

Openbare vergadering van donderdag 26 september 2024

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN,
Karljine VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Koen DEHAENE,
Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER,
Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Stef GROSJEAN, Katrien LE
ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris
SELLESLAGH, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Karin
VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Trui OLBRECHTS, tweede schepen
Brigitte JANSSENS, Yves VERBERCK, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden

ZAAK VAN DE WEGEN VOLGENS VA/940/24 VAN KATELIJNE SICCARD EN JONATHAN BOOGMANS NAMENS STUDIE -EN LANDMETERSKANTOOR BOOGMANS BVBA VOOR HET VERKAVELLEN VAN EEN PERCEEL IN 7 LOTEN, WAARVAN 5 LOTEN VOOR EEN EENGEZINSWONING IN OPEN BEBOUWING EN DE AANLEG VAN EEN ONTSLUITINGSWEG - BIESTSTRAAT 26, 1850 GRIMBERGEN

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 over de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, inzonderheid artikel 31 e.v.:

- Artikel 31.

Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissings- bevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag. (...)

- Artikel 31/1.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad. (...)

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Artikel 32 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

*De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, neemt een beslissing over een vergunningsaanvraag binnen een termijn van:
(...)*

2° honderdtwintig dagen als een advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

§2. De termijnen, vermeld in paragraaf 1, worden van rechtswege eenmalig met zestig dagen verlengd in de volgende gevallen :

(...) 3° als de vergunningsaanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

- Artikel 47 van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, in het bijzonder artikels 12, §2 en 4 waarin een algemeen toetsingskader wordt aangehaald gebaseerd op de onderstaande principes:

- wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang, een wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd,

- de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen, wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;

- bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. De bevoegdheid om het project ten aanzien van de ruimtelijke ordening te beoordelen, is uitsluitend toegewezen aan het college van burgemeester en schepenen, voor wat betreft de wegen is de bevoegdheid bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is met uitsluiting van andere bestuursorganen of niveaus bevoegd, in aanvulling van het bovenvermelde algemeen toetsingskader, om (op basis van de vaste rechtspraak);

- te oordelen over de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging en de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke wegen en moet het onvoorwaardelijk doen;

- in dat oordeel niet alleen een aangepaste infrastructuur binnen de verkaveling zelf te betrekken, met nutsvoorzieningen zoals bv. wegen en de eigenlijke uitrusting ervan met o.m. as verschuivingen, verkeersdrempels e.d., voet- en fietspaden, aanplantingen, elektriciteit, gas, waterleiding, telefoon, tv-distributie, riolering en afwatering, maar eveneens een in die beoordeling aangepaste verkeerssituatie in de omgeving betreft met, zo noodzakelijk, bijkomende aangepaste verkeersreglementen en gemeenschapsinfrastructuur;

- kwesties als groenbehoud, verkeersinfrastructuur, verkeersveiligheid, riool- en afvalvoorzieningen, elektriciteitsnetwerken, maatschappelijke infrastructuur enz. in rekening te nemen met betrekking tot de zaak van de wegen.

- Artikel 12, §2 stelt dat in afwijking van artikel 11, de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg met overeenkomstige toepassing van artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning kan opgenomen worden in een omgevingsvergunning voor steden- bouwkundige handelingen of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden. Die mogelijkheid geldt voor zover het aanvraagdossier een ontwerp van rooilijnplan bevat dat voldoet aan de bij en krachtens dit decreet gestelde eisen op het vlak van de vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen of voor zover het een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

Bij onderstaande adviesinstanties werden, in het kader van de vergunningsprocedure, adviezen ingewonnen vanuit de gemeente Grimbergen als vergunningverlenende overheid:

- Het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 9 juli 2024 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Dienst Brandpreventie van 9 juli 2024 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 10 juli 2024 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre van 2 juli 2024 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus van 19 juli 2024 (zie bijlage).
- Het advies van de mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 15 juli 2024 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 17 juli 2024 (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De aanvraag:

Dossiernummer omgevingsloket	OMV_2024038514
Dossiernummer gemeente	VA/940/24
Ligging aanvraag	Bieststraat 26, 1850 Grimbergen
Kadastrale ligging aanvraag	Afdeling 3 sectie F nr(s). 133K, 133H, 134S en 141B
Omschrijving aanvraag	Het verkavelen van een perceel in 7 loten, waarvan 5 loten voor een eengezinswoning in open bebouwing en de aanleg van een ontsluitingsweg.
Aanvrager	Katelijne SICCARD en Jonathan BOOGMANS namens STUDIE-EN LANDMETERSKANTOOR BOOGMANS BVBA
Adres aanvrager	Katelijne SICCARD wonende te Wolstraat 37/2 te 2000 Antwerpen. Jonathan Boogmans namens STUDIE-EN LANDMETERSKANTOOR BOOGMANS BVBA gevestigd te Jan Hammeneckerstraat 80/1 te 1861 Meise
Ondernemingsnummer aanvrager	STUDIE-EN LANDMETERSKANTOOR BOOGMANS: 0842877045
De aanvraag omvat:	Stedenbouwkundige handelingen

Voorgeschiedenis:

Lopende vergunningsprocedure:

- 21-03-2024: indiening aanvraag omgevingsvergunning (Projectinhoudversie V1),
- 15-04-2024: vraag om bijkomende informatie door vergunningverlenende overheid,
- 14-05-2024: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V2),
- 16-05-2024: de aanvraag wordt volledig en ontvankelijk verklaard door de vergunningverlenende overheid (Projectinhoudversie V2);
- 16-05-2024: start openbaar onderzoek van 24-05-2024 tot en met 22-06-2024,
- 29-08-2024: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V3),
- 02-09-2024: het college van burgemeester en schepenen verleende een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Feiten en context:

Stedenbouwkundige basisgegevens die betrekking hebben op de aanvraag:

De aanvraag ligt in:

- Woongebied volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977.

De aanvraag ligt niet in:

- een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP);
- een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP);
- een bijzonder plan van aanleg BPA;
- een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Verdere feiten en context:

De projectsite:

- is gelegen aan een gemeenteweg (Bieststraat);
- is gelegen in centraal gebied;
- is volgens de watertoetskaart en
- niet gelegen in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Verdere (terrein)aspecten:

- Het terrein van de aanvraag heeft een oppervlakte van 4446 m² en is aldus groter dan 3000 m². Bij een bodemingreep die meer dan 1000 m² bedraagt, is een archeologienota vereist bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Openbaar onderzoek:

In toepassing van artikel 23 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en de artikels van hoofdstuk 5 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van voormeld decreet werd een openbaar onderzoek gehouden van 24 mei tem. 22 juni 2024, waarbij geen bezwaarschriften werden ingediend.

Argumentatie:

De omgevingsvergunningsaanvraag beoogt het verkrijgen van een vergunning voor het verkavelen van een perceel in 7 loten, waarvan 5 loten voor een eengezinswoning in open bebouwing, waarbinnen gemeentewegenis is opgenomen.

Een rooilijnplan, maakt onderdeel van het aanvraagdossier. De publieke delen, afgebakend door het rooilijnplan, dienen in toepassing van het gemeentewegendecreet als gemeentewegenis te worden beschouwd en zullen bijgevolg onder het beheer van de gemeente komen te vallen. Het dossier ligt, voor deze publieke delen (oftewel gemeentewegenis) voor aan de gemeenteraad

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat - als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegenis, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Het dossier ligt, voor de delen afgebakend door het rooilijnplan en die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente zullen vallen, en hiermee onder de definitie van gemeentewegenis, voor aan de gemeenteraad.

a) Een korte beschrijving van de wegeniswerken:

De wegeniswerken omhelzen het wijzigen van gemeentewegenis (plaatselijk opheffen van een deel van het tracé van bestaande rooilijn), samen met de aanleg van gemeentewegenis (het vaststellen van een nieuwe rooilijn en wegeniswerken in functie van nieuwe gemeentewegenis)

Onderliggende beslissing betreft de aanleg van nieuwe wegenis en dus het vaststellen van de nieuwe rooilijn en uitrusting van de wegenis.

b) Een beschrijving van de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg:

De aanvraag omvat een rooilijnenplan waarop de huidige en toekomstige grenzen van gemeentewegenis worden aangeduid, alsook plannen die de uitrusting van de afgebakende gemeentewegenis tonen (met aanduiding van nieuwe rooilijnen en afgebakende zone voor inneming met kosteloze grondafstand). Het aanvraagdossier omvat een raming en een rooilijnenplan.

De aanvraag voorziet in de aanleg van een nieuwe doodlopende straat, een pijpenkop in L-vorm, loodrecht op de Bieststraat (ten noorden), met het korte beentje parallel met de Bieststraat (richting het oosten). De nieuwe wegenis zal in totaal 118,32 m lang zijn, waarbij het eerste stuk, loodrecht op de Bieststraat, een lengte van 83,00 m zal hebben. De breedte tussen de rooilijnen varieert van minimaal 6,50 m, voor de eerste 50,54 m, met vervolgens een breedte van 9,20 m, over een afstand van 22,30 m, om

tot slot te eindigen met een breedte van 8,00 m voor de laatste 22,48 m. Ter hoogte van de bocht zal er zeer lokaal een maximale breedte van ongeveer 15,00 m noodzakelijk zijn (draaicirkels brandweer).

De wegenis (Lot A) zal worden aangelegd in een waterdoorlatende betonstraatstenen met open voegen. De wegenis wordt omwille van zijn helling > 2%, voorzien van vier dwarsroosters. Aan beide zijden van de wegenis wordt een groene strook voorzien met een minimale breedte van 0,80 m, die lokaal uitloopt tot 1,50 m. De groenzones worden in totaal voorzien van 7 nieuwe bomen. Ter hoogte van de pijpenkop, werden de toekomstige toegangen tot de loten vastgelegd, zodoende de zones hiertussen kunnen aangelegd worden in grasdallen.

De eerste groenzone, links van de wegenis, met een breedte van 1,50 m wordt voorzien van een gracht met een buffervolume van 6,6 m³ of een infiltratieoppervlakte van 22,00 m². De gracht genoemd 'Wadi 2' zal een lengte van 8,50 m, een breedte van 1,00 m en een diepte van 0,78 m hebben. Deze groenzone wordt voorzien van 3 nieuwe bomen (3 van de 7).

Ter hoogte van lot 5, rechts van de wegenis, worden 3 autostaanplaatsen voorzien voor langsparkeren. De autostaanplaatsen zullen een breedte van 2,00 m hebben en worden uitgevoerd in grasdallen. Aanpalend aan de autostaanplaatsen, wordt een groenzone met een breedte van 1,50 m voorzien, beplant met streekeigen beplantingen.

Tussen de tuinzone van de bestaande woning, Bieststraat nr. 28 en de tuinzone van het nieuwe lot 5, wordt een perceel van 2a 03 ca (lot 6) aan de gemeente overgedragen.

Dit lot heeft een breedte van 8,08 m, met een lengte van 25,06 m en is bestemd voor openbaar groen (speelpleintje) en een wadi. De wadi zal een bufferoppervlakte hebben van 4,00 m op 3,00 m of een infiltratieoppervlakte van 25,00 m².

Tot slot is er lot 7 met een oppervlakte van 18 ca. bestemd voor de oprichting van een elektriciteitscabine, over te dragen aan Fluvius. Lot 7 heeft een breedte aan de straat van 4,00 m en een lengte van 4,50 m. Op 1,00 m van de elektriciteitscabine, wordt de aanplant van een streekeigen haar voorzien.

In welke mate en type materiaal de bestrating zal worden uitgevoerd, vereist een nadere omschrijving:

*"Nota ter verduidelijking aanleg wegenis in verkaveling Bieststraat:
Het draaipunt t.h.v. lot 1 en het keerpunt aan het einde van de pijpenkop met de vier toegangen naar de percelen, worden aangelegd in waterpasserende tegels (type Greenstones cfr afbeelding in bijlage).
De rechte stukken van de wegenis worden aangelegd met een combinatie van tegels, zoals aangeduid in bijgevoegde documentatie zijnde Greenstones en Grasslines Small waarbij de aanleg van de Grasslines (grasdallen) openingen voor grasgroei vertoont van 49%.
Deze strook grasdallen zal meanderend in de rechte stukken van de verkaveling worden aangelegd over een breedte van ongeveer 2 m in het midden van de weg waarbij deze minstens 40% van de straatoppervlakte aldaar dienen te worden uitgevoerd (zie voorbeeld op pag 31 van de documentatie).
Deze combinatie van greenstones en grasslines laten een organische overgang tussen waterpasserende tegels en grastegels toe zodat de wegenis een groener karakter krijgt naast de voorziene infiltratiebekkens/wadi's. (De voorziene stroken voor parking zullen natuurlijk ook met grasdallen worden aangelegd zoals vermeld op het verkavelingsplan)."*

Het rooilijnenplan omvat een zone bestemd voor groen en wadi, over te dragen aan het openbaar domein, met een oppervlakte van 2a 03 ca (lot 6). Alsook een zone voor overdracht aan Fluvius (bestemd voor de oprichting van een elektriciteitscabine) met een oppervlakte van 18 ca (lot 7).

c) Een beschrijving van de opname in het openbaar domein:

De aanvraag omvat een rooilijnenplan (overeenkomstig artikel 16 van het decreet houdende de gemeente- wegen) met de actuele en toekomstige rooilijn van de gemeentewegenis, alsook de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen, en de naam van de eigenaar van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen volgens kadastrale gegevens

Volgens de gegevens in de aanvraag gebeurt er een totale inlijving in het openbaar domein van de gemeente Grimbergen; met:

- gronddeel lot A (8a 46ca) deel van perceel 134S;

Hiermee verbindt de aanvrager zich ertoe om een overdracht te doen aan het openbaar domein (gemeentewegenis) van de gemeente Grimbergen van een grondaandeel met een netto oppervlakte van 8a 46ca.

d) De planologische toets en habitatstoets op de binnen het rooilijnplan afgebakende wegenis:

Planologische toets:

De gevraagde gemeentewegenis is gelegen binnen de woongebieden volgens het gewestplan.

De aanleg van de gemeentewegenis is verenigbaar met de planologische bestemming van de gronden overeenkomstig het gewestplan.

Habitatstoets:

- Het terrein is gelegen op ruime afstand van een habitatrichtlijngebied of een VEN- en/of IVON-gebied.
- Het terrein van de aanvraag staat op de bodemwaardingskaart aangeduid als 'Niet biologisch waardevol'.
- Het omvat geen bos(fragmenten) of andere biologisch waardevolle elementen. Hierdoor kunnen we stellen dat de effecten voor biodiversiteit verwaarloosbaar zijn.
- Ook binnen het m.e.r -gegeven werd nagegaan of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben.
- Voor de natuurtoets dient geoordeeld te worden dat met de aanvraag geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.

Binnen het gegeven van de aanvraag wordt bijgevolg geoordeeld dat er met de inrichting van de voor- gestelde gemeentewegenis, geen sprake van is onherstelbare schade aan natuur.

e) De toetsing van de aanvraag aan de doelstellingen uit artikel 3 van het gemeentewegendecreet:

Overeenkomstig artikel 3 van het decreet gemeentewegen wordt het doel nagestreefd om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bij- zonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

Daartoe wordt voornamelijk ingezet op een geïntegreerd beleid gericht op:

(1°) de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau:

- Dit gegeven is niet relevant voor de aanvraag in kwestie.

(2°) de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak:

- Dit gegeven is niet relevant voor de aanvraag in kwestie.

f) De toetsing van de aanvraag aan de principes uit artikel 4 van het gemeentewegendecreet:

Artikel 4 van het decreet gemeentewegen stelt dat bij beslissingen over het gemeentelijk wegennet, minimaal rekening moet worden gehouden met de principes dat:

(1°) wijzigingen van het gemeentelijk wegennet steeds ten dienste staan van het algemeen belang.

- De aanvraag houdt rekening met dit principe.

De aanvraag verstoort de samenhang en structuur van de gemeentewegen niet. In het bijzonder worden de mogelijkheden tot het voldoen aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit, niet gehypothekend, noch wordt de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen verhinderd.

(2°) een wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg een uitzonderingsmaatregel is die afdoende wordt gemotiveerd:

- De aanvraag houdt rekening met dit principe.

Er worden geen bestaande wegen verplaatst of afgeschaft. Voorliggende aanvraag voorziet louter in de realisatie van een nieuwe wegenis, aansluitend op de bestaande wegenis (Bieststraat).

(3°) de verkeersveiligheid en de ontsluiting van de aangrenzende percelen steeds in acht worden genomen:

- De aanvraag houdt rekening met dit principe.

De materialisatie, breedte en inrichting van de wegenis zijn afgestemd op een vlot en functioneel gebruik, zodanig dat de toegankelijkheid, verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid niet in het gedrang komen.

(4°) wijzigingen aan het wegennet zo nodig worden beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief:

- Dit gegeven is niet relevant voor de aanvraag in kwestie.

5°) bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet rekening wordt gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

- De aanvraag houdt rekening met dit principe

g) Een weergave van financiële weerslag:

Een rooilijnplan maakt onderdeel uit van het dossier.

Volgens de gegevens in de aanvraag gebeurt er een totale inlijving in het openbaar domein van de gemeente Grimbergen, met:

- gronddeel lot A (8a 46ca) deel van perceel 134S;

Hiermee verbindt de aanvrager zich ertoe om een overdracht te doen aan het openbaar domein (gemeentewegenis) van de gemeente Grimbergen van een grondaandeel met een netto oppervlakte van 8a 46ca.

In het licht van de inname staat op het rooilijnplan:

- het deel aangeduid voor volledige overdracht naar het openbaar domein van de gemeente Grimbergen;

In die zin verzoekt de gemeenteraad de vergunningverlenende overheid om bij vergunning volgende lasten op te leggen:

- de loten, bestemd voor openbaar nut en/of inlijving in het openbaar domein, zijn op initiatief van de verkavelaar of op het eerste verzoek gratis aan de gemeente over te dragen en dit vrij en onbelast en zonder enige kost voor de gemeente. De procedure voor overdracht wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in de volgens het rooilijnplan afgebakende zone.
- de verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de ontwikkelaar/ aanvrager/ vergunninghouder. Het latere beheer van de delen gemeentewegenis valt onder de bevoegdheid van gemeente Grimbergen, dus voor wat betreft die delen die aan het openbaar domein van de gemeente worden overgedragen of hier reeds toebehoren;
 - Indien de betrokken percelen fungeren voor de opvang en infiltratie van privéwoningen dienen er voorafgaandelijk ook de nodige afspraken gemaakt te worden betreffende het onderhoud ervan.
- voor de start van de werken:
- moet ten voordele van de gemeente Grimbergen een bankwaarborg worden gestort voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein;
- moet een rechtstreekse betaling worden gestort aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten.
- de vergunninghouder dient een bewijs voor het storten van de borg en betaling aan de nutsmaatschappijen voor te leggen aan de gemeente. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten;
- het inrichten en plaatsen van openbare verlichting valt mee ten laste binnen de wegenisopdracht. De kosten en plaatsing vallen ten laste van de vergunninghouder.

h) De resultaten van het openbaar onderzoek, waar deze betrekking hebben op de zaak der wegen:

Het komt enkel toe aan de gemeenteraad om zich uit te spreken over de ingediende bezwaren met betrekking tot de zaak van de wegen. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

i) De adviezen die betrekking hebben op de zaak der wegen:

Er zijn diverse externe adviezen ontvangen met betrekking tot de aanleg van de wegenis en de omgeving.

Hieronder worden die adviezen aangegeven en beoordeeld indien en/of voor zover deze betrekking hebben tot de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegenis, of over de eventuele opname in het openbaar domein.

ADVIESINSTANTIE	DATUM VAN REFERENCE ONTVANGST	REFERENTIE	EINDCONCLUSIE
HULPVERLENINGSZONE VLAAMS-BRABANT WEST, DIENST BRANDPREVENTIE	9 juli 2024	TVE/NEUKL/24_2023/00115_001	Voorwaardelijk gunstig

Inhoud advies:

Met betrekking tot de wegenis worden volgende specifieke zaken aangehaald:

“Aangezien de hulpverlening sneller tot stand kan gebracht worden wanneer de interventievoertuigen op een gemakkelijke en snelle manier de geteisterde gebouwen kunnen bereiken, adviseert de brandweer hetgeen volgt:

- *De aanleg van de wegverharding moet zodanig zijn dat deze vlot bruikbaar is voor brandweervoertuigen en dat deze zich kunnen draaien.*

De brandweer adviseert de volgende minimale eisen waaraan de nieuwe wegenis in woonprojecten, moet voldoen om de brandbestrijding en de evacuatie op een vlotte wijze te laten verlopen en om de interventies van de brandweer te vergemakkelijken:

- *minimale vrije breedte: 4 m*
- *minimale vrije hoogte: 4 m*
- *minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant*
- *maximale helling: 6 %*
- *het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken, er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen*
- *voor kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B 03-101*
- *De hieronder opgesomde hindernissen (niet limitatieve lijst) op de toegangswegen moeten beperkt worden of zodanig geplaatst worden dat deze geen hinder opleveren voor de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer:*
- *stilstaande en geparkeerde voertuigen*
- *verkeersremmende maatregelen*
- *straatmeubilair, straatverlichting*
- *verkeerslichten, verkeersborden, ...*
- *groenvoorzieningen (beplantingen, bomen e.d.)*
- *...*

Vaststelling:

→ De wegenis die voorgesteld wordt voldoet aan deze voorwaarden.

3 STRAATNAAMGEVING EN HUISNUMMERING

Straatnaamgeving moet duidelijk en ondubbelzinnig zijn voor de hulpdiensten. Verschillende straten moeten verschillende straatnamen krijgen. Huisnummers dienen ondubbelzinnig te zijn. Zij dienen duidelijk zichtbaar opgehangen te worden aan de hoofdingang of hoofdinrit van het gebouw, leesbaar vanaf de openbare weg..

5 BLUSWATERVOORZIENING

In de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen moet de brandweer kunnen beschikken over een primaire bluswatervoorziening. Deze moet snel kunnen ingezet worden door het eerste voertuig dat ter plaatse komt en dient voor de eerste aanval. Als primaire bluswatervoorziening kunnen hydranten geplaatst worden.

(...)

Te treffen maatregelen:

→ Na te kijken of aan de voorwaarden van primaire bluswatervoorziening is voldaan, zo niet dient er een hydrant te worden voorzien op de nieuwe toegangsweg.

7 BESLUIT

Dit verslag behandelt enkel de bereikbaarheid en de waterbevoorrading voor het blussen van branden. De eventuele brandpreventiemaatregelen die van toepassing zouden kunnen zijn op de gebouwen die op deze verkaveling zullen worden gebouwd dienen het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag tot het opstellen van een brandpreventieverslag

7.1 Voorwaardelijk gunstig:

De brandweer kan zich akkoord verklaren met de aanleg van de wegenis en de hydranten zoals voorgesteld op de betreffende plannen. De behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag kan, op basis van de voorgelegde plannen worden verder gezet. Uiterlijk op het moment van de ingebruikname, moet voldaan zijn aan alle bepalingen opgenomen in dit brandpreventieverslag.

Beoordeling:

De brandweer verleent een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de bemerkingen uit dit verslag en de nodige aanpassingen hieromtrent worden gedaan. Bij eventuele wijzigingen die invloed kunnen hebben op de brandveiligheid, dient de brandweerdienst telkens opnieuw te worden geraadpleegd. Er wordt ingestemd met het advies. De naleving van het advies en de daarin gestelde voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. Eventuele wijzigingen aan de plannen, het bestek en de meetstaat dienen voor uitvoering der werken ter goedkeuring worden voorgelegd aan de dienst Wegen en water van de gemeente Grimbergen.

DE WATERGROEP	9 september 2024	Advies ACCA	Voorwaardelijk gunstig
----------------------	------------------	-------------	------------------------

Inhoud advies:

“Volledig gunstig advies met voorwaarden .

Er is uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- *een forfaitaire kost per bebouwbare kavel*
- *een studiekost per project*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.”

Beoordeling:

De Watergroep stelt in haar advies dat er een uitbreiding van de saterleiding noodzakelijk is. Er wordt ingestemd met het advies. De naleving van het advies en de daaraan gestelde voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. Eventuele kosten ten behoeve van de uitbreiding van de waterleiding, van het gevraagde project, zullen ten laste worden gelegd van de vergunninghouder.

FLUVIUS	10 juli 2024	5000073452	Voorwaardelijk gunstig
----------------	--------------	------------	------------------------

Inhoud:

“(…)Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- *Openbare Verlichting*
- *Oprichting van een distributiecabine*

Opmerkingen betreffende de nieuwe wegenis:

De perceelsgrenzen en rooilijnen moeten uitgezet zijn en de nieuwe wegenis moet verhard zijn. De voetpaden mogen nog niet zijn aangelegd.

Voor dit project kunt u als initiatiefnemer zelf instaan voor het sleufwerk. Voor meer info zie bijlage: 'Korting sleufwerk'.

Er dient minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,50 m langs beide zijden van de straat op het openbaar domein tussen de 2 rooilijnen voorzien te worden waarin de leidingen en kabels aangelegd worden. Op het einde van een pijpenkop wordt eveneens een vrije openbare ruimte van 1,5 m voorzien.

Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen, o.a. fundering, bevinden in deze ruimte. Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, bedekking (zoals asfalt, beton,...) of beplanting uitgezonderd gras.

*De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.
Indien er echter in dit project geen openbaar domein zou voorzien worden waarin de nutsleidingen zoals vermeld in deze offerte kunnen aangelegd worden en er dus in dit project enkel private wegenis wordt voorzien, dan dient u ons hiervan onmiddellijk in te lichten. Uw offerte zal dan immers gewijzigd moeten worden. Zoals bepaald in ons projectreglement dient vóór de aanleg eerst kosteloos een erfdiensbaarheid voor de netbeheerder voor het volledige project te worden voorzien. Ons projectreglement is beschikbaar op onze website. De netbeheerder behoudt zich eveneens het recht voor om bij projecten met private wegenis geen nutsleidingen aan te leggen in het project zelf, maar zich te beperken tot het aansluiten van het project ter hoogte van de grens met het openbaar domein. Voor het plaatsen van meetinstallaties zal voor dit project door de initiatiefnemer een lokaal moeten voorzien worden op de grens met het openbaar domein.”*

Beoordeling:

De nutsmaatschappij stelt in haar advies dat een nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit, openbare verlichting en de oprichting van een distributiecabine noodzakelijk is. Er wordt ingestemd met het advies. De naleving van het advies en de daaraan gestelde voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. De kosten die hiermee gepaard gaan, alsook eventuele kosten ten behoeve van de aansluiting van het gevraagde project, zullen ten laste worden gelegd van de vergunninghouder.

PROXIMUS	19 juli 2024	5000073452	Voorwaardelijk gunstig
-----------------	--------------	------------	------------------------

Inhoud:

“Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>*
- o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.”

Beoordeling:

De nutsmaatschappij stelt in haar advies dat een voor de finale netwerkanalyse het vergunde plan dient opgestuurd te worden. Er wordt ingestemd met het advies. De naleving van het advies en de daaraan gestelde voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. De kosten die hiermee gepaard gaan, alsook eventuele kosten ten behoeve van de aansluiting van het gevraagde project, zullen ten laste worden gelegd van de vergunninghouder.

WYRE	2 juli 2024	25155869	Voorwaardelijk gunstig
-------------	-------------	----------	------------------------

Inhoud:

“Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*
- Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Beoordeling:

Wyre stelt in haar advies een aantal randvoorwaarden om het project in aanvraag aansluitbaar te maken; een netwerkuitbreiding is noodzakelijk. Bij vergunning vormt het een voorwaarde dat de aanvrager/vergunninghouder instaat voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeven van de aansluiting van het gevraagde project. Er wordt ingestemd met het advies. De naleving van het advies en de daaraan gestelde voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. De kosten die hiermee gepaard gaan, zullen ten laste worden gelegd van de vergunninghouder.

DIENST WEGEN EN WATER VAN DE GEMEENTE GRIMBERGEN	17 juli 2024	VA/940/24	Voorwaardelijk gunstig
---	--------------	-----------	------------------------

Inhoud:

"De Bieststraat is een gemeenteweg aangelegd met kasseiverharding. De berm langs het perceel is aangelegd met grijze klinkerverharding. De weg is afgeboord met een boordsteen en bevat op geregelde afstand kolken.

Verschillende nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de Bieststraat. De nodige aanvragen dienen ingediend te worden bij de betrokken nutsmaatschappijen door de aanvrager, om de nodige aansluiting/uitbreiding te realiseren.

Een gemengd rioleringsstelsel dia 40 cm evenals een regenwaterafvoer met een diameter van 70cm zijn aanwezig in de Bieststraat. Beide leidingen zijn eigendom en in beheer van Aquafin. Ter hoogte van de inrit naar de betrokken percelen zijn reeds huisaansluitputjes voorzien. Deze mogen niet gebruikt worden voor de aanleg van deze verkaveling. Aangezien de Bieststraat en onmiddellijke omgeving een gekende problematiek hebben van wateroverlast is het van groot belang dat al het regenwater dat valt op de hoger gelegen percelen, zo ook de percelen waarop deze aanvraag van toepassing is, wordt opgevangen en hergebruikt, of ter plaatse kan infiltreren. Een aansluiting van regenwater naar het afvoerstelsel van de Bieststraat is niet toegelaten.

De nieuw aan te leggen riolering in de straat zal moeten aangelegd worden in pvc of grès met een diameter van 250mm en een hellingspercentage van minimaal 5‰ en worden aangesloten op K000217797 waarvan de vloei gelegen is op 23,02mTAW. Hiervoor dienen de nodige vergunningen en afspraken gemaakt te worden met de beheerder van deze leiding, zijnde Aquafin. Alvorens deze aansluiting te kunnen realiseren dient er steeds ook een vergunning aangevraagd te worden bij de gemeente aangezien dit werken op de openbare weg betreft.

Volgens het gebiedsdekkend uitvoeringsplan van 18 december 2015 opgesteld door de Vlaamse Milieu Maatschappij is de verkaveling 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 evenals de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater zoals goedgekeurd op 26 september 2023 van toepassing is, waarbij maatregelen bepaald worden inzake de aanleg van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het addendum B25 verordening hemelwater formulier voor berekening van de infiltratie- en buffervoorzieningen dient bij de bouwaanvraag van ieder lot bijgevoegd te worden. De infiltratievoorziening van ieder lot dient op minimum 4 m. afstand tot bestaande gebouwen geplaatst te worden en zonder hinder te veroorzaken buiten de perceelsgrens. Een overloop van de infiltratievoorziening mag niet voorzien worden.

Hergebruik van het hemelwater dient maximaal te gebeuren.

In toepassing van het gemeentelijke reglement en voorschriften voor rioolaansluitingen aan het openbare rioleringsstelsel dient voor ieder lot zowel een septische put als een gescheiden rioleringsstelsel tot aan de rooilijn voorzien te worden. Ter hoogte van de rooilijn voor de

aansluiting van de woning dient een nieuw aansluitingsputje DWA met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) en correcte inscriptie geplaatst te worden.

De vloei van het aansluitputje DWA dient zich te bevinden tussen 80 à 100 cm onder het maaiveld niveau. Lage kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.

Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (MB van 12 september 2014, BS van 20 oktober 2014) moet het hemelwater dat op een verharding terechtkomt (oprit, terras, etc....) infiltreren op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem. Deze oppervlaktes kunnen afgetrokken worden bij de berekening (toe te voegen) van de te voorziene infiltratieoppervlakte.

Het gescheiden afwateringssysteem van ieder lot dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO". Dit positief keuringsattest van iedere woning moet aan de dienst Wegen en Water van de Gemeente Grimbergen worden overgemaakt alvorens de gebouwen in gebruik worden genomen.

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 berm ter hoogte van ieder lot dient beschermd te worden tijdens de bouwwerken om schade te voorkomen. Bij beschadiging dient deze 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 tot ieder lot voor gemotoriseerd verkeer dient de berm aangelegd te worden met grijze waterdoorlatende betonstraatstenen volgens de voorschriften van het SB 250 versie 4.1. Deze werken dienen uitgevoerd te zijn bij ingebruikname van het gebouw.

Het voorgesteld wegenisontwerp wordt aanvaard, overwegende dat de klinkerverharding waterdoorlatend zal worden uitgevoerd en de parkeerplaatsen met grasdallen zal worden gerealiseerd. Boordstenen langsheen de rijweg zullen steeds 1cm lager liggen dan de rijweg om afwatering te bevorderen. Aangezien de wegenis in een helling ligt die de 2% zal overschrijden worden waterdoorlatende klinkers ook als afstromende verharding aanzien. Hierdoor is het gebruik van dwarsroosters in de wegenis toegelaten op voorwaarde dat deze het opgevangen regenwater afvoeren naar een bovengrondse infiltratievoorziening binnen het projectgebied en zij voldoen aan de norm voor gebruik in een openbare weg. Specificaties van deze roosters nog over te maken aan de Gemeente Grimbergen. Vanuit onze dienst blijven wij echter de suggestie meegeven om de waterdoorlaatbaarheid te verhogen door meer gebruik te maken van nog beter doorlatende materialen en de dichte klinkers slechts te beperken tot een zogenaamd karrenspoor.

Het uitzetten van de nieuwe rooilijn van ieder lot dient door een erkende landmeter uitgevoerd worden in opdracht van de verkavelaar.

Na het uitrusten van de verkaveling met grenspalen, en te hebben voldaan aan alle financiële verplichtingen, zal het attest verkoop der loten worden afgeleverd.

Alle opgesomde verplichtingen en daaraan verbonden kosten vallen ten laste van de verkavelaar.

*Advies Openbare Werken: **GUNSTIG** rekening houdend met de hierboven beschreven omstandigheden.*

MOBILITEITSDIENST VAN DE GEMEENTE GRIMBERGEN	15 juli 2024	VA/940/24	Voorwaardelijk gunstig
---	--------------	-----------	------------------------

Inhoud:

"Er werd over dit project een mobiliteitstoets met addendum opgemaakt. Hieromtrent mijn bemerkingen:

- Er wordt in de mobiliteitstoets vermeld dat er 3 parkeerplaatsen voorzien worden op het openbaar domein. Ik vermoed dat dit langsparkkeerplaatsen zijn, die op het inplantingsplan worden aangegeven door de letter 'P'. Uit het plan blijkt dat deze slechts 2m breed zijn, dit terwijl bij langsparkeren volgende afmetingen worden gehanteerd in de stedenbouwkundige verordening: 2,5m (b) x 6m (l). Aangezien de rijbaan daar 4,9m breed is, kunnen geparkeerde voertuigen daar wel deels op de rijbaan staan (de vrije doorgang van 3m blijft hierbij immers gewaarborgd). Er wordt in de mobiliteitstoets*

echter ook aangehaald dat de verkaveling is opgevat als een woonerf. Zal dit zo met de bijhorende bebording (F12a en F12b) worden afgebakend? Indien dit het geval is, dient er rekening gehouden te worden met het feit dat er in een woonerf een specifiek parkeerregime van toepassing is. In een woonerf mag immers enkel geparkeerd worden in de parkeervakken, die aangeduid zijn door wegmarkeringen, de kleur van de vakken, de letter P of verkeersborden. Dit zou wel een probleem kunnen geven indien voertuigen deels buiten de parkeervakken parkeren gelet op de beperkte breedte.

- Er wordt in het addendum bij de mobiliteitstoets aangehaald dat er geen tonnagebeperking geldt in de Bieststraat. Dit klopt evenwel niet. Er geldt wel degelijk een tonnagebeperking van 3,5t.*
- In het addendum bij de mobiliteitstoets wordt bij mobiliteitsprofiel - bewoners gewerkt met "3,19 bewoners per woning > 125m²". In het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER wordt echter uitgegaan van 3,29 bewoners per woning > 125m².*
- Er wordt in het addendum aangehaald dat er 17,6 bewonersverplaatsingen per dag zouden zijn. Ik vraag me af van waar die "17,6" komt. Volgens mijn berekeningen zouden er 35,37 woning gerelateerde verplaatsingen per dag zijn, waarvan 26,5 met de wagen.*
- Wat betreft het openbaar vervoer wordt in het addendum gewerkt met een modal split van 8,7%. Bij dit percentage wordt de trein, tram, metro en bus meegerekend. Aangezien er in Grimbergen geen trein, tram of metro voorzien is zal dit percentage van verplaatsingen met openbaar vervoer in praktijk lager liggen."*

De gemeenteraad kan de vergunningverlenende overheid verzoeken om in de omgevingsvergunning voor het project voorwaarden en lasten op te leggen. In die zin verzoekt de gemeenteraad de vergunningverlenende overheid om bij vergunning op te leggen dat de voorwaarden en lasten die voortvloeien uit de (hierboven genoemde) adviezen en die betrekking hebben op de zaak der wegen, moeten worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

Raadslid BOELENS krijgt het woord en begrijpt dat dit project op zich een goede bedoeling heeft, aangezien men hier aan een stuk inbreiding doet op een locatie die verantwoord is, want men dacht eerst dat het misschien lager gelegen was.

Wat de fractie Groen betreurt is dat daar een verkaveling komt in 5 kavels waarvan de grootste 7 are 80 is en de kleinste 5 are 80. Eigenlijk betekent dit weer dat dit geen woning kan zijn voor mensen met een bescheiden inkomen. Men mikt daar weer op de hogere middenklasse, terwijl de fractie Groen overall verkondigt dat er echt nood is aan betaalbaar wonen voor jonge Grimbergenaren die hier willen blijven wonen. Op die manier gaat men er nooit komen, als door dit soort verkaveling geen betaalbaar wonen wordt gecreëerd. Volgens de fractie Groen had dit gekund en had men kunnen onderhandelen met de ontwikkelaar over eventueel 10 kleinere loten, dan waren er eventueel wel kansen voor mensen die het met een laag inkomen moeten doen. De fractie GROEN stelt met grote spijt vast dat dat niet gebeurd is en dat dit een gemiste kans is.

Burgemeester LAEREMANS krijgt het woord en geeft toe dat deze bekommernis in principe terecht is. Vandaag is het minder evident dan vroeger om nog viergevelwoningen te zetten. De dienst kijkt nog steeds in heel belangrijke mate naar de harmonie met de omgeving en de inpassing in de omgeving. Het is helemaal omringd met viergevelwoningen en dan is men van oordeel dat het eigenlijk niet past om daar zo druk en zo densus te gaan verkavelen, ook rekening houdend met de mobiliteit in zulke kleine pijpenkop, en ook de waterproblematiek en dergelijke meer. De bedoeling is dat het water daar wel zoveel mogelijk ter plaatse blijft en kan infiltreren. Een beetje lager in die omgeving zit men met ernstige waterproblematiek, dat is dus de afweging van de dienst geweest. In die omgeving of in die buurt zijn er weinig of geen driegevelwoningen en het is omdat de dienst zelf van oordeel is dat het daar zo beter past, dat men het eigenlijk zo heeft voorgesteld. Het is in dat voorstel of in overleg met de dienst gebeurd. We zagen daar zelf niet onmiddellijk een probleem in, omdat het uiteindelijk ook een tamelijk landelijke en open omgeving is daar.

Raadslid BOELENS krijgt nogmaals het woord en begrijpt de opmerking van burgemeester LAEREMANS, maar voegt eraan toe dat als men die redenering volgt dan kan men in heel wat wijken nooit overgaan tot een soort 'downsizen' van wat er nu is aan woningen. Die nood is er wel en die is groot. Indien het dan echt gaat over het

aspect van verdichting, kan men daar ook een mouw aan passen. Men kan dus eventueel inderdaad voor driegevelwoningen gaan en eventueel voor zelfs meersgezinswoningen gaan, ook al zal men daar ook zeggen dat het niet in die omgeving past. Maar we zitten nu eenmaal met een enorme uitdaging op het vlak van wonen en men gaat keuzes moeten maken. Verder stelt raadslid BOELENS dat men er met deze keuze niet zal komen.

Burgemeester LAEREMANS krijgt nogmaals het woord en geeft aan dat hij die bekommernis begrijpt en ook zal meegeven aan de dienst Ruimtelijke Ordening voor de toekomst.

Raadslid DEWIT krijgt het woord en wil nog toevoegen, hoewel dit volgens hem het juiste punt niet is, dat de bestendige deputatie toestemming heeft gegeven in de Jetsestraat om een mooie tuin met een huis dat een zeker cachet heeft, maar dat gerestaureerd moest worden, van dat helemaal af te breken en daar verschillende appartementen te zetten. De termijn verloopt binnen enkele weken en raadslid DEWIT geeft aan dat hij niet weet niet wat het gemeentebestuur van plan is om te doen.

Burgemeester LAEREMANS antwoordt dat het niet gaat om appartementen maar om eengezinswoningen, vier driegevelwoningen en één tweegevelwoning waar men een stukje dener gaat. Indien men dan de logica volgt van raadslid BOELENS, dan zou men daar dan blij moeten zijn dat men daar iets kleinere woningen vindt, maar daar zegt raadslid BOELENS "neen" tegen, want daar zijn het er te veel, en terwijl dat dat Strombeek is. Dus hier ziet men hoe gevoelig en hoe delicaat deze soort materie is. Burgemeester LAEREMANS voegt eraan toe dat hij weet dat raadslid BOELENS mee een procedure heeft gevoerd en in beroep is gegaan. Hoewel deze zaak niet op de agenda staat, is er een link tussen de twee dossiers en daarom vindt burgemeester LAEREMANS het debat wel interessant.

Daar kan men zeggen dat het niet helemaal conform het Beleid Gewenste Ontwikkeling (hierna: BGO) en de gewenste ontwikkeling van zowel gemeente als de provincie is. Alleen was dat al veel eerder in besprekingen en is dit de reden waarom men uiteindelijk met dat project is doorgegaan. Men heeft daar meer woningen voorzien op dat terrein, die kunnen daar ook staan aangezien dat terrein relatief groot is. Waarop de burens zullen zeggen dat er weer te veel groen verdwijnt. Er zijn altijd mensen die er voor zijn, maar ook tegen. Dit is geen wetenschappelijk verhaal, dat is altijd een stuk aanvoelen, past het daar of past het daar niet, en dat is ook op het randje dat dossier, dat geeft burgemeester LAEREMANS toe.

Raadslid Chris SELLESLAGH krijgt het woord en stelt dat hij de discussie niet wil aangaan, maar dat het een privé-verkavelaar is dat in die buurt iets gaat doen en dat het allemaal dezelfde type woningen zijn die er staan. Hij zegt dat hij het probleem eigenlijk niet begrijpt. Er zijn daar geen appartementen of geen studio's. Als men dat privé wil verkavelen in zeven loten, dan is er in die omgeving geen probleem. Het zijn allemaal dezelfde type van woningen.

Raadslid BOELENS krijgt een derde maal het woord en wenst hierop te reageren en zegt tegen raadslid SELLESLAGH dat het kan zijn dat hij het probleem niet begrijpt. Het probleem dat hier gesignaleerd wordt, is dat men vijf woningen gaat bouwen voor de begoede middenklasse, terwijl dat iedereen het van de daken schreeuwt dat er problemen zijn voor jongeren die in Grimbergen willen wonen omdat ze geen betaalbare woning vinden, en dan zegt men dat dit soort verkavelingen daar misschien perspectieven biedt. Als men dat niet wilt begrijpen, is dat het probleem van de fractie Open VLD. Over de Jetsestraat is dit het standpunt van de fractie Groen. Men heeft kennisgenomen van het bezwaar dat daar door buurtbewoners werd ingediend, maar dat heeft te maken met het feit dat men bezig is met een RUP dat straks ter sprake komt en dat er in die zone rijkelijke linten uitdrukkelijk gesteld wordt dat daar niet mag opgedeeld worden.

Hij heeft dit onder andere bij de eerste bespreking van het RUP gezegd, toen men zei dat men nog maar in de aanvangsfase zit, maar wat er nu in het ontwerp van RUP staat, is al bindend volgens de fractie Groen. Raadslid BOELENS heeft zelfs uitdrukkelijk de vraag gesteld, dat betekent toch dat die rijkelijke linten, dat dat niet de bedoeling kan zijn om grotere kavels in stukken op te delen. Hij had toen al kennis van het dossier,

maar wou toen het achterste van zijn tong niet laten zien. Raadslid BOELENS stelde toen op dat moment vast dat men een mooi principe goedkeurt wat betreft die rijkelijke linten voor Strombeek, en tegelijkertijd dit al direct met de voeten treedt. Als dat de bedoeling is van een RUP, dan kan men beter geen RUP maken. Daarom heeft hij toen die bedenking gemaakt, want hij verzet zich niet tegen het principe van inbreiden. Het is ook wel weer een inbreiding waar dat men inderdaad, zoals raadslid DEWIT ook zegt, een prachtige tuin, en er zijn er niet zoveel in Strombeek, toch wel serieus hypothekeert. Maar los daarvan, tegen het principe van inbreiding kan men moeilijk zijn, maar op die locatie dan had men dat niet de quotering rijkelijke linten moeten geven. Dan gaat men bijvoorbeeld in heel de Strombeeklinde op dezelfde manier te werk kunnen gaan. Daar wou de fractie Groen op reageren.

Burgemeester LAEREMANS krijgt voor een derde en laatste maal het woord en verklaart dat de provincie ook akkoord was met het BGO en nu is het ook weer de provincie die zegt dat het in deze omstandigheden wel kan. Wat is er in de praktijk gebeurd? Dat dossier was al heel wat maanden, zo niet twee jaar, in bespreking en men heeft daar heel wat voorbesprekingen gedaan. Op basis daarvan heeft men dan een aantal beslissingen genomen, ook de verkavelaar zelf. Om daar dan een soort gegeven woord te geven en daar dan op terug te komen, dat is heel delicaat. Dan heeft men geoordeeld dat het toch verdedigbaar was. Maar in de toekomst zal het niet meer gebeuren. Nu moet men bij de diensten hiermee rekening houden. Dat ligt in een royaal lint, dus daar moet men anders over handelen en ageren. Dat zal in de toekomst dus niet meer kunnen.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 21 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, William DE BOECK, Koen DEHAENE, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS), 7 onthoudingen (Eddie BOELENS, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Stef GROSJEAN, Katrien LE ROY)

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van het feit dat er in het kader van het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 24 mei tem. 22 juni 2024, geen bezwaarschriften werden ingediend.

Art. 2.

Akkoord te gaan met de voorgestelde nieuwe rooilijn en de aanleg van de wegenis (die onderdeel vormt en geïntegreerd deel uitmaakt van de aanvraag tot omgevingsvergunning (ref.: OMV_2024038514 - VA/940/24) ingediend door Katelijne SICCARD wonende te Wolstraat 37/2 te 2000 Antwerpen en Jonathan BOOGMANS namens STUDIE-EN LANDMETERSKANTOOR BOOGMANS BVBA gevestigd te Jan Hammeneckerstraat 80/1 te 1861 Meise voor het verkavelen van een perceel in 7 loten, waarvan 5 loten voor een eengezinswoning in open bebouwing en de aanleg van een ontsluitingsweg, gelegen Bieststraat 26 te 1850 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 3 sectie F nrs. 133K, 133H, 134S en 141B, mits het uiteindelijk verkrijgen van deze omgevingsvergunning.

Art. 3.

De vergunningverlenende overheid te verzoeken om in de omgevingsvergunning voor het project volgende voorwaarden op te leggen:

- De adviezen van de gemeentelijke diensten met betrekking tot de inrichting en uitvoering van het openbare domein en de groenaanleg dienen te worden nageleefd.

Het naleven van de adviezen van de gemeentelijke diensten is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De gemeente moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure én uitvoering en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier. De uitvoering van de werken in functie van het terrein voor openbaar nut en de wegenis, moeten worden gecontroleerd en opgevolgd door de dienst Wegen van Water van de gemeente, om tot een goed eindresultaat met overdracht te kunnen komen.

- De Watergroep, Fluvius, Wyre en Proximus stellen in hun adviezen randvoorwaarden rond de nutvoorzieningen die noodzakelijk zijn. De voorwaarden in elk van deze adviezen dienen te worden nageleefd.
- De brandweer stelt volgende specifieke voorwaarden m.b.t. de wegenis:

De brandweer adviseert de volgende minimale eisen waaraan de nieuwe wegenis in woonprojecten, moet voldoen om de brandbestrijding en de evacuatie op een vlotte wijze te laten verlopen en om de interventies van de brandweer te vergemakkelijken:

- minimale vrije breedte: 4 m;
- minimale vrije hoogte: 4 m;
- minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
- maximale helling: 6%;
- het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting
 - van 13 ton, zonder te verzinken, er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen en
 - voor kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B 03-101.

De hieronder opgesomde hindernissen (niet limitatieve lijst) op de toegangswegen moeten beperkt worden of zodanig geplaatst worden dat deze geen hinder opleveren voor de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer:

- stilstaande en geparkeerde voertuigen;
- verkeersremmende maatregelen;
- straatmeubilair, straatverlichting;
- verkeerslichten, verkeersborden, ...
- groenvoorzieningen (beplantingen, bomen e.d.);
- ...

Straatnaamgeving moet duidelijk en ondubbelzinnig zijn voor de hulpdiensten.

Verschillende straten moeten verschillende straatnamen krijgen. Huisnummers dienen ondubbelzinnig te zijn. Zij dienen duidelijk zichtbaar opgehangen te worden aan de hoofdingang of hoofdinrit van het gebouw, leesbaar vanaf de openbare weg.

In de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen moet de brandweer kunnen beschikken over een primaire bluswatervoorziening. Deze moet snel kunnen ingezet worden door het eerste voertuig dat ter plaatse komt en dient voor de eerste aanval. Als primaire bluswatervoorziening kunnen hydranten geplaatst worden.

Art. 4.

De vergunningverlenende overheid te verzoeken om in de omgevingsvergunning voor het project volgende lasten op te leggen met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken:

- de loten, bestemd voor openbaar nut en/of inlijving in het openbaar domein, zijn op initiatief van de verkavelaar of op het eerste verzoek gratis aan de gemeente over te dragen en dit vrij en onbelast en zonder enige kost voor de gemeente. De procedure voor overdracht wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in de volgens het rooilijnplan afgebakende zone;
- de verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de ontwikkelaar/ aanvrager/ vergunninghouder. Het latere beheer van de delen gemeentewegenis valt onder de bevoegdheid van gemeente Grimbergen, dus voor wat betreft die delen die aan het openbaar domein van de gemeente worden overgedragen of hier reeds toebehoren;
 - indien de betrokken percelen fungeren voor de opvang en infiltratie van privéwoningen dienen er voorafgaandelijk ook de nodige afspraken gemaakt te worden betreffende het onderhoud ervan;

- voor de start van de werken: de vergunninghouder dient een bewijs voor het storten van de borg en betaling aan de nutsmaatschappijen voor te leggen aan de gemeente. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten;
 - moet ten voordele van de gemeente Grimbergen een bankwaarborg worden gestort voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein;
 - moet een rechtstreekse betaling worden gestort aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten;
- het inrichten en plaatsen van openbare verlichting valt mee ten laste binnen de wegenisopdracht. De kosten en plaatsing vallen ten laste van de vergunninghouder;
- de aanvrager/verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius (Iverlek/ Eandis) voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkavelingen/industriële verkavelingen /appartementengebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s);
 - de ontwikkelaar/aanvrager/vergunninghouder dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden;
 - de ontwikkelaar/aanvrager/ vergunninghouder neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject en
 - het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

 Voor eensluidend afschrift op 25 oktober 2024

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad