

Openbare vergadering van donderdag 27 november 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
Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: Ann DAAMEN, Erkut OVALI, Ann SELLESLAGH, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden

Afwezig: Manon BAS, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Laurent VANBINST, gemeenteraadsleden

WYRE - RECHT VAN OPSTAL MET BETREKKING TOT HET PLAATSEN HUB-CABINES TE GRIMBERGEN (BEUKENDREEF) EN STROMBEEK-BEVER (HOEK LAKENSESTRAAT/STROMBEEKLINDE) - MINNELIJKE OPSTALOVEREENKOMST - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 november 2025 - Wyre - Recht van opstal met betrekking tot het plaatsen HUB-cabines te Grimbergen (Beukendreef) en Strombeek-Bever (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde) - Minnelijke opstalovereenkomst en vaststelling vergoeding - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 8).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 juni 2025 - Wyre - Vraag naar twee geschikte locaties voor het plaatsen HUB-cabines te Grimbergen en Strombeek-Bever - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 1).
- Schattingsverslag van 19 juni 2025, opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU, met betrekking tot HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde te 1853 Grimbergen) (M2506 0788 - BIJLAGE 2).
- Schattingsverslag van 19 juni 2025, opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU, met betrekking tot HUB H02HB01A (Beukendreef - perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 64a deel) (M2506 0788 - BIJLAGE 3).
- Opmetingsplan HUB H02HB01B (Lakensestraat) (M2505 1485 - BIJLAGE 4).
- Opmetingsplan HUB H02HB01A (Beukendreef) (M2505 1485 - BIJLAGE 5).
- Ontwerp van minnelijke opstalovereenkomst voor HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde te 1853 Grimbergen) (BIJLAGE 6 + 6A)
- Ontwerp van minnelijke opstalovereenkomst voor HUB H02HB01A (Beukendreef - perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 64a deel) (BIJLAGE 7 + 7A).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Op 19 maart 2025 werd het gemeentebestuur gecontacteerd door WKF Engineering (aangesteld als acquisitiepartij voor verwerving van gronden door WYRE) naar aanleiding van hun zoektocht naar geschikte locaties voor twee HUB-cabines, essentieel voor de uitrol van WYRE's glasvezelnetwerk. Hierbij wordt zowel een locatie gezocht te Grimbergen als in Strombeek-Bever.

Tijdens het digitaal overleg van 8 april 2025 (in aanwezigheid van de diensten Patrimonium en Wegen en water) werden de diverse voorstellen besproken met betrekking tot de inplanting van de HUB-cabines op het openbaar domein en/of op private percelen van de gemeente. Op basis van dit overleg werden door WYRE verschillende locaties voorgesteld met betrekking tot de inplanting van hun HUB-cabines.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 3 juni 2025:

- kennis genomen van de powerpoint-presentatie van WYRE met de uiteenzetting omtrent de zoektocht naar twee locaties voor de plaatsing van een HUB-cabine te Grimbergen en Strombeek-Bever;
- kennis genomen geformuleerde adviezen van de gemeentelijke diensten;
- principieel akkoord gegeven met de inplanting van HUB-cabine H02HB01A te Grimbergen op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 64a langs de Beukendreef, volgens inplantingsvoorstel 1 en mits uitlijning van de zuidoost-gevels op elkaar. Indien noodzakelijk dient de kledingcontainer verplaatst te worden naar een andere locatie (rechts van het wandelpad op hetzelfde perceel) en zullen de kosten hiervoor ten laste zijn van WYRE. Er dient rekening te worden gehouden met de geformuleerde adviezen;
- principieel akkoord gegeven met de inplanting HUB-cabine H02HB01B te Strombeek-Bever op de hoek van de Lakensestraat/Strombeeklinde volgens inplantingsvoorstel 1, op voorwaarde dat de twee bomen op deze strook grond kunnen blijven staan. Er dient rekening te worden gehouden met de geformuleerde adviezen;
- principieel akkoord gegeven met de vestiging van een recht van opstal voor een termijn van 30 jaar (in overeenstemming met het opstalrecht voor de cabines van Fiberklaar), waarbij het canon nog bepaald dient te worden op basis van een schattingsverslag;
- opdracht gegeven aan dienst Patrimonium tot de opmaak van een schattingsverslag via prijsvraag;
- opdracht gegeven aan WYRE om, in het kader van de opmaak van de minnelijke overeenkomst tot vestiging van recht van opstal, een concreet opmetingsplan te laten opmaken in overeenstemming met de twee goedgekeurde locaties;
- alle kosten ten laste te leggen van WYRE.

De opmetingsplannen met betrekking tot de inplanting van HUB H02HB01B (Lakensestraat) en HUB H02HB01A (Beukendreef) werden op 9 juli 2025 overgemaakt. De oppervlaktes van HUB H02HB01B (Lakensestraat) en HUB H02HB01A (Beukendreef) werden in beide gevallen vastgesteld op 21,26 m².

De (minimale) jaarlijkse opstalvergoeding per vierkante meter voor HUB H02HB01B (Lakensestraat) werd door landmeter-expert Wouter PLATTEAU, volgens het schattingsverslag van 19 juni 2025, vastgesteld op 13,00 euro per vierkante meter. Op basis van het opmetingsplan en een termijn van 30 jaar komt de totale (minimale) eenmalige opstalvergoeding uit op 8.291,40 euro.

De (minimale) jaarlijkse opstalvergoeding per vierkante meter voor HUB H02HB01A (Beukendreef - perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 64a deel) werd door landmeter-expert Wouter PLATTEAU, volgens het schattingsverslag van 19 juni 2025, vastgesteld op 11,00 euro per vierkante meter. Op basis van het opmetingsplan en een termijn van 30 jaar komt de totale (minimale) eenmalige opstalvergoeding uit op 7.015,80 euro.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 3 november 2025:

- kennis genomen van de opmetingsplannen met betrekking tot de inplanting van HUB H02HB01B (Lakensestraat) en HUB H02HB01A (Beukendreef). De oppervlaktes van HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde) en HUB H02HB01A (Beukendreef) werden vastgesteld op 21,26 m²;
- kennis genomen van de schattingsverslagen van 19 juni 2025 opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU;
- de eenmalige opstalvergoeding voor HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde), voor een termijn van dertig jaar op basis van het schattingsverslag van 19 juni 2025, vastgesteld op 8.500,00 euro;
- de eenmalige opstalvergoeding voor HUB H02HB01A (Beukendreef), voor een termijn van dertig jaar op basis van het schattingsverslag van 19 juni 2025, vastgesteld op 7.250,00 euro;
- beslist om principiële akkoord te gaan met het ontwerp van opstalovereenkomst met betrekking tot HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde);
- beslist om principiële akkoord te gaan met het ontwerp van opstalovereenkomst met betrekking tot HUB H02HB01A (Beukendreef);
- beslist om het dossier ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- kennis te nemen van de opmetingsplannen met betrekking tot de inplanting van HUB H02HB01B (Lakensestraat) en HUB H02HB01A (Beukendreef). De oppervlaktes van HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde) en HUB H02HB01A (Beukendreef) werden vastgesteld op 21,26 m²;
- kennis te nemen van de schattingsverslagen van 19 juni 2025 opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU;
- akkoord te gaan met het ontwerp van minnelijke opstalovereenkomst met betrekking tot HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde), voor een termijn van 30 jaar aan een eenmalige opstalvergoeding van 8.500,00 euro;
- akkoord te gaan met het ontwerp van minnelijke opstalovereenkomst met betrekking tot HUB H02HB01A (Beukendreef), voor een termijn van 30 jaar aan een eenmalige opstalvergoeding van 7.250,00 euro;

Bijkomende informatie:

Ter vergelijking: Fiberklaar (opstalrecht = 30 jaar)

- Eenmalige vergoeding (canon) voor het opstalrecht op POP-locatie GRIEN02 (Tangedallaan, perceel kadastraal gekend als 1ste afdeling - sectie I - nr. 295n3 deel) ten bedrage van 7.500,00 euro.
- Eenmalige vergoeding (canon) voor het opstalrecht op POP-locatie GRIEN01 (d'Overschielaan, perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 53z3 deel) ten bedrage van 7.000,00 euro.
- Eenmalige vergoeding (canon) voor het opstalrecht op POP-locatie GRIEN03 (parking sporthal/Speelbroek, perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 450m9 deel) ten bedrage van 5.000,00 euro.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van de opmetingsplannen met betrekking tot de inplanting van WYRE-HUB H02HB01B (Lakensestraat) en WYRE-HUB H02HB01A (Beukendreef). De oppervlaktes van HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde) en HUB H02HB01A (Beukendreef) werden vastgesteld op 21,26 m².

Art. 2.

Kennis te nemen van de schattingsverslagen van 19 juni 2025 opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU.

Art. 3.

Akkoord te gaan met het ontwerp van minnelijke opstalovereenkomst met betrekking tot WYRE-HUB H02HB01B (hoek Lakensestraat/Strombeeklinde), voor een termijn van 30 jaar aan een eenmalige opstalvergoeding van 8.500,00 euro.

Art. 4.

Akkoord te gaan met het ontwerp van minnelijke opstalovereenkomst met betrekking tot WYRE-HUB H02HB01A (Beukendreef), voor een termijn van 30 jaar aan een eenmalige opstalvergoeding van 7.250,00 euro.

Art. 5.

Opdracht te geven aan notariskantoor BOES-PRAET tot opmaak van de notariële ontwerpakte.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 19 december 2025

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad