Echanges service de l'urbanisme novembre 2026 (Ndls et FR)

Courrier envoyé par l'agence immobilière

Geachte,

In het kader van de verkoop van de woning gelegen aan de **Baron Albert d'Huartlaan 268, 1950 Kraainem** (kadastrale referentie: 22002C0073/00L008), wensen wij graag meer duidelijkheid te verkrijgen over de stedenbouwkundige mogelijkheden van het perceel.

Volgens de ontvangen vastgoedinlichtingen (referentie VIP-00747384) is het perceel gelegen in **woonparkgebied**.

Aangezien potentiële kandidaat-kopers interesse zouden kunnen hebben in een volledige afbraak en heropbouw van de bestaande woning, zouden wij graag een antwoord ontvangen op de volgende vragen:

1. Afbraak en heropbouw

- Is een volledige afbraak van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe eengezinswoning toegestaan?
- Zijn er specifieke beperkingen of voorwaarden verbonden aan een dergelijk project in woonparkgebied?

2. Bouwvolume en bebouwbare oppervlakte

- Wat is de maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte of het maximale bebouwingspercentage van het perceel?
- Welke maximale bouwhoogte en hoeveel bouwlagen zijn toegestaan?
- Zijn er specifieke voorschriften met betrekking tot de dakvorm?

3. Inplanting van de nieuwe woning

- Welke minimale afstanden moeten worden gerespecteerd ten opzichte van de straat en de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen?
- Mag een nieuwe woning op een andere plaats op het perceel worden ingeplant dan de bestaande woning?
- Zijn er specifieke beperkingen met betrekking tot het bouwvolume of de uitbreiding van de bestaande bebouwing?

4. Groenvoorzieningen en bomen

- Welk percentage van het perceel moet als groene, onverharde ruimte behouden blijven?
- Zijn er specifieke voorschriften met betrekking tot het behoud of het kappen van bestaande bomen?
- In de vastgoedinlichtingen wordt een lopende omgevingsvergunningsaanvraag vermeld (OMV_2025139868) betreffende het beperkt vellen van bomen en/of reliëfwijzigingen. Kunt u ons meer informatie bezorgen over de inhoud en de huidige stand van zaken van deze aanvraag?

5. Andere stedenbouwkundige beperkingen

- Zijn er bijkomende gemeentelijke voorschriften of richtlijnen die van toepassing zijn op dit perceel?
- Kan het geplande ruimtelijke uitvoeringsplan betreffende de herinrichting van het knooppunt Vierarmen (R0) een invloed hebben op de toekomstige bouwmogelijkheden van dit perceel?
- Zijn er andere beperkingen waarmee een kandidaat-koper rekening moet houden bij een project van afbraak en heropbouw?

Tot slot zouden wij graag vernemen of er specifieke stedenbouwkundige voorschriften, bouwrichtlijnen of andere documenten beschikbaar zijn die u ons kunt bezorgen om de bouwmogelijkheden van dit perceel correct te kunnen beoordelen.

Deze informatie is voor ons belangrijk om potentiële kandidaat-kopers correct te informeren en geen verkeerde verwachtingen te creëren over de ontwikkelingsmogelijkheden van het eigendom.

Alvast hartelijk dank voor uw tijd en uw medewerking. Wij kijken uit naar uw antwoord.

Met vriendelijke groeten,

Réponse urbanisme

Geachte,

Betreft: Baron Albert d'Huartlaan 268 te 1950 Kraainem.

1. Afbraak en heropbouw

De volledige afbraak van een vrijstaande eengezinswoning is vrijgesteld van omgevingsvergunning overeenkomstig het Vrijstellingsbesluit. Deze vrijstelling is evenwel niet van toepassing in een aantal specifieke gevallen, onder meer wanneer het goed deel uitmaakt van beschermd of vastgesteld bouwkundig erfgoed, gelegen is in een gebied met bijzondere culturele, historische of esthetische waarde, of wanneer een milieueffectrapport, passende beoordeling of mobiliteitseffectenrapport vereist is. Het pand betreft geen geïnventariseerd, noch geklasseerd gebouw.

De oprichting van een nieuwe woning blijft daarentegen steeds onderworpen aan een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en de aansluitende openruimtegebieden (VSGB). Deze is niet gelegen in een herbestemd gebied en bijgevolg blijft het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, van toepassing. Het goed is volgens dit gewestplan gelegen in woonparkgebied.

- Deze voorschriften luiden als volgt:
- De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Het goed is niet gelegen binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bouwlagen" (RUP) en maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Hieruit volgt dat er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn die rechtstreeks bouwhoogten, dakvormen, bouwdiepten of inplantingsafstanden vastleggen. De beoordeling gebeurt bijgevolg op basis van de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij K.B. van 7 maart 1977 en de principes van de goede ruimtelijke ordening.

In toepassing van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997 dient rekening te worden gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften voor woonparken:

In afwachting dat een B.P.A. voor het gebied is opgesteld, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt:

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m2 worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m2 bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimte, tennisvelden en dergelijke.

Deze richtlijnen vormen geen absolute normen, maar worden wel regelmatig betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een project met de bestemming woonparkgebied.

2. Bouwvolume en bebouwbare oppervlakte

Bij gebrek aan specifieke voorschriften uit een verkaveling of ruimtelijk uitvoeringsplan vormt de beoordeling van het bouwvolume voornamelijk een afweging aan de hand van de bestemming woonparkgebied en de goede ruimtelijke ordening.

De omzendbrief van 8 juli 1997 hanteert als richtlijn een maximale bebouwde oppervlakte van 250 m^2, inclusief eventuele bijgebouwen.

Daarnaast geldt als richtsnoer dat een woning maximaal uit twee woonlagen mag bestaan.

Hoewel deze richtlijnen juridisch niet bindend zijn, vormen zij belangrijke beoordelingscriteria bij de vergunningverlening. Een aanzienlijke overschrijding ervan zal doorgaans aanleiding geven tot een strengere beoordeling van de ruimtelijke impact.

Wat de dakvorm betreft kan in principe zowel een hellend als een plat dak worden overwogen, mits dit ruimtelijk verantwoord wordt gemotiveerd en aansluit bij de omgeving.

Een eventuele dakverdieping kan evenwel niet zonder meer als een volwaardige bijkomende woonlaag worden beschouwd indien hierdoor een bouwvolume ontstaat dat strijdig is met het karakter van het woonparkgebied.

3. Inplanting van de nieuwe woning

Volgens een indicatieve opmeting bedraagt de huidige bebouwde oppervlakte ongeveer 155 m^2, met een bouwdiepte van circa 15 meter.

De bestaande woning bevindt zich op ongeveer 2,3 meter van de linker perceelsgrens en 7,3 meter van de rechter perceelsgrens.

De huidige achtertuin heeft een diepte van ongeveer 12,5 meter.

De bestaande voorgevellijn sluit aan bij de omliggende woningen en bevindt zich op ongeveer 7 meter van de rooilijn.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening worden doorgaans volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een bouwdiepte van maximaal 15 meter op het gelijkvloers;
- een bouwdiepte van maximaal 12 meter op de verdieping;
- een minimale bruikbare tuinzone van minimaal 10 meter achter de achtergevel.

Dakterrassen op gelijkvloerse uitbouwen worden vanuit het oogpunt van privacy en ruimtelijke impact doorgaans terughoudend beoordeeld.

Gelet op het specifieke karakter van woonparkgebied en het belang van openheid en doorzichten tussen gebouwen, kan worden vooropgesteld dat een zijtuinstrook van ongeveer 4 meter aan beide zijden een aangewezen uitgangspunt vormt voor een nieuwbouwproject. De uiteindelijke beoordeling blijft evenwel afhankelijk van de concrete perceelsconfiguratie en de ruimtelijke context.

4. Groenvoorzieningen en bomen

Het behoud van het groene karakter vormt een essentieel uitgangspunt binnen woonparkgebied, zie punt 1.

De omzendbrief woonparken bepaalt hierbij als richtsnoer dat het niet-bebouwde gedeelte van het perceel hoofdzakelijk als groene ruimte dient te worden ingericht en dat bestaand hoogstammig groen maximaal dient te worden behouden.

Het rooien van hoogstammige bomen is niet vrijgesteld van omgevingsvergunning binnen woonparkgebied. Voor dergelijke stedenbouwkundige handelingen is een voorafgaande omgevingsvergunning vereist.

Bij aanvragen tot vellen van bomen wordt doorgaans een heraanplantingsvoorstel gevraagd of wordt een heraanplantingsverplichting opgelegd als vergunningsvoorwaarde.

De OMV_2025139868 omvat het vellen van 3 hoogstambomen. Deze omgevingsvergunning werd voorwaardelijk afgeleverd op 3 februari 2026 en is definitief uitvoerbaar sinds 10 april 2026. De omgevingsvergunning is geldig gedurende twee jaar. Volgens de huidige gegevens beschikt het bestuur nog niet over een melding van de effectieve uitvoering van deze vergunning. De vergunninghouder beschikt over de nodige documenten en plannen.

5. Andere stedenbouwkundige beperkingen

Bij verbouwing, uitbreiding of nieuwe woning, is afhankelijk van het project steeds een omgevingsvergunning nodig. Projecten dienen eveneens te voldoen aan de geldende regelgeving, stedenbouwkundige verordening, EPB-regelgeving, enz. Het is aangewezen om reeds in een vroeg stadium een voorontwerp te laten beoordelen door de dienst, zodat de ruimtelijke haalbaarheid van het project vooraf kan worden afgetoetst.

Ten slotte wijzen wij erop dat het gewestelijk RUP "Herinrichting knooppunt Vierarmen op de Ring rond Brussel (R0)" zich nog in procedure bevindt en momenteel niet definitief is vastgesteld. Hieraan kunnen bijgevolg op dit ogenblik geen rechtstreeks afdwingbare stedenbouwkundige gevolgen worden verbonden.

De nabijheid van de Ring rond Brussel (R0) kan aanleiding geven tot een verhoogde geluidsbelasting. De mate waarin dit als hinderlijk wordt ervaren, is persoonsgebonden en dient door de toekomstige gebruiker of bewoner zelf te worden beoordeeld.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Ronny Haverals | Deskundige

Team omgeving

Lokaal bestuur Kraainem

Arthur Dezangrélaan 17 | 1950 Kraainem

T. 02 719 20 60

www.kraainem.be

Courrier envoyé agence immobilière

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la vente de la maison située au 268, avenue Baron Albert d'Huart, 1950 Kraainem (référence cadastrale : 22002C0073/00L008), nous souhaiterions obtenir davantage de précisions sur les possibilités d'aménagement urbain de la parcelle.

D'après les informations immobilières reçues (référence VIP-00747384), la parcelle est située dans une zone résidentielle.

Étant donné que des acheteurs potentiels pourraient être intéressés par une démolition totale et une reconstruction de la maison existante, nous aimerions obtenir une réponse aux questions suivantes :

1. Démolition et reconstruction

• Une démolition totale de la maison existante et la construction d'une nouvelle maison individuelle sont-elles autorisées ?

• Existe-t-il des restrictions ou des conditions spécifiques liées à un tel projet dans une zone résidentielle ?

2. Volume de construction et surface constructible

• Quelle est la surface construite maximale autorisée ou le pourcentage d'occupation du sol maximal de la parcelle ?

• Quelle est la hauteur maximale de construction autorisée et combien d'étages sont autorisés ?

• Existe-t-il des prescriptions spécifiques concernant la forme du toit ?

3. Implantation de la nouvelle habitation

• Quelles distances minimales doivent être respectées par rapport à la rue et aux limites latérales et arrière de la parcelle ?

• Une nouvelle habitation peut-elle être implantée à un autre endroit de la parcelle que l'habitation existante ?

• Existe-t-il des restrictions spécifiques concernant le volume de construction ou l'extension du bâtiment existant ?

4. Espaces verts et arbres

- Quel pourcentage de la parcelle doit être conservé en tant qu'espace vert non pavé ?
- Existe-t-il des prescriptions spécifiques concernant la conservation ou l'abattage des arbres existants ?
- Les informations immobilières mentionnent une demande de permis d'environnement en cours (OMV_2025139868) concernant l'abattage limité d'arbres et/ou des modifications du relief. Pouvez-vous nous fournir davantage d'informations sur le contenu et l'état d'avancement actuel de cette demande ?

5. Autres restrictions urbanistiques

- Existe-t-il des prescriptions ou directives communales supplémentaires applicables à cette parcelle ?
- Le plan d'exécution urbanistique prévu concernant le réaménagement de l'échangeur de Vierarmen (R0) peut-il avoir une incidence sur les futures possibilités de construction de cette parcelle ?
- Existe-t-il d'autres restrictions dont un acheteur potentiel doit tenir compte dans le cadre d'un projet de démolition et de reconstruction ?

Enfin, nous aimerions savoir s'il existe des prescriptions urbanistiques spécifiques, des directives de construction ou d'autres documents que vous pourriez nous fournir afin de pouvoir évaluer correctement les possibilités de construction de cette parcelle.

Ces informations sont importantes pour nous afin d'informer correctement les acheteurs potentiels et de ne pas susciter de fausses attentes quant aux possibilités de développement du bien.

Nous vous remercions d'avance pour votre temps et votre collaboration. Nous attendons votre réponse avec impatience.

Cordialement,

Réponse urbanisme

Madame, Monsieur,

Objet : 268, avenue du Baron Albert d'Huart, 1950 Kraainem.

1. Démolition et reconstruction

La démolition totale d'une maison individuelle est exemptée de permis d'environnement conformément à l'arrêté d'exemption. Cette exemption ne s'applique toutefois pas dans certains cas spécifiques, notamment lorsque le bien fait partie d'un patrimoine architectural protégé ou classé, qu'il est situé dans une zone présentant une valeur culturelle, historique ou esthétique particulière, ou lorsqu'une étude d'impact sur l'environnement, une évaluation appropriée ou un rapport d'impact sur la mobilité est requis. Le bâtiment en question n'est ni inventorié ni classé.

En revanche, la construction d'un nouveau logement reste toujours soumise à un permis d'environnement préalable pour les opérations d'urbanisme.

Le bien est situé à l'intérieur des limites de la ligne de délimitation du plan régional d'aménagement du territoire « Zone stratégique flamande autour de Bruxelles et zones d'espaces ouverts adjacentes » (VSGB). Il n'est pas situé dans une zone réaffectée et, par conséquent, le plan régional de Halle-Vilvoorde-Asse, adopté par arrêté royal du 7 mars 1977, reste d'application. Conformément à ce plan régional, le bien est situé dans une zone de parc résidentiel.

- Dans cette zone s'appliquent les prescriptions d'urbanisme de l'article 6.1.2.1.4. de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à l'élaboration et à l'application des projets de plans régionaux et des plans régionaux.
- Ces dispositions sont libellées comme suit :
- Les parcs résidentiels sont des zones où la densité moyenne d'habitations est faible et où les espaces verts occupent une superficie proportionnellement importante.

Le bien n'est pas situé dans les limites du plan d'aménagement communal « Bouwlagen » (RUP) et ne fait pas partie d'un lotissement approuvé.

Il en résulte qu'aucune prescription urbanistique spécifique ne s'applique qui fixe directement les hauteurs de construction, les formes de toiture, les profondeurs de construction ou les distances d'implantation. L'évaluation s'effectue donc sur la base

des prescriptions du plan régional Halle-Vilvoorde-Asse, approuvé par arrêté royal du 7 mars 1977, et des principes de bonne organisation du territoire.

En application de la circulaire relative à l'élaboration et à l'application des projets de plans régionaux et des plans régionaux du 8 juillet 1997, il convient de tenir compte des prescriptions d'urbanisme applicables aux lotissements :

En attendant l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier (PAP) pour la zone, les éventuelles demandes de permis de construire et de lotissement doivent être traitées avec la plus grande prudence. Les normes suivantes doivent donc servir de lignes directrices tant que le plan d'aménagement particulier n'a pas été établi :

1. La densité d'habitation, compte tenu des futures constructions sur toutes les parcelles possibles du lotissement concerné, se situe entre 5 et 10 logements par hectare. La superficie de chaque parcelle sera déterminée en fonction de la densité d'habitation. À titre indicatif, on peut tabler sur des superficies de parcelles comprises entre 1 000 et 2 000 m^2. Cela dépendra de la densité de la végétation existante.

2. La surface constructible ne peut dépasser 250 m^2, y compris les éventuels bâtiments indépendants.

3. La construction ne peut comporter plus de deux étages et la répartition verticale interne doit exclure toute subdivision supplémentaire de la parcelle.

4. La partie non constructible doit être aménagée avec des arbres à haut fût (la végétation existante doit être conservée). La végétation doit être implantée sur tous les côtés de la parcelle, à l'exception des accès nécessaires. Seuls 10 % de la superficie de la parcelle peuvent être consacrés à l'aménagement de pelouses, d'aires de jeux, de courts de tennis et autres équipements similaires.

Ces directives ne constituent pas des normes absolues, mais sont régulièrement prises en compte lors de l'évaluation de la compatibilité d'un projet avec la destination « zone de parc résidentiel ».

2. Volume de construction et surface constructible

En l'absence de prescriptions spécifiques issues d'un lotissement ou d'un plan d'exécution urbanistique, l'évaluation du volume de construction repose principalement sur une appréciation tenant compte de la destination « zone résidentielle » et des principes d'aménagement du territoire.

La circulaire du 8 juillet 1997 fixe comme ligne directrice une surface bâtie maximale de 250 m^2, y compris les éventuelles dépendances.

Par ailleurs, il est prévu qu'une habitation ne puisse comporter plus de deux étages.

Bien que ces directives ne soient pas juridiquement contraignantes, elles constituent des critères d'évaluation importants lors de l'octroi des permis de construire. Un dépassement significatif de ces limites donnera généralement lieu à une évaluation plus stricte de l'impact sur l'aménagement du territoire.

En ce qui concerne la forme du toit, un toit en pente ou un toit plat peut en principe être envisagé, à condition que cela soit justifié d'un point de vue urbanistique et s'intègre dans le cadre environnant.

Un éventuel étage sous les toits ne peut toutefois pas être considéré d'emblée comme un étage d'habitation à part entière si cela entraîne un volume de construction incompatible avec le caractère de la zone résidentielle.

3. Implantation de la nouvelle habitation

D'après un relevé indicatif, la surface bâtie actuelle s'élève à environ 155 m^2, avec une profondeur de construction d'environ 15 mètres.

La maison existante se trouve à environ 2,3 mètres de la limite gauche de la parcelle et à 7,3 mètres de la limite droite de la parcelle.

Le jardin arrière actuel a une profondeur d’environ 12,5 mètres.

La ligne de façade existante s'aligne sur celle des habitations voisines et se trouve à environ 7 mètres de la ligne de construction.

Dans le cadre d'un aménagement du territoire harmonieux, on applique généralement les principes suivants :

- une profondeur de construction maximale de 15 mètres au rez-de-chaussée ;
- une profondeur de construction maximale de 12 mètres à l'étage ;
- une zone de jardin utilisable d'au moins 10 mètres derrière la façade arrière.

Les terrasses de toit aménagées sur des extensions au rez-de-chaussée sont généralement considérées avec réserve du point de vue de l'intimité et de l'impact sur l'espace.

Compte tenu du caractère spécifique des zones de parcs résidentiels et de l’importance de l’ouverture et des perspectives entre les bâtiments, on peut partir du principe qu’une bande de jardin latérale d’environ 4 mètres de chaque côté constitue un point de départ approprié pour un projet de construction neuve. L’évaluation finale dépend toutefois de la configuration concrète de la parcelle et du contexte spatial.

4. Espaces verts et arbres

La préservation du caractère verdoyant constitue un principe essentiel au sein d'une zone de parc résidentiel, voir point 1.

La circulaire relative aux parcs résidentiels stipule à cet égard, à titre de ligne directrice, que la partie non bâtie de la parcelle doit être aménagée principalement en espace vert et que les arbres à haute tige existants doivent être préservés au maximum.

L'abattage d'arbres à haute tige n'est pas exempté de permis d'environnement dans les zones de parcs résidentiels. De telles interventions urbanistiques nécessitent l'obtention préalable d'un permis d'environnement.

Lors des demandes d'abattage d'arbres, une proposition de replantation est généralement exigée ou une obligation de replantation est imposée.

Le permis OMV_2025139868 porte sur l'abattage de 3 arbres à haute tige. Ce permis d'environnement a été délivré sous condition le 3 février 2026 et est définitivement exécutoire depuis le 10 avril 2026. Le permis d'urbanisme est valable deux ans. D'après les informations actuelles, l'administration n'a pas encore reçu de notification concernant la mise en œuvre effective de ce permis. Le titulaire du permis dispose des documents et plans nécessaires.

5. Autres restrictions urbanistiques

En cas de rénovation, d'extension ou de construction d'une nouvelle habitation, un permis d'aménagement est toujours requis, en fonction du projet. Les projets doivent également respecter la réglementation en vigueur, le règlement d'urbanisme, la réglementation PEB, etc. Il est recommandé de faire évaluer un avant-projet par le service dès les premières étapes, afin de vérifier au préalable la faisabilité spatiale du projet.

Enfin, nous tenons à souligner que le RUP régional « Réaménagement de l'échangeur Vierarmen sur le Ring de Bruxelles (R0) » est encore en cours de procédure et n'a pas encore été définitivement adopté. Par conséquent, aucune conséquence urbanistique directement exécutoire ne peut y être associée à l'heure actuelle.

La proximité du Ring de Bruxelles (R0) peut entraîner une augmentation des nuisances sonores. Le degré de gêne ressenti est subjectif et doit être évalué par le futur utilisateur ou occupant lui-même.

Nous espérons vous avoir ainsi suffisamment informé.

Cordialement,

Ronny Haverals | Deskundige

Team omgeving

Lokaal bestuur Kraainem

Arthur Dezangrélaan 17 | 1950 Kraainem

T. 02 719 20 60

www.kraainem.be