

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

ROOILIJNPLAN HOUDENDE VASTSTELLING VAN DE ROOILIJN VOOR DE ZIJPSTRAAT - DEFINITIEVE VASTSTELLING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van de gemeenteraad van 28 augustus 2025 - Gemeentelijk rooilijnplan - Rooilijnplan houdende vaststelling van de rooilijn voor de Zijpstraat - Voorlopige vaststelling (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 november 2025 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 november 2025 - Gemeentelijk rooilijnplan - Rooilijnplan houdende vaststelling van de rooilijn voor de Zijpstraat - Einde openbaar onderzoek - Kennisname (BIJLAGE 9).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 september 2025 - Gemeentelijk rooilijnplan - Rooilijnplan houdende vaststelling van de rooilijn voor de Zijpstraat - Organisatie van openbaar onderzoek (BIJLAGE 5).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 augustus 2025 - Vaststelling van de rooilijnen voor Baron René Lundenlaan, Driesstraat, Warandestraat, Hof ter Wilderlaan, Molenstraat, Spekveld, Kadol en Zijpstraat: samengesteld dossier - Voorleggen aan de gemeenteraad - Kennisname en goedkeuring (BIJLAGE 2).
- Rooilijnplan voor de Zijpstraat, opgemaakt door Sweco Belgium (BIJLAGE 3).
- Motivatie nota van 20 juni 2025 opgemaakt door Sweco Belgium (BIJLAGE 4).
- Schattingsverslag van 14 mei 2025 opgemaakt door Sweco Belgium (BIJLAGE 6).
- Gewijzigd ontwerp van rooilijnplan voor de Zijpstraat, opgemaakt door Sweco Belgium (BIJLAGE 7).
- Aangepast schattingsverslag n.a.v. alle bezwaarschriften (BIJLAGE 8).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeenteraad heeft op 28 augustus 2025 het ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van de rooilijn voor de Zijpstraat voorlopig vastgesteld.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 1 september 2025 beslist om het ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat te onderwerpen aan een openbaar onderzoek van 5 september tem. 4 oktober 2025, overeenkomstig artikel 17 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019. Dit openbaar onderzoek werd tijdig aangekondigd door:

- een bericht in het Belgisch Staatsblad;
- aanplakking aan het gemeentehuis en ter plaatse, minstens aan het begin- en eindpunt van het desbetreffend wegdeel;
- een bericht op de website van de gemeente of in het gemeentelijk infoblad;
- een afzonderlijke mededeling die met een beveiligde zending wordt gestuurd naar de woonplaats van de eigenaars van de onroerende goederen die zich bevinden in het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan;
- een afzonderlijke mededeling aan de aanpalende gemeenten, als de weg paalt aan de gemeentegrens en deel uitmaakt van een gemeentegrensoverschrijdende verbinding;
- een afzonderlijke mededeling aan de deputatie en het departement;
- een afzonderlijke mededeling aan de beheerders van aansluitende openbare wegen;
- een afzonderlijke mededeling aan de maatschappijen van openbaar vervoer.

De deputatie en het departement hebben géén advies verleend binnen de termijn van het openbaar onderzoek, waardoor overeenkomstig artikel 21 van het decreet gemeentewegen aan de adviesvereiste mag worden voorbij gegaan.

Gedurende het openbaar onderzoek

werden **4 bezwaarschriften** en **3 schriftelijke vragen** tot verduidelijking ontvangen: **SCHRIFTELIJKE VRAAG 1: E-mail van 14 september 2025**

De eigenaars hebben bijkomende vragen over inname 13 (met een totale oppervlakte van 44m² en een vastgestelde vergoeding van € 6.109,44) op het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 397w.

Hieronder wordt de e-mail overgenomen:

"Bij deze wil ik u bedanken voor de toelichting vrijdag 11. rond de geplande wijziging van het rooilijnplan in de Zijpstraat. Na een eerste evaluatie heb ik echter enkele bijkomende vragen met betrekking tot de definitieve inrichting na de werken.

Ik zou dan ook graag aanvullende informatie ontvangen over de uiteindelijke beoogde inplanting na afronding van de werken. Kan u bevestigen dat de beek zoals die nu bestaat enkel geherprofileerd wordt en dat aan de oostkant van de weg er geen fietspad komt? Zoals besproken lijkt de nieuwe rooilijn doormidden de bestaande haag te lopen. Mijn bezorgdheid ligt dan ook in het feit dat een deel van de haag zou verdwijnen waardoor het resterende deel definitief beschadigd of kaal komt te staan. Daarnaast zal de haag zich pal op de rooilijn bevinden. Wat betekent dit in het kader van het gemeentelijk regelement dat een haag zich op 0.5m van de perceelsgrens en rooilijn dient te bevinden?

Daarnaast verzoek ik u vriendelijk om een kopie van het schattingsverslag met betrekking tot de inneming 13 aan mij toe te sturen, zodat ik dit in mijn evaluatie kan meenemen.

Ik kijk uit naar uw reactie en sta uiteraard ter beschikking voor verdere vragen of overleg indien nodig."

Weerlegging van deze klacht/opmerking:

De mail van 14 september 2025 werd beantwoord per mail van 18 september 2025, waarbij de vraag omtrent de haag als volgt werd beantwoord:

"Wat betreft de haag op een afstand minder dan een halve meter van de rooilijn hebt u stricto sensu gelijk. En dit gemeentelijk reglement zou

toegepast kunnen worden indien een nieuwe haag zou aangeplant worden. In dit specifieke geval wordt de rooilijn verlegd dichterbij of op een bestaande haag. Die eis van 0,5 meter komt hier dan te vervallen". Deze opmerking wordt niet weerhouden.

SCHRIFTELIJKE VRAAG 2: E-mail van 12 september 2025

De eigenaars hebben bedenkingen over inname 1 (met een totale oppervlakte van 126 m² en een vastgestelde vergoeding van 590,80 euro) op het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 263d. Hieronder wordt de e-mail overgenomen:

"Een aantal dagen geleden ontving ik een aangetekend schrijven over een inname van een stuk grond waar ik mede-eigenaar van ben. Het gaat over het perceel gekend bij het kadaster als 6de afdeling - sectie C - Nr. 263d door jullie inname 1 genoemd. Hieruit begrijp ik dat er dus 126 vierkante meter van mijn eigendom wordt ingenomen voor de verbreding van de openbare weg. Waardoor de rooilijn komt te veranderen.

Toch heb ik hieromtrent een aantal vragen en bedenkingen:

- Er wordt een geschatte minwaarde gemaakt van 590,80 euro voor het verlies van 126 vierkante meter, wat neerkomt op 4,68 euro per vierkante meter, waarbij de gemiddelde verkoopprijs van landbouwgrond voor Vlaams-Brabant in 2024 op 5,4355 euro per vierkante meter is (Bron: <https://landbouwcijfers.vlaanderen.be/landbouw/totale-landbouw/grondprijzen>). Waarom wordt mijn stuk landbouwgrond onder het gemiddelde geschat? Ik zou eerder verwachten dat het minstens de gemiddelde waarde of meer wordt geschat.*
- Ik kan ook nergens terugvinden in de jullie communicatie hoe deze waardevermindering zal worden vergoed aan de belanghebbende eigenaars. Wat zal hier het proces zijn?*
- Ik veronderstel dan ook dat ik een nieuw opmetingsplan alsook 2 nieuwe nieuw geplaatste grenspalen van een beëdigd landmeter door jullie uit zal ontvangen?*
- Wordt het kadaster hiervan op de hoogte gebracht en zal het kadaster dan in mindering gebracht worden?*
- Weet ook dat ik deze grond verpacht en dat ik dan ook de pachtprijs zal moeten aanpassen, wat maakt dat we hier ieder jaar verlies van pachtinkomsten zullen hebben.*

In deze mail staan ook mijn moeder (vruchtgebruikster) en mijn zus in CC."

Weerlegging van deze klacht/opmerking:

De minwaarde van inname 1 werd bepaald op basis van het schattingsverslag van 14 mei 2025. De opmerking over de geschatte waarde is echter geen grond op basis waarvan de definitieve vaststelling van het rooilijnplan niet kan gebeuren. De mail van 12 september 2025 werd beantwoord per mail van 15 september 2025 én telefonisch op 16 september 2025. Waar innames voorzien zijn, worden normaal gezien nieuwe grenspalen geplaatst.

De rooilijnplannen worden na het doorlopen van de volledige procedure van het decreet gemeentewegen overgemaakt aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie voor prekadastratie.

Deze klacht wordt niet weerhouden.

BEZWAARSCHRIFT 1: aangetekend bezwaarschrift van 21 september 2025

De eigenaars dienen bezwaar in tegen inname 7 (met een totale oppervlakte van 347 m² en een vastgelegde vergoeding van € 732,20) op het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 274a. Hieronder wordt de argumentatie overgenomen:

"Ik wil bezwaar indienen om volgende redenen: artikel 2 vermeld voor mijn inneming 7 een vergoeding van 732,20 euro. Inneming 7 heeft een opp van 3a47ca. 732,20 : 347m² geeft een waarde van 2,11 euro voor goede landbouwgrond palend aan een landelijke woonzone. Hiermede kan ik niet akkoord gaan".

Weerlegging van het bezwaarschrift:

De minwaarde van inname 7 werd bepaald op basis van het schattingsverslag van 14 mei 2025. De opmerking over de geschatte waarde is echter geen grond op basis

waarvan de definitieve vaststelling van het rooilijnplan niet kan gebeuren. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

BEZWAARSCHRIFT 2: aangetekend bezwaarschrift van 24 september 2025

De eigenaars dienen bezwaar in tegen inname 9 (met een totale oppervlakte van 259 m² en een vastgelegde vergoeding van € 1.152,20) op het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 284s2. Hieronder wordt de argumentatie overgenomen:

"Begin september jl werden we in het bezit gesteld van Uw aangetekend schrijven dd 29.8.2025 ivm gerubriceerd onderzoek. Uit het gezegde schrijven noteren we dat wellicht in de nabije toekomst 259,00 m² van de ons in eigendom toebehorende grond zal onteigend worden en dat de geschatte minwaarde vooralsnog € 1.152,20 bedraagt, zijnde + - € 4,5/m². We gaan er van uit dat de geplande werken de Zijpstraat nog meer opwaarderen.

Wellicht vooruitlopend op de contactneming door jullie bemiddelaar willen we nu toch al meedelen dat volgens onze informatie recente landbouwgrondverkopen in de regio gebeurden aan een prijs van € 9,00 à € 10,00/m².

Aangezien eventuele opmerkingen dienden te gebeuren voor 5 oktober 2025 stellen U graag tijdig in kennis van deze gefundeerde bemerking".

Weerlegging van het bezwaarschrift:

De minwaarde van inname 9 werd bepaald op basis van het schattingsverslag van 14 mei 2025. De opmerking over de geschatte waarde is echter geen grond op basis waarvan de definitieve vaststelling van het rooilijnplan niet kan gebeuren. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

BEZWAARSCHRIFT 3: bezwaarschrift per E-mail van 4 oktober 2025

De eigenaars dienen bezwaar in tegen inname 15 (met een totale oppervlakte van 178 m² en een vastgelegde vergoeding van € 15.603,84) op het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 397r. Hieronder wordt de argumentatie overgenomen:

"Ik richt dit schrijven tot u in mijn hoedanigheid van blote eigenaar en in naam van de onverdeeldheid van de woning en het perceel gelegen aan de Zijpstraat 80 te 1851 GRIMBERGEN (de woning is gelegen op één van de twee loten van een groter perceel grond) met huidig kadastraal nummer C 397r en vroeger nummer 397E, met een totale oppervlakte van 22,63 are. Dit schrijven volgt op uw brief van 29 augustus 2025 waarin u mij informeert over een project van de gemeente GRIMBERGEN om openbare infrastructuurwerken uit te voeren en de rooilijn te wijzigen langs meerdere straten te GRIMBERGEN, onder meer de Zijpstraat, waarbij een onteigening wordt voorzien van een deel van bovenvermeld perceel.

Hierbij deel ik u mede dat ik mij formeel verzet tegen de geplande werken zoals voorzien op de plannen die ik heb kunnen inkijken, om de hieronder uiteengezette redenen.

1. Voorafgaand - elementen en feiten die in uw plannen niet in aanmerking werden genomen.

Het kadastraal perceel met huidig nummer C 397r (vroeger, volgens akte van 25 juni 1958 verleden voor notaris TROUWENS, sectie C, nummer 397E - zie kopie in bijlage nr. 1) met een totale oppervlakte van 22 are 63 ca bestaat uit twee percelen van elk ongeveer 11 are, met name loten 1 en 2 zoals omschreven in de eigendomstitel van de akte van 25 juni 1958.

In 1958 hebben mijn ouders, de heer en mevrouw Willy BRYSENS, twee gebouwen opgericht op het perceel bestaande uit de twee loten, namelijk:

- op het eerste lot, langs de Crenaertstraat, een woning, thans Zijpstraat 80, waarvan de ingang via de Crenaertstraat verliep;*
- op het tweede lot, grenzend aan perceel C 397x, een dubbele garage (zie de ligging op het kadastraal plan, bijlage 2), die bedoeld was voor een later op te richten woning die het nummer 78 zou dragen.*

De toegang tot deze garage én tot de toekomstige woning op lot 2 moet verlopen via een inrit aan de Zijpstraat, recht tegenover bedoelde garage (zie bijlage 2).

Bijgevolg moeten uw plannen noodzakelijk voorzien in de aanleg van een toegang tot dit lot via de Zijpstraat, zoals dat ook voorzien is voor de andere woningen in de Zijpstraat. Uw plannen dienen dus te worden aangepast. Ik sommeer u hierbij, voor zover nodig, om uw plannen te wijzigen en mij een aangepast project voor te leggen waarin deze toegang is voorzien. Ik stel voor om een plaatsbezoek te organiseren samen met de verantwoordelijken van het project (ingenieurs of anderen) en mezelf, om de juiste ligging van deze toegang te bepalen.

2. Onaanvaardbaarheid van de voorziene onteigening

De werken zoals voorzien in uw plannen zijn niet aanvaardbaar, aangezien zij een onteigening voorzien van een strook grond van meer dan 4 meter over de volledige lengte (meer dan 46 meter) van het perceel, terwijl geen enkele andere woning in de Zijpstraat, die nochtans verder van de straat verwijderd liggen, op deze wijze wordt getroffen. Het is totaal onbegrijpelijk dat uw plannen, vanaf het perceel Zijpstraat 80, een verspringing en verbreding van de rooilijn van meer dan 4 meter voorzien terwijl:

- de woning op nummer 80, vergeleken met alle andere woningen in de straat, het dichtst bij de straat gelegen is;*
- het perceel Zijpstraat 80 het enige perceel is met een belangrijke groene omkadering, bestaande uit bomen, hagen en struiken die meer dan 50 jaar geleden werden aangeplant, waarvan de waarde onschatbaar is, zowel financieel (belangrijke waardevermindering bij verkoop) als ecologisch. Indien er één perceel in de Zijpstraat gevrijwaard moet worden van een verbreding van de rooilijn, dan is het wel nummer 80!*

Er is geen enkele rechtvaardiging om de verbreding enkel te voorzien langs perceel 80 en niet langs de andere bebouwde percelen.

Bovendien stel ik vast dat er tussen perceel/gebouw nr. 80 en het eerstvolgende gebouw na de Crenaertstraat meer dan 100 meter velden zonder bebouwing liggen, wat de aangewezen plaats is om de rooilijn te verbreden.

Daarnaast zijn er ook aan de overzijde van de Zijpstraat (tegenover nummers 72, 74, 76 en 80) velden aanwezig, zodat ook daar zonder nadeel voor woningen de rooilijn kan worden verbreed.

Om deze redenen is de behandeling van perceel 80 in uw plannen discriminerend en niet aanvaardbaar.

3. Concrete schade

Ik wens u erop te wijzen dat de volledige schade die de woning en het perceel op nummer 80 zouden ondervinden door de uitvoering van de geplande werken, volledig ten laste van de gemeente valt. Het schattingsverslag dat ik kon inkijken, houdt geen rekening met alle elementen die ik hier uiteenzet en is belachelijk laag; ik betwist dit formeel. De niet-limitatieve lijst van schadeposten is de volgende:

- destabilisatie van de steunmuur en zijgevel door uitgraving van de nieuwe talud op minder dan 1 meter van de zijgevel (i.p.v. de huidige 2,25 m) met risico op waterinfiltraties en opstijgend vocht;*
- vernietiging van structurele delen van de woning (muur, steunbeer, dakoversteek, kroonlijst, ondergrondse afwatering) door de nieuwe rooilijn en omheining (de ingenieurs hebben de rooilijn letterlijk door de woning getekend!);*
- de nieuwe omheining zou maken dat de huidige "viergevelwoning" een "driegevelwoning" wordt, zonder zijdoorgang en zonder onderhoudsmogelijkheid van de straatgevel;*
- vernietiging van het groene kader over een lengte van meer dan 46 meter (bomen, struiken, hagen ouder dan 50 jaar - zie foto's, bijlage nr. 3 en 4), waarvan de waarde onschatbaar is voor perceel én milieu (fauna, insecten, broedplaatsen vogels);*
- verlies van toegang tot lot 2 indien geen inrit wordt voorzien, wat een waardevermindering meebrengt berekend op basis van de gemiddelde bouwgrondprijs in Grimbergen (300 €/m² x 11 are = 330.000 €).*

4. Waardevermindering van het goed

De waarde van woning en perceel (2 loten) werd door een expert geschat op 748.000 € en staat te koop voor 699.000 €.

Ik voeg als bijlage de ERA-advertentie toe, waaruit blijkt dat de grootste troef van het goed het groene kader is. Kandidaten-kopers zijn net hierdoor aangetrokken (bijlage 4).

Het is dus uitgesloten dat uw werken dit unieke kader aantasten.

5. Schadevergoeding

Indien u de werken toch volgens uw plannen zou willen uitvoeren, zal ik een schadevergoeding vorderen wegens de substantiële waardevermindering van het goed, die ik minimaal op 300.000 € raam, onder voorbehoud.

Twee opties: 6.a. Eerste optie:

Uw plannen herzien zodat:

- er geen wijziging van de rooilijn wordt voorzien over de 46 meter van perceel 80;

- de vervanging van de huidige gracht door een collector-riool, zoals dit eveneens in uw plannen is voorzien voor de aangrenzende percelen (nrs. 72, 74 en 76)

- er een toegang tot lot 2 via de Zijpstraat wordt voorzien.

6.b. Tweede optie:

Indien u toch bij uw huidige plannen blijft, waardoor aanzienlijke schade zou worden toegebracht aan het goed, is de goedkoopste oplossing voor de gemeente om het volledige goed aan te kopen voor de vraagprijs van 699.000 €.

7. Conclusie

Aangezien het goed momenteel te koop staat en kandidaat-kopers geïnformeerd moeten worden over uw project, nodig ik u uit en dank ik u om mij binnen de maand schriftelijk te bevestigen dat u de rooilijn niet zal wijzigen en dat u uw plannen aanpast overeenkomstig optie 6.a. hierboven. Elke vertraging in uw antwoord zal mij financiële schade berokkenen door de opschorting van de verkoop en de leegstand van de woning, overeenstemmend met de huurwaarde, zijnde 1.500 €/maand, tot op de datum dat ik van u een schriftelijke bevestiging ontvang.

Gezien de verkoop verwacht ik dus een spoedig antwoord van u.

Ik richt u dit schrijven, onder uitdrukkelijk en volledig voorbehoud, zonder enige nadelige erkenning en zonder afstand te doen van mijn rechten in hun geheel.

Bijlagen:

Akte notaris Jan TROUWENS d.d. 25 juni 1958 (oorsprong eigendom, perceel 22,63 are - 2 loten)

Kadastraal plan perceel C 397r (dubbele garage 1958 en ligging toegang lot 2 via Zijpstraat), GGI Uittreksel en handgeschreven opmerkingen en wijzigingen op de projectplannen

Foto's van het perceel en van de zijmuur van de woning (kant Zijpstraat)

ERA-advertentie (vermelding uitzonderlijk groen kader)"

Weerlegging van het bezwaarschrift:

De dienst Wegen en water adviseert om huidig ontwerp rooilijnplan te behouden.

Huidige eigenaar verdeelt het bezwaar in een aantal -al dan niet- relevante onderdelen. Zo zijn er opmerkingen over het ontwerp en de toegang tot de twee percelen die deel uitmaken van de totale eigendom.

Hierbij is er niets wat technisch niet kan opgelost worden voor zover de grieven van de eigenaar ontvankelijk en terecht zijn. Opmerkingen over het ontwerp en persoonlijke visies over een makkelijkere toegang zijn geen grond op basis waarvan de definitieve vaststelling van het rooilijnplan niet kan gebeuren.

Een deel van dit bezwaar gaat over het feit dat het perceel in 1958 aangekocht zou zijn in twee loten. Er is evenwel geen verkavelingsvergunning gekend in het gemeentelijk archief met betrekking tot dit perceel. Zelfs al bestaat er een verkavelingsakkoord van vóór 1962 (waar de gemeente echter geen kennis van heeft), dan is deze in uitvoering van artikel 7.5.3 van de VCRO en voorheen artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vervallen vanaf 1 oktober 1970 als er geen werken zijn aangevat die in het vermelde akkoord zijn opgenomen (...). De garage waarvan sprake in hun mail werd naar grote waarschijnlijkheid gebouwd zonder bouwvergunning (géén bouwvergunning gekend in het gemeentelijk archief) en het perceel heeft reeds meer dan dertig jaar het perceelnr. 397r. Het verkavelingsakkoord is vervallen, waardoor het argument dat de toegang tot de garage en de toekomstige

woning op lot 2 moet verlopen via een inrit aan de Zijpstraat, niet in aanmerking wordt genomen.

Een ander onderdeel van het bezwaar gaat over de grootte tzt. de breedte van de inname. Hierover is het advies van wegen en water dat de oppervlakte van de inname wel degelijk werd onderzocht en een gegronde reden kent. Omwille van redenen in verband met toekomstig onderhoud van de grachten werd ervoor gekozen om alle grachten in dit project aan het openbaar domein toe te voegen. Daarom wordt de rooilijn achter de gracht vastgelegd op de kruin plus de breedte van een onderhoudsstrook. Dit is een louter juridische grens. In de praktijk zal aan de grachten niets veranderen. De vorm en de grootte blijven ongewijzigd. Er wordt evenmin aan het groenscherm gewerkt. Omwille van deze redenen adviseert de dienst wegen en water het bezwaar niet te weerhouden.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

SCHRIFTELIJKE VRAAG 3: E-mail van 7 september 2025

De eigenaars hebben opmerkingen over het rooilijnplan. Indiener is eigenaar van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 307k.

Op dit perceel wordt geen inname voorzien.

Hieronder wordt de e-mail overgenomen:

"Goede dag, wij hebben het ontwerp van rooilijnplan van onze Zijpstraat goed ontvangen en hebben een paar vragen.

Momenteel, hebben wij voor ons huis een parkeerruimte met grind bedekt. Wij begrijpen dat die ruimte zal verdwijnen, is dit correct ?

En dat het ook het geval zal zijn aan de overkant van de straat, ook correct? Indien ja, zal het wel problematisch zijn om nog familie en vrienden bij ons te kunnen verwelkomen (...)

Bovendien, vrezen wij het afbreken van de betonnen platen van de straat. Kunt u ons laten weten hoe dit zal gebeuren ?

Onze huizen zijn al beschadigd enkel door het doorgaande verkeer (barsten in muren en plafonds).

Wij vrezen wel dat de trillingen door het afbreken van onze straat nog extra schades kunnen veroorzaken ...

Kunt u ons laten weten hoe dit zal gebeuren ?

Zullen er voorzorgsmaatregelen genomen worden om die trillingen te beperken?"

Weerlegging van deze melding:

De indieners hebben persoonlijk de nodige uitleg gekregen op 16 september 2025 en hebben verder geen schriftelijk bezwaar ingediend. Deze opmerking wordt niet weerhouden.

BEZWAARSCHRIFT 4: bezwaarschrift van 3 oktober 2025

De eigenaar van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 297b heeft dit bezwaarschrift ingediend via Mr. Tom VAN DAMME optredend namens de (blote) eigenaar(s). De eigenaar verzet zich tegen inname 18 (met een totale oppervlakte van 138 m² en een vastgestelde vergoeding van € 28.483,20).

Hieronder wordt het bezwaar (tweemaal ontvangen) integraal overgenomen:

1. Het voorstel tot voorlopige vaststelling, ligging/plaatsing van de rooilijn.

Men is zinnens de rooilijn door de woning eigendom van cliënten te laten lopen.

Dit heeft tot gevolg dat de woning onverkoopbaar wordt, minstens de waarde van deze woning wordt gekelderd.

Immers heeft dit tot gevolg dat iedere renovatie, aanpassing quasi totaal onmogelijk wordt met alle gevolgen van dien.

Finaal zal dit tot gevolg hebben dat de woning waardeeloos is!

Cliënten verzoeken dan ook dat de voorlopige vaststelling, ligging/plaatsing van de rooilijn NIET door de woning van cliënten zou lopen, doch dat deze vaststelling plaatsing/ Sligging naast de woning zou worden gelegd, zodat de woning niet waardeeloos wordt.

2. Vergoeding.

Voor zover de rooilijn toch zou vastgesteld zou worden door de woning van cliënten, is het voorstel van transactiesom onaanvaardbaar, gelet op het gegeven dat de facto alsdan waardeeloos wordt en onverkoopbaar is.

In die zin voor zover men geen wijziging aan brengt aan het voorstel tot ligging van de rooilijn verzoekt dat de transactie som die betaald dient te worden zal worden bepaald als volgt :

Waarde woning voor vaststelling plaatsing/ligging rooilijn.

Minus waarde woning na het vaststellen plaatsing/ligging leggen van de rooilijn door de woning.

Deze som te bepalen door een erkende schatter/deskundige.

Hetgeen duidelijk meer zal zijn dan het voorstel ad 28.483,20 euro.

1.

Akte te nemen van het bezwaarschrift.

2.

Akte te nemen van het gegeven dat cliënten wensen gehoord te worden.

3.

Akte te nemen van het verzoek dat cliënten :

Bezwaar hebben tegen het leggen/plaatsen van de rooilijn door de woning eigendom van hen gelegen te 1850 GRIMBERGEN Zijpstraat 161.

4.

Ondergeschikt, voor zover de rooilijn voornamelijk door de woning zou lopen, akte te nemen van het gegeven dat consoorten CAUWENBERGH zich niet akkoord kunnen verklaren met de voorgestelde transactiesom en dat de transactiesom dient bepaald te worden als volgt :

Waarde woning voor plaatsen/leggen rooilijn

Minus waarde woning na het leggen/plaatsen van de rooilijn door de woning.

Aanvaarding van het bezwaar:

De dienst Wegen en Water heeft het bezwaar van de eigenaar onderzocht en vindt dit gegrond om de volgende reden:

Het bezwaar gaat over het ontwerp van de rooilijn in de Zijpstraat. In het oorspronkelijke plan liep de rooilijn door een deel van de bestaande woning, waardoor die woning in principe "bezwaard" zou worden. Het huidige ontwerp van de weg en het fietspad voorziet sowieso een lichte omweg rond het uitstekende deel van de woning. Door de rooilijn niet door te trekken zoals eerst gepland, maar ze opnieuw in te tekenen zodat ze de bestaande afsluiting en het uitstekende deel van de woning volgt, ontstaat er geen stedenbouwkundig probleem voor de toekomst. Als de woning later wordt afgebroken of grondig wordt herbouwd, kan volgens de geldende wetgeving in de toekomst door middel van een stedenbouwkundige last een (kosteloze) grondafstand opgelegd worden om de rooilijn alsnog recht te trekken?

Het bezwaar wordt aanvaard. Het ontwerp van rooilijnplan voor de Zijpstraat met betrekking tot inname 18 wordt gewijzigd: de rooilijn volgt nu de bestaande afsluiting en het uitstekende geveldeel van de woning. Deze wijziging heeft geen invloed op het bestaande schattingsverslag.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 18 november 2025:

- kennis genomen van het feit dat er 7 opmerkingen en/of bezwaarschriften werden ontvangen gedurende het openbaar onderzoek van 5 september tem. 4 oktober 2025 houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat;
- kennis genomen dat het bezwaarschrift van 3 oktober 2025 met betrekking tot inname 18 wordt weerhouden, dat inname 18 wordt gewijzigd en dat het ontwerp van rooilijnplan ter hoogte van inname 18 gewijzigd wordt;

- kennis genomen dat de bezwaarschriften van 21 september 2025, 24 september en 4 oktober 2025 niet worden weerhouden en de schriftelijke vragen van 14 september 2025, 12 september 2025 en 7 september 2025 werden beantwoord;
- kennis genomen van het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat;
- aan de gemeenteraad voorgesteld om het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat definitief vast te stellen, overeenkomstig artikel 17 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld:

- kennis te nemen van het feit dat er 7 opmerkingen en/of bezwaarschriften werden ontvangen gedurende het openbaar onderzoek van 5 september tem. 4 oktober 2025 houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat;
- kennis te nemen dat het bezwaarschrift van 3 oktober 2025 met betrekking tot inname 18 wordt weerhouden, dat inname 18 wordt gewijzigd en dat het ontwerp van rooilijnplan ter hoogte van inname 18 gewijzigd wordt;
- kennis te nemen dat de bezwaarschriften van 21 september 2025, 24 september en 4 oktober 2025 niet worden weerhouden en de schriftelijke vragen van 14 september 2025, 12 september 2025 en 7 september 2025 werden beantwoord;
- kennis te nemen van het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat;
- het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat definitief vast te stellen, overeenkomstig artikel 17 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019.

Bijkomende informatie:

Conform artikel 17 van het decreet houdende de gemeentewegen stelt de gemeenteraad, binnen zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek, het gemeentelijk rooilijnplan definitief vast.

In uitvoering van artikel 18 van het decreet houdende de gemeentewegen dient het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het rooilijnplan 'onmiddellijk' (lees: zo snel als mogelijk is) gepubliceerd op de gemeentelijke website en aangeplakt bij het gemeentehuis en ter plaatse, minstens aan het begin- en eindpunt van het nieuwe, gewijzigde of verplaatste wegdeel. Het college van burgemeester en schepenen brengt iedereen die in het kader van het openbaar onderzoek een standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend met een beveiligde zending op de hoogte van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het rooilijnplan.

Het rooilijnplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling 'onmiddellijk' (lees: zo snel als mogelijk is) met een beveiligde zending bezorgd aan het departement en aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt.

Als de gemeente niet binnen een termijn van dertig dagen op de hoogte is gebracht van een georganiseerd administratief beroep (als vermeld in artikel 24 van het decreet houdende de gemeentewegen), wordt het besluit tot definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch staatsblad en gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het besluit heeft dan uitwerking veertien dagen na bekendmaking in het B.S.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van het feit dat er 4 bezwaarschriften en 3 schriftelijke vragen tot verduidelijking werden ontvangen gedurende het openbaar onderzoek van 5 september tem. 4 oktober 2025 houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat.

Art. 2.

Kennis te nemen dat het bezwaarschrift van 3 oktober 2025 m.b.t. inname 18 wordt weerhouden, met volgende motivatie:

"De dienst Wegen en Water heeft het bezwaar van de eigenaar onderzocht en vindt dit gegrond om de volgende reden:

Het bezwaar gaat over het ontwerp van de rooilijn in de Zijpstraat. In het oorspronkelijke plan liep de rooilijn door een deel van de bestaande woning, waardoor die woning in principe "bezwaard" zou worden. Het huidige ontwerp van de weg en het fietspad voorziet sowieso een lichte omweg rond het uitstekende deel van de woning.

Door de rooilijn niet door te trekken zoals eerst gepland, maar ze opnieuw in te tekenen zodat ze de bestaande afsluiting en het uitstekende deel van de woning volgt, ontstaat er geen stedenbouwkundig probleem voor de toekomst. Als de woning later wordt afgebroken of grondig wordt herbouwd, kan volgens de geldende wetgeving in de toekomst door middel van een stedenbouwkundige last een (kosteloze) grondafstand opgelegd worden om de rooilijn alsnog recht te trekken?

Het bezwaar wordt aanvaard. Het ontwerp van rooilijnplan voor de Zijpstraat met betrekking tot inname 18 wordt gewijzigd: de rooilijn volgt nu de bestaande afsluiting en het uitstekende geveldeel van de woning. Deze wijziging heeft geen invloed op het bestaande schattingsverslag."

Inname 18 wordt gewijzigd, waardoor het ontwerp van rooilijnplan gewijzigd wordt.

Art 3.

Kennis te nemen dat het bezwaarschrift van 21 september 2025 m.b.t. inname 7 niet wordt weerhouden, met volgende motivatie:

"De indiener van dit bezwaarschrift is eigenaar van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 274a, waarop inname 7 wordt voorzien. De minwaarde van inname 7 werd bepaald op basis van het schattingsverslag van 14 mei 2025. De opmerking over de geschatte waarde is echter geen grond op basis waarvan de definitieve vaststelling van het rooilijnplan niet kan gebeuren. Dit bezwaar wordt niet weerhouden."

Art. 4.

Kennis te nemen dat het bezwaarschrift van 24 september 2025 m.b.t. inname 9 niet wordt weerhouden, met volgende motivatie:

"De indiener van deze opmerking is eigenaar van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 284s2, waarop inname 9 wordt voorzien. De minwaarde van inname 9 werd bepaald op basis van het schattingsverslag van 14 mei 2025. De opmerking over de geschatte waarde is echter geen grond op basis waarvan de definitieve vaststelling van het rooilijnplan niet kan gebeuren. Dit bezwaar wordt niet weerhouden."

Art. 5.

Kennis te nemen dat het bezwaarschrift van 4 oktober 2025 m.b.t. inname 15 niet wordt weerhouden, met volgende motivatie:

"De dienst Wegen en water adviseert om huidig ontwerp rooilijnplan te behouden. Huidige eigenaar verdeelt het bezwaar in een aantal -al dan niet-relevante onderdelen. Zo zijn er opmerkingen over het ontwerp en de toegang tot de twee percelen die deel uitmaken van de totale eigendom. Hierbij is er niets wat technisch niet kan opgelost worden voor zover de grieven van de eigenaar ontvankelijk en terecht zijn. Opmerkingen over het ontwerp en persoonlijke visies over een makkelijkere toegang zijn geen grond op basis waarvan de definitieve vaststelling van het rooilijnplan niet kan gebeuren.

Een deel van dit bezwaar gaat over het feit dat het perceel in 1958 aangekocht zou zijn in twee loten. Er is evenwel geen verkavelingsvergunning gekend in het gemeentelijk archief met betrekking tot dit perceel. Zelfs al bestaat er een verkavelingsakkoord van vóór 1962

(waar de gemeente echter geen kennis van heeft), dan is deze in uitvoering van artikel 7.5.3 van de VCRO en voorheen artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vervallen vanaf 1 oktober 1970 als er geen werken zijn aangevat die in het vermelde akkoord zijn opgenomen (...). De garage waarvan sprake in hun mail werd naar grote waarschijnlijkheid gebouwd zonder bouwvergunning (géén bouwvergunning gekend in het gemeentelijk archief) en het perceel heeft reeds meer dan dertig jaar het perceelnr. 397r. Het verkavelingsakkoord is vervallen, waardoor het argument dat de toegang tot de garage en de toekomstige woning op lot 2 moet verlopen via een inrit aan de Zijpstraat, niet in aanmerking wordt genomen.

Een ander onderdeel van het bezwaar gaat over de grootte ttz. de breedte van de inname. Hierover is het advies van wegen en water dat de oppervlakte van de inname wel degelijk werd onderzocht en een gegronde reden kent. Omwille van redenen in verband met toekomstig onderhoud van de grachten werd ervoor gekozen om alle grachten in dit project aan het openbaar domein toe te voegen. Daarom wordt de rooilijn achter de gracht vastgelegd op de kruin plus de breedte van een onderhoudsstrook. Dit is een louter juridische grens. In de praktijk zal aan de grachten niets veranderen. De vorm en de grootte blijven ongewijzigd. Er wordt evenmin aan het groenscherm gewerkt. Omwille van deze redenen adviseert de dienst wegen en water het bezwaar niet te weerhouden. Dit bezwaar wordt niet weerhouden."

Art. 6.

Kennis te nemen dat de klacht/opmerking van 14 september 2025 m.b.t. inname 13 niet wordt weerhouden, met volgende motivatie:

"De mail van 14 september 2025 werd beantwoord per mail van 18 september 2025, waarbij de vraag omtrent de haag als volgt werd beantwoord: "Wat betreft de haag op een afstand minder dan een halve meter van de rooilijn hebt u stricto sensu gelijk. En dit gemeentelijk reglement zou toegepast kunnen worden indien een nieuwe haag zou aangeplant worden. In dit specifieke geval wordt de rooilijn verlegd dichter naar of op een bestaande haag. Die eis van 0,5 meter komt hier dan te vervallen". Deze opmerking wordt niet weerhouden."

Art. 7.

Kennis te nemen dat de klacht/opmerking van 12 september 2025 m.b.t. inname 1 niet wordt weerhouden, met volgende motivatie:

"De indiener van deze opmerking is eigenaar van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie C - nr. 263d, waarop inname 1 wordt voorzien. De minwaarde van inname 1 werd bepaald op basis van het schattingsverslag van 14 mei 2025. De opmerking over de geschatte waarde is echter geen grond op basis waarvan de definitieve vaststelling van het rooilijnplan niet kan gebeuren. De mail van 12 september 2025 werd beantwoord per mail van 15 september 2025 én telefonisch op 16 september 2025. Waar innames voorzien zijn, worden normaal gezien nieuwe grenspalen geplaatst. De rooilijnplannen worden na het doorlopen van de volledige procedure van het decreet gemeentewegen overgemaakt aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie voor prekadastratie. Deze klacht wordt niet weerhouden."

Art. 8.

Kennis te nemen dat de klacht/opmerking van 7 september 2025 m.b.t. een perceel waarbij geen inname werd voorzien, niet wordt weerhouden, met volgende motivatie:

"De indieners hebben persoonlijk de nodige uitleg gekregen op 16 september 2025 en hebben verder geen schriftelijk bezwaar ingediend. Deze opmerking wordt niet weerhouden."

Art. 9.

Kennis te nemen dat het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat.

Art. 10.

Het ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat definitief vast te stellen, overeenkomstig artikel 17 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019.

Art. 11.

Opdracht te geven aan het college van burgemeester en schepenen om de definitieve vaststelling van het rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Zijpstraat bekend te maken conform artikel 18 van het decreet houdende de gemeentewegen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 1 december 2025

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad