

Openbare vergadering van donderdag 27 maart 2025

Aanwezig: Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Dirk MOENS, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Patricia SEGERS, Ann SELLESLAGH, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadslid

Afwezig: /

ZAAK DER WEGEN - OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN ALSOOK HET INRICHTEN VAN NIEUWE PLEINEN EN EEN NIEUWE STRAAT/WOONERF - WESTVAARTDIJK 41 TEM. 45, 1850 GRIMBERGEN - VA/944/24

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 40 Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

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 40 DLB.
- Artikel 47 van het 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.

- Artikels 3 en 4 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 februari 2024 "Aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van Jelle ROELS namens IMPACT ONTWIKKELING NV voor het verkavelen van een perceel voor de bouw van 11 eengezinswoningen, 2 kleine meergezinswoningen, een meergezinswoning boven een ondergrondse parking, alsook het inrichten van nieuwe pleinen en een nieuwe straat/woonerf - Westvaardijk 41 tem. 45, 1850 Grimbergen - VA/944/24".

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 AQUAFIN nv dienst grondbeheer - Riopact van 12 februari 2025 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 15 december 2024 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 21 november 2024 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van Toegankelijk Vlaanderen - INTER van 17 december 2024 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv van 11 februari 2025 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 2 december 2024 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS van 25 november 2024 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre van 15 november 2024 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys nv van 27 november 2024 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van de mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 14 februari 2025 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 19 februari 2025 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Groen van de gemeente Grimbergen van 12 februari 2025 (zie bijlage);
- het voorwaardelijk gunstig advies van duurzaamheidsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 2 januari 2025 (zie bijlage) en
- het voorwaardelijk gunstig advies van GECORO van 26 november 2024 (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Dossiernummer omgevingsloket	OMV_2024094527
Dossiernummer gemeente	VA/944/24
Ligging aanvraag	Leopold Luypaertstraat 68, 70, 72, 74, Verbruggestraat 3, Westvaardijk 41, 43 en 45
Kadastrale ligging aanvraag	afdeling 1 sectie I nrs. 89W, 90Y3, 90L2, 90L3, 90N3, 90S3, 90N2, 90M2, 96P, 96R, 96H en 96S
Omschrijving aanvraag	het verkavelen van een perceel voor de bouw van 11 eengezinswoningen, 2 kleine meergezinswoningen, een meergezinswoning boven een ondergrondse parking, alsook het inrichten van nieuwe pleinen en een nieuwe straat/woonerf
Aanvrager	Jelle ROELS namens IMPACT ONTWIKKELING NV
Adres aanvrager	IMPACT ONTWIKKELING Generaal Lemanstraat 55 bus 1 2018 Antwerpen
Ondernemingsnummer aanvrager	0860682582

De aanvraag omvat:	Stedenbouwkundige handelingen
--------------------	-------------------------------

Voorgeschiedenis:

Lopende vergunningsprocedure:

- 24-07-2024: indiening aanvraag omgevingsvergunning (Projectinhoudversie V1),
- 22-08-2024: vraag om bijkomende informatie door vergunningverlenende overheid,
- 22-10-2024: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V2),
- 13-11-2024: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V3),
- 14-11-2024: de aanvraag wordt volledig en ontvankelijk verklaard door de vergunningverlenende overheid (Projectinhoudversie V3);
- 15-11-2024: start openbaar onderzoek van 15-11-2024 tot en met 14-12-2024,
- 20-11-2024: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V4),
- 5-12-2024: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V5),
- 10-01-2025: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V6),
- 6-02-2025: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V7),
- 24-02-2025: 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 bijzonder plan van aanleg BPA;
- een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Verdere feiten en context:

De projectsite:

- is gelegen aan:
 - Een gemeenteweg (Bieststraat); de Jan Jozef Van Engelgomstraat, Verbruggestraat en Westvaardijk. Allen 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 reservatiestrook. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.
- De Westvaardijk is in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale ontsluitings- en verzamelweg en 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 reservatiestrook. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.
 - is gelegen in:
 - centraal gebied.
 - is volgens de watertoetskaart:
 - gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Verdere (terrein)aspecten:

- Het terrein van de aanvraag heeft een oppervlakte van 7765 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:

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 15 november 2024 t.e.m. 14 december 2024. Er werd **één** bezwaarschrift ingediend.

Argumentatie

De omgevingsvergunningsaanvraag beoogt het verkrijgen van een vergunning voor het verkavelen van een perceel voor de bouw van 11 eengezinswoningen, 2 kleine meergezinswoningen, een meergezinswoning boven een ondergrondse parking, alsook het inrichten van nieuwe pleinen en een nieuwe straat/woonerf, waarbinnen gemeentewegenis is opgenomen.

Een rooilijnplan, maakt onderdeel uit 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 rooilijnplan 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 rooilijnplan.

De aanvraag voorziet in de afschaffing van een gedeelte van de rooilijn langs de Jan Jozef van Engelgomstraat, meer bepaald het gedeelte zoals aangeduid op het rooilijnplan als P10-P35-P34-P33-P32-P1-P3-P8-P31-P45.

De aanvraag voorziet in de afschaffing van een gedeelte van de rooilijn van de Verbruggestraat, meer bepaald het gedeelte zoals aangeduid op het rooilijnplan als P28-P39-P29.

De aanvraag voorziet in de afschaffing van de rooilijn van de Westvaardijk, meer bepaald het gedeelte zoals aangeduid op het rooilijnplan als P29-P6-P30-P5-P2.

De aanvraag voorziet in de vaststelling van een nieuwe rooilijn voor de nieuwe straat tussen de Jan Jozef van Engelgomstraat, Westvaardijk en Verbruggestraat, zoals aangeduid op het rooilijnplan als P45-P41-P40-P43-P42-P44-P2, P10-P14-P11-P16-P15-P36-P13-P17-P24-P12-P23-P28 en P20-P37-P19-P18-P38-P26-P9-P25-P27-P22-P21-P20. Het rooilijnplan impliceert een aan het openbaar domein over te dragen zone met een totale oppervlakte van 2.296,48 vierkante meter, zoals aangeduid op het Ontwerpplan (Verkaveling).

De aanleg omvat onder meer:

Aanleg van de wegenis en openbaar domein

Het RUP Vaardijk Borcht voorziet in een verplichte pleinvorming tussen de zones W01 en W02, met een breedte van >25 m langsheen de Westvaardijk en langsheen de Jan Jozef Van Engelgomstraat met een minimale afstand van >10m in het midden. (zandlopervorm)

Huidige verkavelingsaanvraag betreft enkel WO1, maar om aan de eisen van het RUP m.b.t. de afmetingen van 'overdrukzone pleinvorming' te voldoen worden de loten A en B of 'de snipper' in akkoord met de betreffende eigenaar reeds meegenomen. Voorliggend ontwerp voorziet een pleinvorming met een breedte van 18,20 m langsheen de Westvaardijk, een breedte van 10,00 m in het midden en een breedte van 26,70 m langsheen de Jan Jozef Van Engelgomstraat. Bij de latere ontwikkeling van WO2 kan het plein langsheen de Westvaardijk uitgebreid worden naar > 25,00 m. Een aantal bestaande waardevolle bomen blijft behouden, er worden 13 nieuwe inheemse loofbomen aangeplant in de toekomstige publieke ruimte, wat zich vertaalt in een verhouding van 1 boom per 270 m² bebouwde oppervlakte. De bestaande paardenkastanje die momenteel achter een tuinmuur verscholen zit krijgt een prominente plaats op het openbaar domein. Eveneens zal de bestaande Es beeldbepalend worden in de centrale parkruimte, in de zichtas van het woonerf. De publieke ruimte zal worden ingericht als een autovrij woonerf, op maat van voetgangers en fietsers, waar een sporadische verhuis zal wordt toegestaan. De materialisatie van de wegen worden visueel versmald om aan te geven dat de auto als vervoersmiddel niet gewenst is. De wegen in voorliggend project zal worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen, zowel de klinkers met vrede voeg alsook de niet-gebonden funderingsmaterialen verzekeren de doorlaatbaarheid van de wegen. De doorsteken voor de hulpdiensten worden voorzien in grindgazon of betonstenen met open grasvoeg. Ter hoogte van de Verbruggenstraat wordt een oversteekplaats voor fietsers voorzien. Deze bevindt zich redelijk centraal tussen de bestaande oversteekplaatsen. Bovendien is de zichtbaarheid daar ook goed doordat de inrit van de parking ernaast is en er dus niet kan geparkeerd worden. Daarnaast worden vier parkeerplaatsen voorzien aan de Jan Jozef Van Engelgomstraat en zeven langspaarkeerplaatsen langsheen de Westvaardijk. Van de zeven parkeerplaatsen langsheen de Westvaardijk, zullen de twee autostaanplaatsen voor de afvalstraat voorzien zijn van een parkeerverbod op weekdays tussen 6:00 en 17:00 uur (zie hieronder). Tot slot zullen er nog twee van de zeven autostaanplaatsen voorzien worden voor personen met een verminderde beweeglijkheid. Binnen dit project wordt ook de bovenbouw van de Verbruggestraat heraangelegd. De verhardingen in het verkavelingsproject bestaan uit waterdoorlatende materialen, zoals klinkers met verbrede voegen en niet-gebonden funderingsmaterialen, om de infiltratie van regenwater te bevorderen. De aanleg van het openbaar domein beperkt zich niet tot de grenzen van de verkavelingsaanvraag maar wordt uitgebreid met volgende zones:

- Heraanleg van het voetpad langs de Westvaardijk
- Heraanleg van het voetpad in de Jan Jozef Van Engelgomstraat
- Heraanleg van het voetpad in de Verbruggestraat

□ **Afvalophaling**

Voor de appartementen in Blok B worden ondergrondse afvalcontainers voorzien langs de Westvaardijk. Deze containers zijn opgedeeld in vier fracties: Restafval, PMD, GFT en Papier & karton. Glas kan worden gedeponereerd in de nabijgelegen glasbollen. Voor de twee bezoekersparkeerplaatsen bij de afvalstraat geldt een parkeerverbod op weekdays tussen 6:00 en 17:00 uur om een vlotte afvalophaling mogelijk te maken. Buiten deze uren, 's avonds, in het weekend en op feestdagen, is parkeren wel toegestaan.

□ **Duurzaam waterbeheer**

Om maximale infiltratie van regenwater te garanderen, wordt gewerkt met waterdoorlatende verharding en twee wadi's op het openbaar plein.

□ **Wadi 1:**

Bevindt zich aan de Westvaardijk, net achter de ondergrondse containers voor afvalophaling. De wadi heeft een oppervlakte van 52,89 m² en een opvangcapaciteit van 117,60 m³.

□ **Wadi 2:**

Bevindt zich aan het binnenplein langs de Jan Jozef Van Engelgomstraat en heeft een oppervlakte van 60,1 m² met een opvangcapaciteit van 87,60 m³.

Beide wadi's worden omgeven door zitbanken, bomen en een kwalitatief groene inrichting.

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

De aanvraag omvat een rooilijnplan (overeenkomstig artikel 16 van het decreet houdende de gemeente- wegen) met de actuele en toekomstige rooilijn van de gemeentewegen, 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 (393.62 m²) deel van perceel 89W;
- gronddeel lot B (118.76 m²) deel van perceel 96H;
- gronddeel lot C (1177.36 m²) deel van perceel 96S;
- gronddeel lot D (60.97 m²) deel van perceel 96R;
- gronddeel lot E (13.58 m²) deel van perceel 90L3;
- gronddeel lot F (481.60 m²) deel van perceel 90N.

Hiermee verbindt de aanvrager zich ertoe om een overdracht te doen aan het openbaar domein (gemeentewegen) van de gemeente Grimbergen van een grondaandeel met een netto oppervlakte van 22 are en 459 ca.

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

Planologische toets:

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

De aanleg van de gemeentewegen 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 bodemwaarderingskaart 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 gemeentewegen, 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:

- De aanvraag zet in op deze doelstelling.

Het project draagt bij aan de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau door de inrichting van een autoluw publiek plein met wadi's, zitbanken en trage verbindingen. Deze ingrepen verminderen de verkeersdruk en bevorderen de veiligheid voor voetgangers en fietsers, wat aansluit bij de doelstellingen van het

Gemeentewegendecreet. Door de nadruk te leggen op verkeersluwe en overzichtelijke infrastructuur wordt de kans op conflicten tussen weggebruikers beperkt en wordt een veilige, toegankelijke en kwalitatieve openbare ruimte gecreëerd.

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

- De aanvraag zet in op deze doelstelling.

Het project draagt bij aan de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen door de aanleg van een autoluw publiek plein met wadi's, zitbanken en trage verbindingen. Deze ingreep bevordert zowel de recreatieve als functionele mobiliteit voor voetgangers en fietsers, wat in lijn is met de doelstellingen van het Gemeentewegendecreet. Door de inrichting van kwalitatieve, verkeersluwe infrastructuur wordt niet alleen de toegankelijkheid en beleving van de openbare ruimte verbeterd, maar wordt ook de duurzame verplaatsing gestimuleerd en het openbaar domein op een geïntegreerde manier versterkt.

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.

Uit het gegeven dat nieuwe, ingerichte openbare, groene, ruimte, en nieuwe verbindingsmogelijkheden worden ingericht met een openbare bestemming, met het oog op een de realisatie van een kwalitatieve omgeving (met publieke plein) en een betere bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers, blijkt dat de aanleg van de desbetreffende gemeentewegenis ten dienste staat van het algemeen belang.

(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. De wijziging aan de bestaande wegenis heeft als doel om bestaande wegenis en nieuwe publieke delen te verbinden en in te zetten op een vlot, leesbare bereikbaarheid voor zachte weggebruikers, het herontwikkelen van het terrein en het creëren van nieuwe publieke ruimte.

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

- De aanvraag houdt rekening met dit principe.

De aanvraag zet in op de verwezenlijking van veilige verbindingen voor zachte weggebruikers als onderdeel van het wegennet in de gemeente. De materialisatie, breedte en inrichting van de wegenis zijn afgestemd op een vlot en functioneel gebruik.

(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

De aanpassing van de rooilijn zal bijdragen tot een ruimere contour van de gemeentewegenis en hiermee dus ook aan een gebruiksvriendelijk netwerk voor zachte vervoersmodi. De doorwaadbaarheid van het netwerk zal worden versterkt. Door middel van de heraanleg van de bestaande wegenis wordt het gewijzigde mobiliteitsprofiel van de straat bevestigd

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 (393.62 m²) deel van perceel 89W;

- gronddeel lot B (118.76 m²) deel van perceel 96H;
- gronddeel lot C (1177.36 m²) deel van perceel 96S;
- gronddeel lot D (60.97 m²) deel van perceel 96R;
- gronddeel lot E (13.58 m²) deel van perceel 90L3;
- gronddeel lot F (481.60 m²) deel van perceel 90N.

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 22 are en 459 ca.

In het licht van de inname staat op het rooilijnplan:

- grond over te dragen naar openbaar domein.

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 definitieve overdracht van het openbare domein naar de gemeente Grimbergen kan slechts gebeuren na het voltooiën van de bebouwing van alle loten. Tot de definitieve overdracht van de wegenis blijft het beheer, onderhoud en de herstellingen de verantwoordelijkheid van de aanvrager van de verkavelingsvergunning.
- 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.
 - o voor de start van de werken:
 - o 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;
 - o 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 met betrekking tot de zaak van de wegen.

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 ONTVANGST	REFERENTIE	EINDCONCLUSIE
BRANDWEERZONE VLAAMS-BRABANT WEST	21/11/2024 en 15/12/2024	TVE/NEUKL/24_2023/00415_002	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 wegen die uitsluitend toegankelijk zijn voor de brandweer moeten aangeduid worden met het opschrift “Toegang voor de brandweer” op bordjes van minimaal 200mm x 600mm*

Alle doodlopende straten dienen voorzien te zijn van een voldoende groot keerpunt. Een tweede ontsluitingsweg is noodzakelijk van zodra de weg meer dan 20 woningen bedient.

Het afsluiten van wegen kan toegestaan worden voor zover voldaan is aan de zonale richtlijn dienaangaande.

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.)*
- *...*

Te treffen maatregelen:

→ Indien de brandweg uitgevoerd is in grasdallen dient het einde van de rand duidelijk zichtbaar te zijn. De brandweg dient aan dezelfde voorwaarden/karakteristieken te voldoen zoals hierboven benoemd.

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

Aandacht: Schuimblusmiddelen moeten PFAS-/fluorvrij zijn (zie Europees verbod en Europese Directive 202/784/EU ter zake).

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.

De plaatsing van hydranten moet voldoen aan de bepalingen van de M.O. van 14 oktober 1975 betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden.

De plaats van de hydranten moet aangeduid worden overeenkomstig de bepalingen van de bijlage van de M.O. van 14 oktober 1975 betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden.

De hydranten moeten te allen tijde goed zichtbaar en gemakkelijk bereikbaar zijn.

6.1 Bluswatervoorziening op het openbaar domein

De hydranten worden gevoed door het openbaar waterleidingnet.
De afstand tussen de hydranten onderling bedraagt maximaal 100m.
De hydranten, zowel de ondergrondse als de eventuele bovengrondse, moeten voldoen aan de geldende Belgische en Europese normen.
De bluswaterhoeveelheid die moet kunnen geleverd worden alsook de signalisatie van de hydranten moet voldoen aan de bepalingen van de M.O. van 14 oktober 1975 betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden.

6.2 Bluswatervoorziening op privé domein

Op privésites en -terreinen, ook al hebben de wegen een openbaar karakter, en op alle plaatsen waar de hydranten niet kunnen gevoed worden via het openbaar waterleidingnet, gelden volgende eisen:

✓ Hydranten moeten worden geplaatst teneinde te voldoen aan enerzijds

- de wetgeving ter zake en anderzijds aan
- de operationele behoeften van de brandweer.

✓ De criteria waaraan de hydranten moeten voldoen zijn:

• op elk moment en zonder bijzondere voorafgaande handeling moet er water kunnen worden afgetapt van de hydranten;

• het debiet bedraagt minimaal 1.000 l/min en;

• kan geleverd worden gedurende 2 uur met een;

• de druk moet begrensd zijn zowel inzake de minimaal vereiste druk als de maximaal toelaatbare druk (de waarden dienen te worden opgevraagd bij de dienst Operaties via operaties@zvbw.be);

• de eventuele waterbuffer moet voorzien zijn van een aanzuigmond AR110 waarbij een opstelplaats moet voorzien worden zodat een aanzuigopstelling kan gemaakt worden via een autopomp;

• De waterbuffer moet kunnen bijgevuld worden via de openbare waterleiding;

• extra signalisatie is te voorzien met info omtrent druk, debiet en tijd;

• de signalisatie moet duidelijk zichtbaar zijn en voldoende groot.

In voorkomend geval zal de primaire bluswatervoorziening moeten aangevuld worden met een secundaire en eventueel een tertiaire bluswatervoorziening.

Ter informatie:

Een secundaire bluswatervoorziening is een tappunt waarvan het water met een eenvoudige opstelling bestaande uit pompen tot aan het industriegebouw kan gebracht worden en die in de omgeving van het industriegebouw ligt.

Een tertiaire bluswatervoorziening is een watervoorraad in een quasi onbeperkte hoeveelheid die verder verwijderd kan liggen van het industriegebouw.

Te treffen maatregelen:

→ **Langsheen de wegen in de verkaveling moeten hydranten bijgeplaatst worden indien er niet is voldaan aan de primaire bluswatervoorzieningen.**

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 wegen 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.

FLUXYS	27/11/2024	TPW-OL-2024149875	Voorwaardelijk gunstig
<p>Inhoud advies: <i>"Volledig gunstig advies met voorwaarden .</i> AANLEG VAN EEN NIEUWE WEG: <i>De aanleg van een nieuwe weg is toegelaten</i> - indien de afstand tussen de onderkant van de nieuw aan te leggen wegeniskoffer en de bovenkant van de Fluxysleiding minimum 30 cm bedraagt; - indien na de werken de diepteligging van de Fluxysleiding overeenstemt met onderstaande tussenafstanden: kruisen van een weg: 1,20 m onder de bovenkant van de weg; □ kruisen van een N-, R-, B- of A-weg: 1,50 m onder de bovenkant van de weg. <i>Mechanisch verdichten is verboden op minder dan 30 cm van de Fluxysleiding.</i> <i>Wanneer de dekking tot de Fluxysleiding tussen 30 en 50 cm bedraagt zijn zware verdichtingsmachines (> 2.5 ton) verboden.</i> <i>Zonder voorafgaandelijk akkoord is het frezen van asfalt en het infrezen van cement/kalk in de koffer van de weg binnen de 5 m aan weerszijden van de Fluxysleiding enkel toegestaan in aanwezigheid van onze regionale medewerker in functie van de freesdiepte. De freesdiepte dient immers afgestemd te worden op de aanwezigheid van de Fluxysleidingen en kabels.</i></p> <p>Beoordeling: De nutsmaatschappij stelt in haar advies dat er rekening dient gehouden te worden met enkele standaardvoorwaarden. 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.</p>			
FLUVIUS	2/12/2024	5000085194	Voorwaardelijk gunstig
<p>Inhoud: <i>"(...)Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:</i> - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit - Openbare Verlichting - Oprichting van een distributiecabine</p> <p>Opmerkingen betreffende de nieuwe wegenis: <i>De perceelsgrenzen en rooilijnen moeten uitgezet zijn en de nieuwe wegenis moet verhard zijn. De voetpaden mogen nog niet zijn aangelegd.</i> <i>Voor dit project kunt u als initiatiefnemer zelf instaan voor het sleufwerk. Voor meer info zie bijlage: 'Korting sleufwerk'.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, bedekking (zoals asfalt, beton,...) of beplanting uitgezonderd gras.</i> <i>De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.</i> <i>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."</i></p>			

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

25/11/2024

/

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

15/11/2024

25146828

Voorwaardelijk
gunstig**Inhoud:**

“Op uw vraag onderzochten we welke aanpassingen er nodig zijn aan het Wyre netwerk om de percelen van bovenvermeld project aansluitbaar te maken.

Onze studiedienst stelde een offerte op aan de hand van de liggings- en perceelsplannen. In dit bestek 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.”

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.

TOEGANKELIJK VLAANDEREN - INTER	17/12/2024	20242996	Voorwaardelijk gunstig
Inhoud:			
<p>3.1 Algemeen</p> <p>3.1.1 Algemene bepalingen (art. 11-13)</p> <p>Aandachtspunt: - Fietsenstalling: Voorzie plaats voor buitenmaatse fietsen zoals bakfietsen.</p> <p>3.2 Buitenomgeving bij een gebouw</p> <p>3.2.1 Looppaden buiten (art. 10, 14-17)</p> <p>- Er ontbreekt een toegankelijke toegangspad. ⇒ De picknickbanken moeten op een toegankelijke ondergrond staan en bereikbaar zijn met een toegankelijk toegangspad.</p> <p>3.2.2 Opvangen niveauverschillen buiten (art. 18-21)</p> <p>- Er is een trap voorzien, de lift ontbreekt. Hiermee is niet voldaan aan de combinatie trap en lift. ⇒ Indien de eengezinswoningen ook onderkelderd worden door een parkeergarage moeten de toegangen tot deze woningen voldoen aan de verordening toegankelijkheid. Ze moeten drempelloos bereikbaar zijn en indien het niveauverschil meer bedraagt als 18 cm moet dit overbrugd worden met een trap-helling combinatie die voldoet aan de normen.</p> <p>Beoordeling: Inter stelt in haar advies enkele voorwaarden, zodoende een goede toegankelijkheid van de buitenruimte kan verzekerd worden. Er wordt ingestemd met het advies. De naleving van het advies en de daaraan gestelde voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning.</p>			
AQUAFIN - RIOPACT	12/02/2025	Verkaveling Westvaardijk 41-45	Voorwaardelijk gunstig
Inhoud:			
<p>Het dossier kan gunstig geadviseerd worden, met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Gezien het toekomstig openbaar domein in overstroombaar gebied ligt, dienen de DWA-putdeksel waterdicht uitgevoerd te worden. Dit om tegen te gaan dat overstromingswater de vuilwaterriolering inloopt, wat extra wateroverlast en lozing van vervuild water in het milieu geeft. □ In het project worden 14 bebouwbare kavels voorzien. Voor 5 kavels werd geen 80m² in rekening gebracht als afwaterend oppervlak, zoals aangegeven in de hemelwaterverordening van 2023, artikel 11, derde lid. In samenspraak met ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid om deze loten niet in rekening te brengen, met voorzien van een hemelwaterput van minimaal 10 00 liter. Dit is meer dan de normale put van 5000 liter, en geeft zo extra zekerheid van minder of quasi geen doorstroming naar de omgeving. Bij simuleren van de betrokken kavels met Sirio, geeft het plaatsen van een hemelwaterput van 7500 liter of 10 000 liter geen noemenswaardig verschil. Er wordt vrijblijvend aangeraden om voor loten 1 tot 5 een hemelwaterput van minimaal 7500 liter in de voorwaarden op te nemen. Dit voldoet ook aan de betrachting van minder doorvoer naar de omgeving, en geeft een geschatte 93% herbruik, 6% infiltratie, en 0,24% doorstroom naar de omgeving op 100 jarige tijdsreeks. <p>Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende algemene voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden. Hemelwater dient volledig op eigen terrein gehouden te worden. □ De huisaansluiting afval dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau, indien technisch haalbaar. □ De zone is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de 			

waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.

- Indien het beheer van de infrastructuur/PS's, nu of in de toekomst, zal worden overgedragen aan Aquafin, dient men zo snel mogelijk contact op te nemen met advies@aquafin.be i.v.m. de ontwerprichtlijnen en afspraken over het beheer in functie van het verder ontwerp en aanbesteding.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De kanten van de wadi mogen niet steil aangelegd worden maar moeten flauw hellend zijn, zodat deze ook mee kunnen infiltreren. Men dient bovendien rekening te houden bij uitvoering van het dossier dat de gronden t.h.v. de toekomstige wadi niet verdicht worden om de optimale werking ervan te bewaren. Zoniet dienen ze opnieuw losgefreesd te worden voor definitieve aanleg. Het gras moet direct hydraulisch ingezaaid worden, bij voorkeur vóór de aansluiting van het water zelf, zodat het gras de kans krijgt om te groeien alvorens de wadi vol staat met water. Een alternatief voor hydraulisch inzaaien zijn vooraf ingezaaide, biologisch afbreekbare kokosmatten (ongewapend met plastic of ijzerdraad). Merk wel op dat dit laatste een ecologisch minder interessant alternatief is wegens het gebruik van dominante en weinig diverse soorten.
- De aansluiting voor woningen op de bestaande openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact. Voor de aanvraag van uw riolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Riolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde riolaansluitingen.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
- Voor de invoer van de riolering in de rioleringsdatabank CDB maakt de verkavelaar maakt asbuilplannen op. Aquafin voert een kwaliteitscontrole uit op de asbuilplannen, de gemeente kan dit doorrekenen aan de verkavelaar.

Beoordeling:

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 WEGENE EN WATER VAN DE GEMEENTE GRIMBERGEN	19/02/2025	VA/940/24	Voorwaardelijk gunstig
--	------------	-----------	------------------------

Inhoud:

"Volgens het gebiedsdekkend uitvoeringsplan van 18 december 2015 opgesteld door de Vlaams Milieu

Maatschappij zijn de percelen 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.

Een gescheiden rioleringsstelsel is aanwezig in de Westvaardijk. Een gemengd rioleringsstelsel is aanwezig in de Jan Jozef Van Engelgomstraat. De aanleg van de nieuwe publieke ruimte voorziet een gescheiden riolering. De hemelwaterriool is aangesloten op een centraal wadi volume. De afvalwaterriool wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Westvaardijk.

In toepassing van het gemeentelijke reglement en voorschriften voor rioolaansluitingen aan het openbare rioleringsstelsel dient rekening gehouden te worden dat voor het geheel van elk lot zowel een septische put als een gescheiden rioleringsstelsel tôt aan de rooilijn voorzien zal worden. De septische put mag enkel gebruikt worden voor zwart water.

Ter hoogte van de rooilijn dienen twee aansluitingsputjes (RWA + DWA) met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) en correcte inscriptie geplaatst te worden op de individuele loten bestemd voor bebouwing. De vloei van deze putjes moet zich op een diepte van 60cm tôt 80cm onder het maaiveld bevinden. De voorziening van aansluitputje (RWA) is geen uitspraak over de mogelijkheid tôt uitzondering op de bepalingen van de Provinciale Hemelwaterverordening 2023.

De individuele loten met privatieve bestemming zullen op eigen terrein een hemelwaterput dienen te voorzien dewelke voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023.

Voor de aansluiting op de bestaande riolering van de loten in de Jan Jozef van Engelgomstraat en de aansluiting van de nieuwe riolering op de bestaande riolering in de Westvaardijk dient de aanvrager van de verkaveling een aanvraag te doen bij de gemeente. De aansluiting kan aangevraagd worden na voorlopige oplevering van de zone bestemd voor openbare ruimte. De werken worden uitgevoerd door aannemer, aangesteld door de gemeente. De kosten voor de aansluiting zijn ten laste van de aanvrager. De aansluiting zal worden geplaatst tôt net voor het aansluitpunt. De definitieve aansluiting zal gebeuren na aanleveren van conform keuringsattest type "VLARIO" van het gescheiden afwateringssysteem van het perceel en/of de oplevering van de zone bestemd voor openbare ruimte.

Het rioleringsplan van de huidige aanvraag is van toepassing op dit dossier, enige wijziging tijdens

uitvoering is onderhevig aan voorafgaande goedkeuring door de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen (de rioolbeheerder).

Voor de dimensionering van infiltratie voorzieningen en de conformiteit aan de Gewestelijke en Provinciale verordening hemelwater verwijzen wij naar het gunstig advies van Riopact.

Wegenis/publieke ontwerp:

De aanleg van de wegenis dient te gebeuren volgens het standaardbestek 250 versie 4.1 en eventueel latere versies

De wegenis in het verkavelingsproject wordt gerealiseerd in waterdoorlatende materialen. Zowel de klinkers met verbrede voeg, alsook de niet-gebonden funderingsmaterialen verzekeren de doorlaatbaarheid van de wegenis. De aanleg van openbaar domein is niet beperkt tôt de grenzen van verkavelingsaanvraag, deze is uitgebreid met volgende zones aansluitend op de grens van de verkavelingsaanvraag:

- de heraanleg van het voetpad langs de Westvaardijk;*
- de heraanleg van het voetpad in de Jan Jozef Van Engelgomstraat;*
- de heraanleg van het voetpad in de Verbruggestraat*

De technische fiches van materialen, planten en inrichtingselementen dienen ter goedkeuring voor gelegd te worden aan de relevante gemeentelijke diensten, alvorens de plaatsing en/of uitvoering gebeurd. De aanvrager van de verkavelingsvergunning is verantwoordelijk voor de initiële keuring en conformiteit aan wetgeving van de voorziene speelelementen.

Bij voorlopige oplevering van de zone bestemd voor openbaar domein worden de betrokken diensten van de gemeente Grimbergen uitgenodigd en voorafgaande een As-built dossier overgemaakt.

De overdracht van het openbare domein naar de gemeente Grimbergen kan slechts gebeuren na het voltooiën van de bebouwing van alle loten. Tôt aan de overdracht van de wegenis blijft het beheer, onderhoud en de herstellingen de verantwoordelijkheid van de aanvrager van de verkavelingsvergunning.

Coördinatie nutsleidingen en uitvoering zone voor openbaar domein:

In het plan zijn een aantal zones aangeduid bestemd voor nutsleidingen. Deze zones dienen vrij te blijven van obstakels.

Verschillende nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de omliggende straten. Om de nodige aansluitingen en uitbreidingen te realiseren dient de verkavelingsaanvrager of bouwheer de nodige aanvragen in te dienen bij de betrokken nutsmaatschappijen. Om de coördinatie van de nutmaatschappijen te verzekeren en conflicten te vermijden dient de aanvrager de nodige overlegmomenten te organiseren.

In functie van het toekomstige beheer van de zone voor openbaar domein te verzekeren, dient het definitieve uitvoeringsdossier tijdig te worden overgemaakt aan de relevante gemeentelijke diensten.

De vertegenwoordigers van deze diensten dienen ook op regelmatige basis te worden uitgenodigd bij

werfoverleg voor de realisatie van de zone voor openbaar nut.

Algemene richtlijnen:

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.

Het bestaande voetpad ter hoogte van de perceel dient beschermd te worden tijdens de bouwwerken om schade te voorkomen. Bij beschadiging dient het voetpad over de volledige breedte van het perceel palend aan de weg, heraangelegd te worden volgens de gemeentelijke voorschriften en SB 250 versie 4.1 en eventueel latere versies . 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 aile 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 méthodes te gebruiken die geen nadelige impact hebben op de bodem/het milieu of de rioleringen. Dit kan onder meer omvatten, maar is niet beperkt tót, 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. De aanvrager is gehouden de nodige stukken (foto's, details, enz.) ter bewijs van conformiteit aan de opgelegde voorwaarden beschikbaar te houden.

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

MOBILITEITSDIENST VAN DE GEMEENTE GRIMBERGEN	14/02/2025	VA/940/24	Voorwaardelijk gunstig
---	------------	-----------	------------------------

Inhoud:

- De dwarse fietsbeugels aan de Westvaardijk lijken onvoldoende ruimte te bieden om er langs beide zijden fietsen aan te stallen en passagiers van de auto's nog op een comfortabele manier te laten uitstappen.
- Er werden bochten ingetekend bij de in- en uitrit Jan Jozef van Engelgomstraat naar projectgebied, maar nog geen specifiek voertuig met draaicirkel.

Voorwaarden:

- De fietsbeugels aan de Westvaardijk te verplaatsen - eventueel in een 45° opstelling (indien voldoende doorgang voor voetgangers gewaarborgd blijft bij plaatsing buitenmaatse fiets) of in de parkzone.

<input type="checkbox"/> Intekenen concreet voertuig met draaicirkel.			
DUURZAAMHEID VAN DE GEMEENTE GRIMBERGEN	14/02/2025	VA/940/24	Voorwaardelijk gunstig
<p>In het ruimtelijk uitvoeringsplan is in de algemene voorschriften bepaald dat de mogelijkheden tot het opwekken en gebruiken van collectieve energie (incl. warmtenet) onderzocht moeten worden, in het bijzonder het gebruik van geothermie. In de verkavelingsaanvraag werd een studie naar mogelijke warmtebronnen toegevoegd. Een warmtenet op basis van ondiepe geothermie blijkt het waard om verder te onderzoeken. Daarom is het aangewezen om in de verkavelingsvoorschriften voor de gebouwen, tuinzones, en het openbaar domein bepalingen op te nemen die de aanleg en aansluiting op een toekomstig warmtenet mogelijk maken, zoals het aanduiden van reservatiestroken voor de aanleg van de nutsleidingen, het vrijhouden van plaats voor de nodige installaties in de technische ruimte en leidingschachten in de gebouwen enz. Voor het voorstel van verkavelingsvoorschriften.</p>			
GROENDIENST VAN DE GEMEENTE GRIMBERGEN	12/02/2025	VA/940/24	Voorwaardelijk gunstig
<p>Uit de bomeneffectenanalyse blijkt dat de bomen die de projectontwikkelaar wenst te behouden niet in optimale conditie verkeren.</p> <p>Er wordt voorgesteld om alle hoogstammige bomen te rooien en maximaal compenseren. Er dient bij de compensatie rekening gehouden te worden met voldoende grote plantvakken zodat de nieuw aangeplante bomen voldoende ruimte hebben om te groeien.</p> <p>In en rond de wadi's dient er gekozen te worden voor waterminnende soorten.</p> <p>Bij de heraanplant en compensatie dient er rekening gehouden te worden met het toekomstig aan te leggen warmtenet. Hiervoor dient er gekozen te worden voor oppervlakkig wortelende bomen/planten/struiken. De geschikte soorten planten bij aanleg warmtenet kunnen opgevraagd worden bij Fluvius.</p>			

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 Katrien LE ROY krijgt het woord en heeft een paar vragen en opmerkingen bij dit punt. Dit dossier werd besproken op een Gecoro in november '24. Het advies van de Gecoro zit niet in de bijlage van dit punt. Het was misschien ook interessant geweest om dit punt voorafgaand nog eens te bespreken in een commissie, gezien de omvang van het project. Het is een mooi project, maar zij heeft toch nog twee kleine opmerkingen. De woontuin in de U-blok is momenteel niet toegankelijk. De vraag was waarom dat geen openbaar groen kon zijn in plaats van afgesloten. Is hier nog naar gekeken? De bezorgdheid was er ook omtrent het meenemen van de groene snipper in het project. Is daar al meer duidelijkheid over intussen?

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en zegt dat de toegankelijkheid een mooie wens is, maar het belangrijkste is dat dit een zeer doorlaatbaar binnengebied moet zijn, vooral voor de bewoners. Ze moeten er vooral met de fiets doorkunnen. Als er nergens privacy mogelijk wordt gemaakt, denkt hij dat het een stukje minder aantrekkelijk wordt om daar te wonen. Het zal al behoorlijk doorkruist worden omdat het tussengebied tussen de twee blokken groen een plein wordt. Hij heeft begrepen dat er afstand wordt gedaan van de groene snipper of dat deze mee ingecorporeerd wordt. Hij gaat dit nogmaals verifiëren.

Raadslid Katrien LE ROY krijgt nogmaals het woord en zegt dat het de intentie was om dat in die eerste fase mee te nemen, maar zij dacht dat er op de Gecoro was gezegd dat er nog geen overeenkomst was met de betrokkenen. Vandaar haar vraag.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt nogmaals het woord en zegt dat het bij de besprekingen zo voorzien was en ook toegezegd, maar hij gaat dit checken en communiceren.

Raadslid Luca MATON krijgt het woord en zegt dat hij in het advies heeft gelezen dat er wordt gevraagd om plaats te laten voor de installaties die nodig zijn om warmte te garanderen in deze ontwikkeling. Ook in het RUP staat dat dit onderzocht moet worden. Hij vraagt zich af wat het standpunt van het schepencollege daarover is? Gaat de gemeente een regisseursrol aannemen in de Borgt om daar echt een warmtenet te plaatsen? Er zijn voldoende bronnen, dus er is plaats voor geothermie. Het kanaal is er aanwezig voor aquathermie of de riolering voor riothermie en er is ook restwarmte van de omliggende industrie. Er is dus heel wat potentieel en ook heel veel afnemers. Dit zou een mooi voorbeeld zijn voor Grimbergen om kleinschalige warmtenetten te introduceren.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt een derde maal het woord en antwoordt dat hij zeker vragende partij is. Het bestuur heeft opgelegd dat dit minstens onderzocht moet worden.

Schepen Kirsten HOEFS krijgt het woord en geeft aan dat dit onderzoek nog niet afgerond is, maar dat er wel een bureau voor is aangesteld om dat verder te gaan onderzoeken. Zij is vooral bezorgd over het prijskaartje dat daaraan gekoppeld gaat zijn, want dat heeft verregaande consequenties.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van de resultaten van het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 15 november tem. 14 december 2024, waarbij 1 schriftelijk bezwaar werd ingediend.

Art. 2.

Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen aan de rooilijnen van de Jan Jozef van Engelgomstraat, Verbruggestraat en Westvaardijk en met de vaststelling van de nieuwe rooilijn, zoals aangeduid op het rooilijnplan, de aanleg van de weg (die onderdeel vormt en geïntegreerd deel uitmaakt van de aanvraag tot omgevingsvergunning (ref.: OMV_2024094527 - VA/944/24) ingediend door Jelle ROELS namens IMPACT ONTWIKKELING NV 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 het verkavelen van een perceel voor de bouw van 11 eengezinswoningen, 2 kleine meergezinswoningen, een meergezinswoning boven een ondergrondse parking, alsook het inrichten van nieuwe pleinen en een nieuwe straat/woonerf, gelegen Westvaardijk 41 tem. 45, 1850 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 1 sectie I nrs. 89W, 90L3, 90N3, 96P, 96R, 96H en 96S, 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 m.b.t. 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.
- Fluxys, 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
 - voor kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B 03-101
 - de wegen die uitsluitend toegankelijk zijn voor de brandweer moeten aangeduid worden met het opschrift "Toegang voor brandweer" op bordjes van minimaal 200 mm x 600 mm
 - Alle doodlopende straten dienen voorzien te zijn van een voldoende groot keerpunt.
 - Een tweede ontsluitingsweg is noodzakelijk van zodra de weg meer dan 20 woningen bedient.
 - Het afsluiten van wegen kan toegestaan worden voor zover voldaan is aan de zonale richtlijn dienaangaande.
 - 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 definitieve overdracht van het openbare domein naar de gemeente Grimbergen kan slechts gebeuren na het voltooiën van de bebouwing van alle loten. Tot aan de definitieve overdracht van de wegenis blijft het beheer, onderhoud en de herstellingen de verantwoordelijkheid van de aanvrager van de verkavelingsvergunning.

- 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.
- 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.
- 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

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 25 april 2025

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad