

Openbare vergadering van donderdag 28 mei 2026

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, Caroline DENIL, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Luc KEPPENS, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

ZAAK VAN DE WEGEN VOLGENS VA/963/26 VAN WOUT AMERY NAMENS HYBOMA NV VOOR HET VERKAVELLEN VAN EEN BINNENGEBIED IN 17 LOTEN WAARVAN 16 LOTEN VOOR BEBOUWING EN ÉÉN LOT VOOR HET PLAATSEN VAN EEN HOOGSPANNINGSCABINE - PODDEGEMSTRAAT 18, 22, 22A, 28, 32 EN 34, 1850 GRIMBERGEN

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 over de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, inzonderheid artikel 31 e.v.:

Artikel 31.

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

(...)

Artikel 31/1.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53.

De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

(...)

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en zijn uitvoeringsbesluiten.

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

Artikel 31.

Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid 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.

(...)

Artikel 32.

§ 1 De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, neemt een beslissing over een vergunningsaanvraag binnen een termijn van:

(...)

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

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

(...)

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

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

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

Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de

gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde

omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het

bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

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

- wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;

- een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;

- de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;

- wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;

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

De bevoegdheid om het project ten aanzien van de ruimtelijke ordening te beoordelen, is uitsluitend toegewezen aan het college van burgemeester en schepenen, voor wat betreft de wegenis ligt de bevoegdheid bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is met uitsluiting van andere bestuursorganen of niveaus bevoegd, in aanvulling van het bovenvermelde algemeen toetsingskader, om (op basis van de vaste rechtspraak):

- te oordelen over de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging en de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke wegen en moet het onvoorwaardelijk doen;
- in dat oordeel niet alleen een aangepaste infrastructuur binnen de verkaveling zelf te betrekken, met nutsvoorzieningen zoals bv. wegen en de eigenlijke uitrusting ervan met o.m. as-verschuivingen, verkeersdrempels e.d. , voet- en fietspaden, aanplantingen, elektriciteit, gas, waterleiding, telefoon, tv-distributie, riolering en afwatering, maar eveneens een in die beoordeling aangepaste verkeerssituatie in de omgeving betreft met, zo noodzakelijk, bijkomende aangepaste verkeersreglementen en gemeenschapsinfrastructuur;
- kwesties als groenbehoud, verkeersinfrastructuur, verkeersveiligheid, riool- en afvalvoorzieningen, elektriciteitsnetwerken, maatschappelijke infrastructuur enz. in rekening te nemen met betrekking tot de zaak van de wegen;

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

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 april 2026 "Aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van Wout AMERY namens HYBOMA NV voor het verkavelen van een binnengebied in 17 loten waarvan 16 loten voor bebouwing en één lot voor het plaatsen van een hoogspanningscabine - Poddegemstraat 18, 22, 22A, 28, 32 en 34, 1850 Grimbergen - VA/963/26" (in bijlage).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 2 april 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Dienst Brandpreventie van 20 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 20 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS van 25 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre van 25 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Het College van burgemeester en schepenen van 27 april 2026 (zie bijlage).
- Het gunstig advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 23 april 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 22 april 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Groen van de gemeente Grimbergen van 22 april 2026 (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Dossiernummer omgevingsloket	OMV_2025155695
Dossiernummer gemeente	VA/963/26
Ligging aanvraag	Poddegemstraat 18, 22, 22A, 28, 32 en 34
Kadastrale ligging aanvraag	afdeling 2 sectie D nrs. 346F2, 346N2, 350H, 350E, 350M, 353L, 354H, 354N en 362E
Omschrijving aanvraag	het verkavelen van een binnengebied in 17 loten waarvan 16 loten voor bebouwing en één lot voor het plaatsen van een hoogspanningscabine

Aanvrager	Wout AMERY names HYBOMA NV
Adres aanvrager	HYBOMA Den Triangel 2 8610 Kortemark
Ondernemingsnummer aanvrager	0878202861
De aanvraag omvat:	Stedenbouwkundige handelingen

Voorgeschiedenis:

Lopende vergunningsprocedure:

- 27-01-2026: indiening aanvraag omgevingsvergunning (Projectinhoudversie V1).
- 24-02-2026: vraag om bijkomende informatie door vergunningverlenende overheid.
- 17-03-2026: indiening nieuwe Projectinhoudversie door aanvrager (Projectinhoudversie V2).
- 19-03-2026: de aanvraag wordt volledig en ontvankelijk verklaard door de vergunningverlenende overheid (Projectinhoudversie V2).
- 19-03-2026: start openbaar onderzoek van 20-03-2026 tot en met 18-04-2026.
- 27-04-2026: het college van burgemeester en schepenen verleende een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens die betrekking hebben op de aanvraag:

De aanvraag ligt in:

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

De aanvraag ligt niet in:

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

Verdere feiten en context:

De projectsite:

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

Verdere (terrein)aspecten:

- Het terrein van de aanvraag heeft een oppervlakte van 9915 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 20 maart 2026 t.e.m. 18 april 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

De omgevingsvergunningsaanvraag beoogt het verkrijgen van een vergunning voor het verkavelen van een binnengebied in 17 loten waarvan 16 loten voor bebouwing en één lot voor het plaatsen van een hoogspanningscabine, waarbinnen gemeentewegen is opgenomen.

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

a) Een korte beschrijving van de wegeniswerken:

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

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 gemeentewegen worden aangeduid, alsook plannen die de uitrusting van de afgebakende gemeentewegen 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 aanleg van een nieuwe doodlopende straat, een pijpenkop voorzien van een grote lus, loodrecht op de Poddegemstraat. De nieuwe wegenis zal in totaal 106,98 m lang zijn, waarbij het eerste stuk, loodrecht op de Poddegemstraat, een lengte van ca. 57,76 m zal hebben. De breedte tussen de rooilijnen varieert van minimaal 9,00 m, voor de eerste 48,28 m, met vervolgens een breedte van 30,00 m (lus), over een afstand van 40,78 m.

De wegenis zal hoofdzakelijk worden aangelegd in geborsteld beton met eveneens stroken in betongrasdallen. De wegenis wordt omwille van zijn steilere helling voorzien van dwarsroosters. Het groene publiek toegankelijk plein in de lus van de wegenis wordt in totaal voorzien van 2 nieuwe bomen. Ter hoogte van Lot 3 werd de toekomstige toegang tot het lot vastgelegd met een breedte van 5,00 m en uitgevoerd in betongrasdallen.

De eerste groenzone, links van de wegenis, met een breedte van hoofdzakelijk 3,50 m en een maximale breedte van ca. 6,00 m over een lengte van ca. 75 m wordt voorzien van een gracht en twee wadi's. De gracht genoemd 'Gracht 1' zal een lengte van ca. 24,70 m, een breedte van 2,00 m hebben. De gracht zal een infiltratievolume van 7,4 m³ of een infiltratieoppervlakte van 40,00 m² hebben.

Aansluitend op de gracht bevindt zich een wadi genoemd 'Wadi 3' met een lengte van ca. 18,70 m, een breedte van ca. 2,50 m. De wadi zal een infiltratievolume van 2,9 m³ of een infiltratieoppervlakte van 46,00 m² hebben. De wadi zal tot aan de toekomstige toegang van lot 3 lopen.

Aansluitend op de toegang tot lot 3, bevindt zich nog een wadi, De wadi genoemd 'Wadi 2' zal een lengte van ca. 20,00 m, een breedte van ca. 2,50 m, met en maximale breedte van ca. 4,40 m hebben. Deze wadi/groenzone wordt voorzien van 2 nieuwe bomen.

De tweede groenzone, rechts van de wegenis zal een breedte hebben van 1,00 m over een lengte van ca. 31,00 m.

De derde groenzone is de grootste groenzone ten midden van de lus vormige wegenis. De groenzone heeft een breedte van 16,19 m, gemeten tussen de voorziene autostaanplaatsen voor langsparkeren en een lengte van ca. 32 m. Deze groenzone wordt voorzien van 2 nieuwe bomen. De groenzone wordt voorzien van een wadi, genoemd 'Wadi 1' met een lengte van ca. 50,00 m, een breedte van ca. 2,00 m. De wadi zal een infiltratievolume van 17,10 m³ of een infiltratieoppervlakte van 332,00 m² hebben.

De strook tussen de wegenis en de privaatieve loten wordt aangelegd als groenzone. Voor de loten 6 t.e.m. 10 en 13 t.e.m. 14 moeten de eigenaars hun opritten binnen deze groenzone realiseren, zodat deze de verbinding vormen tussen de wegenis en de woning.

Langsheen de lus worden zowel links als rechts van de wegenis, telkens 3 autostaanplaatsen voorzien voor langsparkeren. De autostaanplaatsen zullen een breedte van 2,25 m en een lengte van 6,00 m hebben en worden uitgevoerd in waterdoorlatende betonstraatstenen. De binnenkant van de lus wordt volledig ingericht als een publiek groene ruimte.

Tot slot is er lot 17 met een oppervlakte van 37 m. bestemd voor de oprichting van een elektriciteitscabine, over te dragen aan Fluvius. Lot 17 heeft een breedte aan de straat van 5,45 m en een lengte van minimaal 7,61 m en maximaal 8,57 m.

Het rooilijnplan omvat een zone bestemd voor wegenis, groen en wadi, over te dragen aan het openbaar domein, met een oppervlakte van 18a 84 ca (loten 1 en 2). Alsook een zone voor overdracht aan Fluvius (bestemd voor de oprichting van een elektriciteitscabine) met een oppervlakte van 37 m² (lot 17).

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 gemeentewegenis, alsook de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen, en de naam van de eigenaar van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen volgens kadastrale gegevens

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

- Gronddeel lot 1 (16a 72ca) deel van perceelnrs. 353L en 354N.
- Gronddeel lot 2 (2a 12 ca) deel van perceelnr. 346F2.

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 18a 84ca.

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

Planologische toets:

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

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

Habitatstoets:

- Het terrein is gelegen op ruime afstand van een habitatrictlijngebied of een VEN- en/of IVON-gebied.
 - Het dichtstbijzijnde Habitatrictlijngebied "Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek" (BE2300044) is gelegen op een afstand van ongeveer 3 km.
 - Het dichtstbijzijnde Vogelrichtlijngebied "Durme en de middenloop van de Schelde" (BE2301235) is gelegen op een afstand van ongeveer 17 km ten noordwesten of "De Dijlevallei" (BE2422315), gelegen op een afstand van ongeveer 32 km.
 - Het dichtstbijzijnde VEN-gebied "De Dorent" (GEN) is gelegen op ongeveer 3 km.
 - Het dichtstbijzijnde natuurreservaat "Beverbos" (natuurbeheerplan type 4, ENR) is gelegen op ongeveer 4 km.
 - Het terrein van de aanvraag staat op de bodemwaardingskaart aangeduid als 'Niet biologisch waardevol'.
 - Het omvat geen bos(fragmenten) of andere biologisch waardevolle elementen. Hierdoor kunnen we stellen dat de effecten voor biodiversiteit verwaarloosbaar zijn.
 - Ook binnen het m.e.r -gegeven werd nagegaan of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

- Voor de natuurtoets dient geoordeeld te worden dat met de aanvraag geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.

Binnen het gegeven van de aanvraag wordt bijgevolg geoordeeld dat er met de inrichting van de voor- gestelde 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:

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

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

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

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

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

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

- De aanvraag houdt rekening met dit principe.

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

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

- De aanvraag houdt rekening met dit principe.

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

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

- De aanvraag houdt rekening met dit principe.

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

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

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

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

- —De aanvraag houdt rekening met dit principe

g) Een weergave van financiële weerslag:

Een rooilijnplan maakt onderdeel uit van het dossier.

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

- Gronddeel lot 1 (16a 72ca) deel van perceelnrs. 353L en 354N.
- Gronddeel lot 2 (2a 12 ca) deel van perceelNr. 346F2.

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 18a 84ca.

In het licht van de inname staat op het rooilijnplan:

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

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

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

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

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

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

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

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

ADVIESINSTANTIE	DATUM VAN ONTVANGST	REFERENTIE	EINDCONCLUSIE
HULPVERLENINGSZONE VLAAMS-BRABANT WEST, DIENST BRANDPREVENTIE	20 maart 2026	TVE/NEUKL/25_2026/00171_001	Voorwaardelijk gunstig

Inhoud advies:

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

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

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

laten verlopen en om de interventies van de brandweer te vergemakkelijken:

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

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.)
- ...

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 hoofdrit van het gebouw, leesbaar vanaf de openbare weg..

5 BLUSWATERVOORZIENING

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

(...)

Te treffen maatregelen:

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

7 BESLUIT

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

7.1 Voorwaardelijk gunstig:

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

Beoordeling:

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

DE WATERGROEP

20 maart 2026

Advies ACCA

Voorwaardelijk gunstig

Inhoud advies:

“Volledig gunstig advies met voorwaarden .

Er is uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk

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

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

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

Bovendien kunnen we je ook melden dat de Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn. De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

Omwille van het aantal percelen is er een capaciteitsmeting nodig. Deze capaciteitsmeting moet door de opdrachtgever zelf aangevraagd worden. De kosten van deze capaciteitsmeting zijn ten laste van de verkavelaar. Vraag je capaciteitsmeting hier aan: www.dewatergroep.be/capaciteitsmeting.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Beoordeling:

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

FLUVIUS	2 april 2026	5000125365	Voorwaardelijk gunstig
----------------	--------------	------------	------------------------

Inhoud:

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

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

Opmerkingen betreffende de nieuwe wegenis:

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

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

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

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

De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.

Indien er echter in dit project geen openbaar domein zou voorzien worden waarin de nutsleidingen zoals vermeld in deze offerte kunnen aangelegd worden en er dus in dit project

enkel private wegenis wordt voorzien, dan dient u ons hiervan onmiddellijk in te lichten. Uw offerte zal dan immers gewijzigd moeten worden. Zoals bepaald in ons projectreglement dient vóór de aanleg eerst kosteloos een erfdiensbaarheid voor de netbeheerder voor het volledige project te worden voorzien. Ons projectreglement is beschikbaar op onze website. De netbeheerder behoudt zich eveneens het recht voor om bij projecten met private wegenis geen nutsleidingen aan te leggen in het project zelf, maar zich te beperken tot het aansluiten van het project ter hoogte van de grens met het openbaar domein. Voor het plaatsen van meetinstallaties zal voor dit project door de initiatiefnemer een lokaal moeten voorzien worden op de grens met het openbaar domein.”

Beoordeling:

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

PROXIMUS	25 maart 2026	/	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	25 maart 2026	25232797	Voorwaardelijk gunstig
-------------	---------------	----------	------------------------

Inhoud:

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

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen

via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.
Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.”

Beoordeling:

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

DIENST WEGENE EN WATER VAN DE GEMEENTE GRIMBERGEN	23 april 2026	VA/963/26	Voorwaardelijk gunstig
--	---------------	-----------	------------------------

Inhoud:

“Overstromingsgevoeligheid

De projectzone is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Echter de naastliggende openbare ruimte is wel overstromingsgevoelig. In het verkavelingsproject wordt de groenruimte ingezet als opvang voor regenwater, waardoor deze de nodige bufferruimte voorziet voor opvang van hemelwater. Dit principe wordt als positief geadviseerd, echter bij de verdere realisatie van de verkaveling dient hemelwater steeds maximaal op de eigen percelen te worden beheerd.

Riolering hemelwater en afvalwater:

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.

De aanleg van de nieuwe publieke ruimte voorziet een DWA riolering. Er wordt geen hemelwaterriool voorzien, echter een bovengronds buffergracht en wadisysteem wordt voorzien met een vertraagde overloop naar de Poddegemstraat. Hierdoor wordt voldaan aan het principe van gescheiden riolering.

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 tot aan de rooilijn voorzien zal worden. De septische put mag enkel gebruikt worden voor fecaal water.

Ter hoogte van de rooilijn dient één aansluitingsputje (DWA) met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) en correcte inscriptie geplaatst te worden op de individuele loten bestemd voor bebouwing. Dit putje wordt met voorkeur in de oprit zone voorzien. De vloei van deze putjes moet zich op een diepte van 60cm tot 80cm onder het maaiveld bevinden. De individuele loten met privaatieve bestemming zullen op eigen terrein een hemelwaterput en een infiltratievoorziening dienen te voorzien dewelke voldoet aan de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening. Ook voor de aansluiting op de bestaande riolering van de loten langs de Poddegemstraat dient de verkavelaar een huidaansluitpuntje en verbinding naar de openbare riolering te voorzien. 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 tot 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). Er worden in de openbare ruimte 3 wadi's en een gracht voorzien. Wadi 1 is voorzien in het centrale plein die via wadi 2 en 3 overloopt naar wadi 4. De overloop tussen de verschillende volumes dient voorzien te worden zodat hemelwater de tijd heeft om lokaal te infiltreren en slechts beperkt overloopt naar de volgende zones.

De wadi's en gracht hebben een totaal nuttige infiltratieoppervlakte van 485 m² en een totaal nuttig volume van 33.3 m³.

Wegenis/publieke ontwerp:

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

De wegenis wordt voorzien als een woonerf, zonder een afscheiding tussen zones voor voertuigen en voetgangers. Hierbij dient de verkavelaar ook de nodige aanduidingen en markeringen te voorzien, zowel voor de wegenis alsook voor de parkeerplaatsen.

De wegenis in het verkavelingsproject wordt gerealiseerd in een betonnen karrespoor aangevuld met waterdoorlatende materialen. Zowel de klinkers met verbrede voeg, alsook grasbetontegels verzekeren de doorlaatbaarheid van de wegenis. Hiernaast wordt een groene centrale ruimte voorzien en een buffergracht met schotten.

De technische fiches van materialen, planten en inrichtingselementen dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de relevante gemeentelijke diensten, alvorens de plaatsing en/of uitvoering gebeurt. De aanvrager van de verkavelingsvergunning is verantwoordelijk voor de initiële keuring en conformiteit aan wetgeving/standaardbestek/bestek van de toegepaste materialen.

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. Tot 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:

Verschillende nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de Poddegemstraat Om de nodige aansluitingen en uitbreidingen te realiseren dient de verkavelingsaanvrager of bouwheer de nodige aanvragen in te dienen bij de betrokken nutsmaatschappijen.

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

**MOBILITEITSDIENST
VAN DE GEMEENTE
GRIMBERGEN**

22 april 2026

VA/963/26

Voorwaardelijk gunstig

Inhoud:

'In de toelichting project-MER-screening in functie van de verkavelingsaanvraag voor de nieuwbouw van 16 wooneenheden en een hoogspanningscabine wordt bij de bespreking van de mobiliteitseffecten verwezen naar de ondergrenzen voor de opmaak van een MOBER of mobiliteitstoets zoals opgenomen in het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies. De stedenbouwkundige verordening van de gemeente Grimbergen legt evenwel lagere ondergrenzen op. Zo bepaalt punt 1.3.2.1. wanneer een mobiliteitstoets wordt opgemaakt, zijnde: Voor ieder project waarvoor een mer-screeningsnota moet worden opgesteld, zal ook een mobiliteitstoets worden opgemaakt door de aanvrager. Vanaf 12 parkeerplaatsen zal een mobiliteitstoets worden opgemaakt door de aanvrager, ook als er geen mer-screeningsnota moet opgemaakt worden. Er werd aan het project wel een (beknopte) mobiliteitstoets gevoegd.

In de verantwoordingsnota/mobiliteitstoets/nota mobiliteit wordt afwisselend aangehaald dat de aanvraag betrekking heeft op 14, 16 dan wel 17 percelen voor grondgebonden ééngezinswoningen en 1 perceel voor het oprichten van een hoogspanningscabine. Uit de inplantingsplannen lijken er evenwel 16 percelen voor grondgebonden ééngezinswoningen en 1 perceel voor het oprichten van een hoogspanningscabine te worden gerealiseerd.

In de mobiliteitstoets wordt uitgegaan van 14 wooneenheden. Er wordt aangegeven dat er 6 parkeerplaatsen nodig zijn voor 4 bezoekers/leveringen per dag. Deze aantallen stemmen niet overeen. In de nota mobiliteit wordt een correctere inschatting gemaakt.

Onder het bereikbaarheidsprofiel voor auto's/vrachtwagens (aanwezige voorzieningen en aangewezen routes) wordt aangegeven dat de verbindingen richting Grimbergen lopen via de Veldkanststraat en Driekastanjelaarsstraat. Deze laatste is evenwel niet toegankelijk voor doorgaande voertuigen van meer dan 3,5t.

In de stedenbouwkundige verordening wordt bepaald dat bij een project voor 10 of meer woonentiteiten of bij een project met minstens 10 autostaanplaatsen/ fietsenstalplaatsen, minstens 10% van de respectievelijke autostaanplaatsen of fietsenstalplaatsen uitgerust moet worden met laadinfrastructuur voor elektrische auto's/fietsen. Voorliggend project behelst de verkaveling van een grond in meer dan 10 woonentiteiten. Er wordt hierover evenwel niets vermeld in de toegevoegde nota's.

Uit de inplantingsplannen blijkt dat de breedte van de langspaarkeerplaatsen niet voldoet aan de minimale binnenafmetingen opgenomen in de stedenbouwkundige verordening, zijnde 2,5m. Aangezien het minimumafmetingen betreft, dienden deze parkeerplaatsen hieraan te voldoen.

Op de bepaalde plannen lijkt de nieuwe te realiseren wegenis voorrang te moeten verlenen aan het verkeer in de Poddegemstraat (intekening van 'haaiantanden'). Aangezien beide straten zijn gecategoriseerd op hetzelfde niveau (erftoegangsweg), lijkt het aangewezen om deze gelijkwaardigheid van de straten te benadrukken door de algemene voorrangsregels (voorrang van rechts) te behouden.

Aangezien de ontsluiting van het projectgebied gelegen is in de binnenbocht van de Poddegemstraat, is voldoende zichtbaarheid op aankomend verkeer belangrijk. In de voortuin van de aansluitende loten (2 en 15) dient dan ook maximaal gekozen te worden voor begroeiing van beperkte hoogte, die de zichtbaarheid niet in het gedrang brengt.

Bepaalde loten lijken volgens de inplantingsplannen te moeten ontsluiten over een grasstrook. Er dient een verharde toegang naar de opritten van de percelen voorzien te worden. ”

GROENDIENST VAN DE GEMEENTE GRIMBERGEN	22 april 2026	VA/963/26	Voorwaardelijk gunstig
---	---------------	-----------	------------------------

Inhoud:

De dienst Groen heeft kennisgenomen van de omgevingsvergunningaanvraag met betrekking tot het verkavelen van een binnengebied in 17 loten, waarvan 16 loten bestemd zijn voor bebouwing en 1 lot voor het plaatsen van een hoogspanningscabine, gelegen te Poddegemstraat 18, 22, 22A, 28, 32 en 34, afdeling 2, sectie D, nrs. 346F2, 346N2, 350H, 350E, 350M, 353L, 354H, 354N en 362E.

Op basis hiervan wordt een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht, onder de volgende voorwaarden:

1. Behoud van bestaand groen Waar mogelijk dienen bestaande, gezonde bomen maximaal behouden te blijven binnen de verkaveling en bij de verdere invulling van de individuele loten.
2. Compensatie van te rooien bomen

Alle bomen die in functie van de verkaveling of de latere bebouwing worden gerooid, dienen maximaal gecompenseerd te worden. Deze compensatie gebeurt bij voorkeur op het betrokken perceel, of binnen het verkavelingsgebied.

Indien dit niet haalbaar is, dient een alternatieve compensatielocatie voorgelegd te worden ter goedkeuring aan de gemeente.

1. Opname in toekomstige bouwaanvragen

De verplichting tot compensatie van te rooien bomen dient expliciet te worden opgenomen als voorwaarde bij de toekomstige bouwaanvragen voor de individuele loten. Bij elke bouwaanvraag moet duidelijk worden aangegeven: o welke bomen behouden blijven;

1. welke bomen eventueel worden gerooid;
2. hoe en waar de bomencompensatie wordt gerealiseerd.

1. Kwaliteit van de compensatie De compensatie dient te gebeuren met kwalitatieve en klimaatrobuuste boomsoorten, aangepast aan de standplaats en met voldoende ruimte voor duurzame groei en ontwikkeling.

Mits naleving van bovenstaande voorwaarden kan de dienst Groen zich voorwaardelijk gunstig uitspreken over voorliggende omgevingsvergunningaanvraag.

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.

Voor het debat en de argumentatie van de stemmingen, wordt verwezen naar het zittingsverslag.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 22 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, William DE BOECK, Gilbert GOOSSENS, Luc KEPPENS, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Daan VERTONGEN, Karin VERTONGEN), 7 stemmen tegen (Eddie BOELENS, Caroline DENIL, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON), 4 onthoudingen (Manon BAS, Ann DAAMEN, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS)

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van de resultaten van het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 20 maart tem. 18 april 2026, waarbij geen bezwaarschriften werden ingediend.

Art. 2.

Akkoord te gaan met de voorgestelde nieuwe rooilijn en de aanleg van de wegenis (die onderdeel vormt en geïntegreerd deel uitmaakt van de aanvraag tot omgevingsvergunning (ref.: OMV_2025155695 - VA/963/26) ingediend door Wout AMERY namens HYBOMA 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 binnengebied in 17 loten waarvan 16 loten voor bebouwing en één lot voor het plaatsen van een hoogspanningscabine, gelegen 1850 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 2 sectie D nrs. 346F2, 346N2, 350H, 350E, 350M, 353L, 354H, 354N en 362E, mits het uiteindelijk verkrijgen van deze omgevingsvergunning.

Art. 3.

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

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

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

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

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

- Minimale vrije breedte: 4 m
- Minimale vrije hoogte: 4 m
- Minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant
- Maximale helling: 6 %

- Het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken, er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen
- Voor kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B 03-10

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

- Stilstaande en geparkeerde voertuigen
- Verkeersremmende maatregelen
- Straatmeubilair, straatverlichting
- Verkeerslichten, verkeersborden, ...
- Groenvoorzieningen (beplantingen, bomen e.d.)
- ...

Straatnaamgeving moet duidelijk en ondubbelzinnig zijn voor de hulpdiensten.

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

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

Art. 4.

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

- De loten, bestemd voor openbaar nut en/of inlijving in het openbaar domein, zijn op initiatief van de verkavelaar of op het eerste verzoek gratis aan de gemeente over te dragen en dit vrij en onbelast en zonder enige kost voor de gemeente. De procedure voor overdracht wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in de volgens het rooilijnplan afgebakende zone.
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de ontwikkelaar/ aanvrager/ vergunninghouder. Het latere beheer van de delen gemeentewegenis valt onder de bevoegdheid van gemeente Grimbergen, dus voor wat betreft die delen die aan het openbaar domein van de gemeente worden overgedragen of hier reeds toebehoren.
- Indien de betrokken percelen fungeren voor de opvang en infiltratie van privéwoningen dienen er voorafgaandelijk ook de nodige afspraken gemaakt te worden betreffende het onderhoud ervan.
 - Voor de start van de werken:
 - 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 26 juni 2026

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad