend attest niet worden beoordeeld.

Cultuurhistorische aspecten

De Ter Tommendreef is als landschappelijk element opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID133225 - Paardenkastanjedreef bij domein van Borcht). Het uitzicht van de dreef dient maximaal bewaard te worden. De oprit dient zodanig aangelegd te worden dat er geen bomen dienen gerooid te worden op het openbaar domein, het talud aan de straatkant mag maximaal over een breedte van 4,50m doorbroken worden.

Bodemreliëf

Het terrein kent een uitgesproken reliëf, reliëfwijzigingen dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen in functie van de inplanting van en de toegang tot de woning en de aanleg van een terras. De woning dient maximaal ingepast te worden in het reliëf. Overgangen tussen nieuw en bestaand maaiveld dienen te geschieden in taludvorm.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden voldaan aan de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, zodoende kan worden gegarandeerd dat het ontwerp een voldoende kwalitatief gebruiksgenot kent. De stikstofimpact zal beoordeeld worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de woning, het dossier dient een berekening van de impactscore te bevatten. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de drempelwaarde niet zal worden overschreden.

6.3. Advies van de omgevingsambtenaar

Het college neemt kennis van het gunstig advies van de omgevingsambtenaar uitgebracht op 20 november 2024:

Voorliggende aanvraag integreert zich, door de voorgestelde inplanting, de voorgestelde morfologie en het voorgestelde uitzicht goed op het perceel en in de omgeving, op voorwaarde dat:

7. ALGEMENE CONCLUSIE

Het ontwerp is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op voorwaarde dat: Voorliggende aanvraag integreert zich, door de voorgestelde inplanting, de voorgestelde morfologie en het voorgestelde uitzicht goed op het perceel en in de omgeving, op voorwaarde dat:

- De functie beperkt blijft tot een eengezinswoning;
- De footprint van de woning beperkt blijft tot 15,00m x 15,00m (225m²);

- De oprit zodanig ingeplant wordt dat er geen bomen op het openbaar domein dienen gerooid te worden;
- Het talud aan de straatkant over een breedte van maximaal 4,50m doorbroken wordt;
- Reliëfwijzigingen beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen in functie van de inplanting van en de toegang tot de woning en de aanleg van een terras;
- De woning maximaal ingepast wordt in het bestaande reliëf;
- Overgangen tussen het nieuwe en het bestaande maaiveldniveau geschieden in taludvorm;
- Door een erkend boomverzorger een inventaris wordt opgemaakt van alle op het perceel aanwezige bomen en hun waarde, zodat bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het rooien van de bomen kan worden geoordeeld of het om een wel of niet waardevolle boom gaat;
- Het aantal te kappen bomen tot een minimum beperkt wordt;
- Voor elke gerooide boom een heraanplant van minstens één streekeigen hoogstamboom wordt voorzien;
- De aanvraag tot omgevingsvergunning tevens een aanvraag tot ontbossing bevat;
- Het advies van het Agentschap Natuur en Bos, dat zal worden gevraagd in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de woning, strikt wordt nageleefd. Het is raadzaam een pre-advies te vragen;
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt gerespecteerd;
- De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater strikt wordt nageleefd;
- De Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater strikt wordt nageleefd.

Bijkomende informatie:

/

BESLUIT:

Artikel 1.

Krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de uitvoeringsbesluiten en het decreet betreffende de omgevingsvergunning d.d. 25 april 2014, **verleent** het college een **positief** stedenbouwkundig attest af aan:

> PLANEX NV, Etienne Blondieaustraat 29/0.1 te 1800 Vilvoorde, voor het bouwen van een woning en rooien van bomen, gelegen Ter Tommendreef ZN in 1850 Grimbergen, met als kad. nr(s). 1^{ste} Afdeling, sectie I nr. 274 t4, **op voorwaarde dat:**

- De functie beperkt blijft tot een eengezinswoning;
- De footprint van de woning beperkt blijft tot 15,00m x 15,00m (225m²);
- De oprit zodanig ingeplant wordt dat er geen bomen op het openbaar domein dienen gerooid te worden;
- Het talud aan de straatkant over een breedte van maximaal 4,50m doorbroken wordt;
- Reliëfwijzigingen beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen in functie van de inplanting van en de toegang tot de woning en de aanleg van een terras;
- De woning maximaal ingepast wordt in het bestaande reliëf;
- Overgangen tussen het nieuwe en het bestaande maaiveldniveau geschieden in taludvorm;
- Door een erkend boomverzorger een inventaris wordt opgemaakt van alle op het perceel aanwezige bomen en hun waarde, zodat bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het rooien van de bomen kan worden geoordeeld of het om een wel of niet waardevolle boom gaat;
- Het aantal te kappen bomen tot een minimum beperkt wordt;
- Voor elke gerooide boom een heraanplant van minstens één streekeigen hoogstamboom wordt voorzien;
- De aanvraag tot omgevingsvergunning tevens een aanvraag tot ontbossing bevat;

- Het advies van het Agentschap Natuur en Bos, dat zal worden gevraagd in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de woning, strikt wordt nageleefd. Het is raadzaam een pre-advies te vragen;
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt gerespecteerd;
- De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater strikt wordt nageleefd;
- De Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater strikt wordt nageleefd.

Art. 2.

De plannen en het aanvraagdossier waarop deze beslissing gebaseerd is, maken integraal deel uit van het stedenbouwkundig attest.

Ondertekening

Namens het college van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 6 januari 2025

Muriel Van Schel
Algemeen Directeur



Bart Laeremans
Burgemeester