

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 WARANDESTRAAT EN DRIESSTRAAT - DEFINITIEVE VASTSTELLING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 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 Warandestraat en Driesstraat - Voorlopige vaststelling (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 november 2025 - Rooilijnplan houdende vaststelling van de rooilijn voor de Warandestraat en Driesstraat: 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 Warandestraat en Driesstraat - 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).
- Ontwerp van rooilijnplan voor Warandestraat en Driesstraat, 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 Warandestraat en Driesstraat, 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 Warandestraat en Driesstraat voorlopig vastgesteld.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 1 september 2025 beslist om het ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor Warandestraat en Driesstraat 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 17 van het decreet gemeentewegen aan de adviesvereiste mag worden voorbij gegaan.

Gedurende het openbaar onderzoek werden **twee bezwaarschriften** ontvangen:

BEZWAARSCHRIFT 1: aangetekend bezwaarschrift van 18 september 2025

De eigenaars verzetten zich tegen inname 21 (met een oppervlakte van 38m² en een vastgestelde vergoeding van 9.804,00 euro) op het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie A - nr. 178r3. Hieronder worden hun argumenten overgenomen:

Ten eerste. Op 13 oktober 2022 dient GEODESK namens Quup gevestigd te Jagers te- Voetlaan 12A te 1960 Zemst per bevestigde zending de verkavelingsaanvraag voor de grond afdeling 6 sectie A nr. 178X2 in. De aanvraag werd ontvangen op 13 oktober 2022. De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 15 december 2022. Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden, meer bepaald het verkavelen van een perceel in 3 loten. In de zitting van 20/02/2023 verleent het College van Burgemeester en schepenen de verkavelingsvergunning (dossiernr. VA/910/22). Het verkavelingsplan zit in bijlage. Het bestaande perceel 178X2 werd dus opgesplitst in 3 percelen met kadastrale gegevens 178n3 (lot 1), 178p3 (lot 2) en 178r3 (lot 3). Dit laatste lot 3 betreft onze eigendom.

Het verkavelingsplan, opgemaakt voor landmeter Meso, werd voorafgaandelijk op de indiening van de aanvraag besproken met de gemeente Grimbergen. Langs de Driesstraat werd de rooilijn vastgelegd volgens het rooilijnplan dd. 01/09/1939. Langs de Voordestraat werd de bestaande rooilijn (kadastrergrens) overgenomen zoals ze altijd al is geweest.

Door het verlenen van de verkavelingsvergunning bevestigde de gemeente Grimbergen dus in februari 2023 de rooilijnen en kadastrale grenzen in de Driesstraat en Voordestraat. Het is dus onaanvaardbaar en moeilijk te begrijpen dat men nog geen 2 jaar later ineens op deze rooilijnen en grenzen zou terug komen.

Ten tweede. In bijlage sluiten wij eveneens het plan van de bestaande toestand (voor afbraak) in. Sinds februari 2024 zijn hier de bestaande gebouw afgebroken. Het is opmerkelijk dat de inname 21 net de strook van 1,2m is tussen de kadastrale grens in de Voordestraat en het ondertussen afgebroken gebouw.

De strook is dus exact die 38m² (grondinname nr. 21). Het plan - dat in uw schrijven werd toegevoegd - houdt geen rekening met de huidige toestand en de in februari 2023 verleende verkavelingsvergunning. Deze grondinname werd ingetekend op de oude toestand, op een verouderd plan. Wij vragen dan ook dat het studiebureau Sweco en de verantwoordelijke van de gemeente Grimbergen zich ter plaatse gaan vergewissen van de huidige toestand.

Ten derde. Het verkavelingsplan, opgemaakt door landmeter Meso, houdt in de verkavelingsvergunning voor lot 3 rekening met een afstand van 6m tussen de rooilijn en de bouwlijn langs de kant van de Voordestraat. Als de gemeente hier een strook van 1,2m zou wegnemen tbv het openbaar domein dan wordt deze afstand verkleind naar 4,8m hetgeen totaal in strijd is met haar eigen stedenbouwkundige verordening (vastgesteld in de gemeenteraad van 23 september 2021) waar op pagina 23 van deze verordening naar verwezen wordt. Eens men zich van de situatie ter plaatse heeft vergewist, zal men vaststellen dat trouwens de bouwwerken aan onze woning reeds vergoederd zijn (bouwvergunning OMV/291/23 afgeleverd op 4 december 2023). Hier een aanpassing doen aan de zijdelingse tuinzone is voor ons niet bespreekbaar.

Ten vierde. De grondinname die geïsoleerd wordt betreft een strook met breedte 1,2m over de ganse lengte van het perceel 178r3. Echter deze inname sloot aan het perceel van de bestaande woning Voordestraat 8. Als die inname nu zou gebeuren over de ganse lengte van de Voordestraat (bvb voor de aanleg van een fietspad) dan kan je daar nog enig nut in zien. Echter om enkel een grondinname te doen op ons perceel zien wij hierin geen toegevoegde waarde voor het openbaar domein.

Ten vijfde. In uw schrijven wordt een compensatie van 9804€ voor 38m² voorgesteld. Dit komt overeen met 258,00€/m². Dit bedrag is totaal niet representatief voor bouwgrond in de gemeente Grimbergen. We kunnen zelfs spreken van een zware onderschatting. Wij hebben deze grond zeer recent gekocht bij akte op datum van 19/06/2025. Hierin staat de grondwaarde vermeld bij aankoop, nl. 504,49€/m². Als er al over een compensatie gesproken wordt dan dient dit minimaal deze grondwaarde te zijn. Echter blijft de insteek dat wij ons verzetten tegen gelijk welke grondafstand op ons perceel.

Aanvaarding van dit bezwaar:

De technische argumentatie van bezwaarindiener kan aanvaard worden. De rooilijn zoals ingetekend op het ingediende ontwerp van het rooilijnplan leunt effectief aan tegen de gevel van een gebouw dat volledig werd afgebroken. De huidige toestand en de inplanting van huidige nieuwe gebouwen op dit perceel zijn van die aard dat intekening van de nieuwe rooilijn (volgens ontwerp van rooilijnplan) en bijhorende grondinname (inname 21) noch technisch noch praktisch een meerwaarde kan betekenen. De dienst Wegen en Water adviseert omwille van deze redenen het bezwaar te weerhouden.

Dit bezwaar wordt weerhouden en inname 21, op het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie A - nr. 178r3, wordt geschrapt uit het ontwerp van rooilijnplan voor de Molenstraat (deel). Het ontwerp van rooilijnplan wordt aangepast wat betreft inname 21.

BEZWAARSCHRIFT 2: E-mail van 24 september 2025

"Bij deze dien ik een bezwaarschrift, of eerder een verzoekschrift in naar aanleiding van de voorlopige vaststelling van de rooilijn in de Warandestraat, meer specifiek ter hoogte van nummer 45 (kadastrummer afdeling 6 sectie B nr 251F). Als eigenaar van dit pand zou ik vooraleerst de achtergrond van deze hoeve willen schetsen. Deze historische hoeve, oorspronkelijk Grovenshoeve genaamd, werd gebouwd eind 18de eeuw en is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed

wegens historische, esthetische en culturele waarde.
(<https://inventarisonroerendergoed.be/erfgoedobjecten/76503>)
Dit gebouw bevond zich in een desastreuze toestand en was eigenlijk de schande van de buurt. Bij de verbouwing heb ik nauwkeurig de aanwijzingen van Dienst Monumentenzorg gevolgd en heb het teruggebracht naar een mooie authentieke hoeve.
Op basis van de kadaster plannen alsmede de planschetsen van Dienst Erfgoed (die beide aangaven dat er een strook grond aan de straatkant toebehoorde aan huisnummer 45) heb ik aan de straatzijde beplanting (lage haag) aangebracht om een groene scheiding te creëren tussen huis en voetpad.
Maar hier loopt echter de rooilijn. Meer specifiek paalt de rooilijn letterlijk aan de woning. In die mate dat bijvoorbeeld de ramen er pal tegenaan staan. Zeer vervelend voor de bewoners want hun huis zou direct uitgeven op een voetpad met een breedte van 3,1 meter.

En vandaar mijn vraag:

Vermits de rooilijn door de woning gaat, stel ik voor dat de rooilijn ter hoogte van mijn perceel, en dit over de breedte van het perceel, anderhalve meter opschuift richting straat. Hierdoor wordt de rooilijn lichtjes aangepast zodanig dat daar groen kan worden aangeplant. Ik ben bereid deze oppervlakte over te nemen en aan te kopen tegen schattingsprijzen.

Indien dat laatste niet mogelijk is, dan zou het wenselijk zijn dat het voetpad daar niet in zijn volle breedte van 3,1 meter wordt aangelegd maar wel 1,5 meter breed zodanig dat er nog altijd een groene buffer mogelijk is langs de woning. Dat zorgt enerzijds voor minder verharding maar op die manier blijft ook een groene zone zodat er geen voetpad pal onder de ramen ligt en bijgevolg de erfgoed waarde alsook het esthetisch karakter toch nog ondersteund wordt. Dit zou eveneens een verfraaiing creëren voor de directe buurt.

Ik hoop dat U begrip hebt voor mijn probleem en dat er gunstig gevolg kan gegeven worden aan één van beider voorstellen."

Aanvaarding van het bezwaar:

De indiener van het bezwaar is eigenaar van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 2511, gelegen op de hoek van de Baron René Lundenlaan en de Warandestraat.

Het bezwaar en aanvraag van de indiener werd onderzocht. De argumentatie van indiener strookt met de vigerende verordening hemelwater. De dienst is van oordeel dat de opmerking over de ontworpen rooilijn terecht is. Het ontwerp van rooilijnplan met behoud van de rooilijn op de gevellijn in combinatie met het ontwerp om de zone tussen het fietspad en de rooilijn volledig op te vullen met het voetpad, druipt in tegen de vigerende verordening hemelwater. Het verdient inderdaad aanbeveling om de breedte van het voetpad te verkleinen tot een normale breedte van 1m30 à 1m50. Er kan vervolgens overwogen worden om de strook tussen het voetpad en de gevel volledig te ontharden of te laten ontharden.

Dit bezwaar wordt weerhouden en de afstand van grondoverschot (nummer 68) met een oppervlakte van 32,00 vierkante meter aan een geschatte waarde van 6.604,80 euro, ter hoogte van perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 2511, wordt toegevoegd aan het ontwerp van rooilijnplan voor de Warandestraat en Driesstraat. Het ontwerp van rooilijnplan wordt aangepast wat betreft grondafstand nummer 68.

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

- kennis genomen van het feit dat er twee bezwaarschriften werden ontvangen gedurende het openbaar onderzoek van 5 september tem. 4 oktober 2025;
- kennis genomen dat de twee bezwaarschriften worden weerhouden en dat het ontwerp van rooilijnplan wordt gewijzigd;
- kennis genomen van het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Warandestraat en Driesstraat.
 - o De afstand van grondoverschot (nummer 68) met een oppervlakte van 32,00 vierkante meter aan een geschatte waarde van 6.604,80 euro, ter

- hoogte van perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 251l, wordt toegevoegd aan het ontwerp van rooilijnplan voor de Warandestraat en Driesstraat;
 - o Inname 21 wordt geschrapt uit het ontwerp van rooilijnplan voor de Warandestraat en Driesstraat.
 - aan de gemeenteraad voorgesteld om het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor Warandestraat en Driesstraat definitief vast te stellen, overeenkomstig artikel 17 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- kennis te nemen van het feit dat er twee bezwaarschriften werden ontvangen gedurende het openbaar onderzoek van 5 september tem. 4 oktober 2025;
- kennis te nemen dat de twee bezwaarschriften worden weerhouden en dat het ontwerp van rooilijnplan wordt gewijzigd;
- kennis te nemen van het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Warandestraat en Driesstraat.
 - o De afstand van grondoverschot (nummer 68) met een oppervlakte van 32,00 vierkante meter aan een geschatte waarde van 6.604,80 euro, ter hoogte van perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 251l, wordt toegevoegd aan het ontwerp van rooilijnplan voor de Warandestraat en Driesstraat;
 - o Inname 21 wordt geschrapt uit het ontwerp van rooilijnplan voor de Warandestraat en Driesstraat.
- het ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor Warandestraat en Driesstraat 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 twee bezwaarschriften werd ontvangen gedurende het openbaar onderzoek van 5 september tem. 4 oktober 2025 houdende vaststelling van de rooilijn voor de Warandestraat en Driesstraat.

Art. 2.

Kennis te nemen dat het bezwaarschrift van 18 september 2025 m.b.t. tot inname 21 wordt weerhouden, volgens onderstaande motivatie:

"De technische argumentatie van bezwaarindieners kan aanvaard worden. De rooilijn zoals ingetekend op het ingediende ontwerp van het rooilijnplan leunt effectief aan tegen de gevel van een gebouw dat volledig werd afgebroken. De huidige toestand en de inplanting van huidige nieuwe gebouwen op dit perceel zijn van die aard dat intekening van de nieuwe rooilijn (volgens ontwerp van rooilijnplan) en bijhorende grondinname (inname 21) noch technisch noch praktisch een meerwaarde kan betekenen. De dienst Wegen en Water adviseert omwille van deze redenen het bezwaar te weerhouden. Dit bezwaar wordt weerhouden en inname 21, op het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie A - nr. 178r3, wordt geschrapt uit het ontwerp van rooilijnplan voor de Molenstraat (deel). Het ontwerp van rooilijnplan wordt aangepast wat betreft inname 21."

Inname 21 wordt geschrapt, waardoor het ontwerp van rooilijnplan gewijzigd wordt.

Art. 3.

Kennis te nemen dat het ingediende bezwaarschrift van 24 september 2025 wordt weerhouden, met onderstaande motivatie:

"De indiener van het bezwaar is eigenaar van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 251I, gelegen op de hoek van de Baron René Lundenlaan en de Warandestraat. Het bezwaar en aanvraag van de indiener werd onderzocht. De argumentatie van indiener strookt met de vigerende verordening hemelwater. De dienst is van oordeel dat de opmerking over de ontworpen rooilijn terecht is. Het ontwerp van rooilijnplan met behoud van de rooilijn op de gevellijn in combinatie met het ontwerp om de zone tussen het fietspad en de rooilijn volledig op te vullen met het voetpad, druist in tegen de vigerende verordening hemelwater. Het verdient inderdaad aanbeveling om de breedte van het voetpad te verkleinen tot een normale breedte van 1m30 à 1m50. Er kan vervolgens overwogen worden om de strook tussen het voetpad en de gevel volledig te ontharden of te laten ontharden. Dit bezwaar wordt weerhouden en de afstand van grondoverschot (nummer 68) met een oppervlakte van 32,00 vierkante meter aan een geschatte waarde van 6.604,80 euro, ter hoogte van perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 251I, wordt toegevoegd aan het ontwerp van rooilijnplan voor de Baron René Lundenlaan. Het ontwerp van rooilijnplan wordt aangepast wat betreft grondafstand nummer 68."

Grondafstand nummer 68 wordt toegevoegd, waardoor het ontwerp van rooilijnplan gewijzigd wordt.

Art. 4.

Kennis te nemen van het gewijzigd ontwerp van rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de Warandestraat en Driesstraat. De afstand van grondoverschot (nummer 68) met een oppervlakte van 32,00 vierkante meter aan een geschatte waarde van 6.604,80 euro, ter hoogte van perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 251I, wordt toegevoegd aan het ontwerp. Inname 21 wordt geschrapt uit het ontwerp.

Art. 5.

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

Art. 6.

Opdracht te geven aan het college van burgemeester en schepenen om de definitieve vaststelling van het rooilijnplan houdende vaststelling van rooilijn voor de

Warandestraat en Driesstraat 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