

## VERKAVELINGSVERGUNNING

Nr Dossier gemeente: VA/797/15 Ref. RWO (ROHM): 5.00/23025/1000098.1
---

### Het college van burgemeester en schepenen,

heeft de aanvraag ingediend door AVS-INVEST NV, Massemsesteenweg 1, 9230 Wetteren, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 7 mei 2015, werd ontvangen op 7 mei 2015.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 juni 2015.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Meerstraat ZN, 1852 Grimbergen en met als kadastrale omschrijving (afd. 5) sectie B 394 T, (afd. 5) sectie B 394 V, (afd. 5) sectie B 399 K2, (afd. 5) sectie B 399 A3, (afd. 5) sectie B 399 W2, (afd. 5) sectie B 399 D2, (afd. 5) sectie B 399 X2, (afd. 5) sectie B 399 E2, (afd. 5) sectie B 404 F, (afd. 5) sectie B 405 F, (afd. 5) sectie B 411 K, (afd. 5) sectie B 412 L2 en (afd. 5) sectie B 421 D5.

Het betreft een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt (college 03/08/2015):

Gelet op de verkavelingsaanvraag met als ref. VA/797/15, ingediend door AVS-INVEST NV, Massemsesteenweg 1, 9230 Wetteren, voor het verkavelen van 34 loten – Meerstraat ZN, 1852 Grimbergen, (afd. 5) sectie B 394 T, (afd. 5) sectie B 394 V, (afd. 5) sectie B 399 K2, (afd. 5) sectie B 399 A3, (afd. 5) sectie B 399 W2, (afd. 5) sectie B 399 D2, (afd. 5) sectie B 399 X2, (afd. 5) sectie B 399 E2, (afd. 5) sectie B 404 F, (afd. 5) sectie B 405 F, (afd. 5) sectie B 411 K, (afd. 5) sectie B 412 L2 en (afd. 5) sectie B 421 D5;

### OVERWEGEND GEDEELTE

#### 1. JURIDISCHE BEPALINGEN

##### 1.1. Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag tot verkavelingsvergunning werd ontvangen op 7 mei 2015 en volledig verklaard op 3 juni 2015. Het project beoogt het verkavelen van 34 loten.

##### 1.2. Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

###### 1.2.1. Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB 7 maart 1977 gelegen in woongebied.

Deze gebieden zijn bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het bijzonder voorschrift voor woongebied bij dit gewestplan stelt dat het maximaal aantal woonlagen van de woningen twee bedraagt.

###### 1.2.2. BPA

De aanvraag is gelegen in het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999.

###### 1.2.3. Verkaveling

///

###### 1.2.4. Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de hierboven vermelde bepalingen, behalve de aangevraagde afwijking.

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van bovenvermeld BPA met betrekking tot:

- de ligging van de nieuwe voetweg tussen de nieuwe straat en de Coppendries.

### **1.2.5. Afwijkingsbepalingen**

Overwegende dat de aanvrager overeenkomstig artikel 4.4.7. § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wenst af te wijken van de voorschriften van het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999, met betrekking tot de ligging van de nieuwe voetweg tussen de nieuwe straat en de Coppendries.

Volgens art. 4.4.7. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan in een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuur of voorzieningen tot gevolg hebben.

Het uitvoeringsbesluit bij dit artikel is het "Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester" (wijz. bvr 20/07/2012).

Volgens art. 3 §1 van dit besluit worden als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, als vermeld in artikel 4.4.7 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de handelingen beschouwd die betrekking hebben op:

"1° de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

b) gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken;

7° de aanleg, wijziging of uitbreiding van ondergrondse voor het openbaar net bedoelde leidingen en voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van hemel-, oppervlakte- en afvalwaters en bijbehorende kleinschalige infrastructuur zoals controlepunten, pomp- en overslagstations, rietvelden en waterzuiveringsinstallaties met een maximale capaciteit van 1000 IE;"

### **1.3. Verordeningen**

Zie gemeentelijke verordeningen.

### **1.4. Andere zoneringgegevens van het goed**

///

### **1.5. Adviezen voortvloeiend uit het decreet en andere wet- en regelgeving**

#### **Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

Bedoelde werken zijn niet opgenomen in de lijst van werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar (zoals laatst gewijzigd op 6 juni 2014).

#### **Externe adviezen**

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, evenals op de omzendbrief van 28 juni 1996 betreffende de adviezen die door de gemeente bij bouw- en verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten ingewonnen worden, werd advies gevraagd aan volgende instanties:

- Eandis;
- Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed;
- de hulpverleningspost zone Vlaams-Brabant West.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Eandis van 9 juli 2015:

"In bijlage vindt u onze oriënterende studie voor de uitrusting van bovenvermeld project ter inzage. U kunt uw opmerkingen binnen de 30 kalenderdagen overmaken.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op [www.eandis.be](http://www.eandis.be)>Publicaties en reglementen>Verkavelingsreglementen.

Bijlage : Kopie van voorwaarden overgemaakt aan verkavelaar

Uitbreiding distribunetten binnen verkaveling

Laagspanningsnet € 26600,00 (Vrij van btw)

Openbaar verlichtingsnet € 7040,00 (Vrij van btw)

Lage druk gasnet € 28740,00 (Vrij van btw)

Uitbreiding distribunetten buiten verkaveling

Elektriciteit forfaitair 34 lot(en) x € 500 € 17000,00 (Vrij van btw)

Extra werken aan bestaande netten €-

Openbare verlichting €-

Gas LD €-

Gas MD €-

Studiekosten

Elektriciteit € 1815,00 (21% btw inbegrepen)

Gas € 605,00 (21% btw inbegrepen)

Openbare Verlichting

Palen en armaturen	€ 17507,49 (Btw medecontractant)
Aansluitkosten	€ 2565,00 (Btw medecontractant)
Recyclagebijdrage	€ 3,99 (21% Btw inbegrepen)
Totaalbedrag verkaveling	€ 101876,48,00 (Btw inbegrepen)

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

Opmerkingen:

De aansluitingskosten van de individuele woningen zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de respectievelijke eigenaars afgerekend.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing."

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed van 3 juli 2015: "Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesaanvraag ontvangen op 2 juni 2015.

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen binnen de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art. 4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

#### **MOTIVERING**

Er wordt een verkaveling van 34 loten gepland tussen de Coppendries, de Meerstraat en de Beigemsesteenweg in Grimbergen. Het plangebied ligt tussen Wolvertem en Grimbergen. Er worden 22 loten met halfopen bebouwing gepland en 12 loten met open bebouwing. Het plangebied is 2,48 ha groot en zal in de toekomst bebouwd worden met woningen, er wordt nieuwe wegenis aangelegd, wadi's en een centrale groenzone.

Er zijn geen gekende archeologische sites gelegen binnen het plangebied. Wel liggen in de zeer nabije omgeving 2 gekende archeologische sites. Het betreft de ruïne van een windmolen en het Hof ten Berghe/Duifhuis, dat van feodale oorsprong is. De restanten van het hof staan aan de Molenstraat, het 17<sup>de</sup>-eeuwse kasteel in de Beigemsesteenweg. De eerste vermelding van het hof dateert al uit de 12<sup>de</sup> eeuw.

De afwezigheid van gekend archeologisch erfgoed in het projectgebied garandeert geeft geen uitsluitsel over de afwezigheid van archeologische erfgoed. De aanwezigheid van sites in de omgeving kan hiervan een indicatie zijn.

Het plangebied is gelegen op een plateau en de helling naar de vallei toe. Er is een niveauverschil van een 6-tal meter aanwezig op het terrein. Qua bodem hebben we te maken met een OB, een OT, en Lca en een Lda-bodem. De diepte van archeologische sporen is ongekend.

Gezien bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat er een reële kans is dat er zich nog archeologisch erfgoed aanwezig is op de locatie van de geplande verkaveling.

In voorliggende **verkavelingsvergunningsaanvraag** geeft de bouwheer niet aan dat er geen archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van de te ontwikkelen terreinen of dat deze gelegen zijn in een al verstoorde zone.

Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg staat in artikel §4 2 van het archeologiedecreet: *'De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden'*. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de bouwheer kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.

#### **ADVIES**

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert deze aanvraag gunstig met voorwaarden.

#### **VOORWAARDEN**

Op basis van bovenstaande gegevens is de kans reëel dat waardevol archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van het plangebied. Omdat de aanvraag gepaard gaat met een aanzienlijke ingreep in de bodem, is het noodzakelijk dat de bouwheer de nodige maatregelen voorziet die verhinderen dat waardevol archeologisch erfgoed niet-gedocumenteerd verloren gaat.

Wij vragen volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een nietgedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.

2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.

3. De prospectie met ingreep in de bodem gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

3. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.

4. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

Gelieve een kopie van de bouwvergunning te bezorgen aan onze dienst.

Gelet op het feit dat op 1 juni 2015 advies gevraagd werd aan de hulpverleningspost zone Vlaams-Brabant West en dat op 28 juli 2015 nog geen advies werd ontvangen, zodat aan deze adviesvereiste kan voorbij gegaan worden.

#### **Interne adviezen**

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen van 7 juli 2015:

"Het verkaveling project situeert zich tussen de Beigemsesteenweg en de Meerstraat aan de achterzijde van de bestaande woningen van deze straten.

Een gemengd rioleringsstelsel, dia.40 cm is aanwezig in de Coppendries waarop kan aangesloten worden. Het stelsel behoort tot het collectief te optimaliseren buitengebied.

De nodige aanvragen voor het uitbreiden van de waterleiding, gasleiding, het elektriciteits- en kabeldistributienet dienen ingediend te worden bij de betrokken nutsmaatschappijen door de aanvrager, om de nodige aansluitingen te realiseren.

Het lozen van afvalwater dient te voldoen aan de gemeentelijke reglementering ter zake van toepassing vanaf januari 2014 of later. Ieder lot dient voorzien te worden van een septische put en een regenwaterput.

Ter hoogte van de rooilijn van ieder lot dienen twee aansluitingsputjes (RWA + DWA) met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) voorzien te worden door de verkavelaar.

De afkoppeling van hemelwater dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemelwater en afvalwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 5 juli 2013. Collectieve infiltratie en buffering van de verkaveling dient te voldoen aan hoofdstuk 5 artikel 12. De infiltratie van het hemelwater op de individuele kavels zoals bepaald in dit besluit blijven onverminderd van toepassing. De overloop van de hemelwaterinfiltratie dient opgevangen te worden in een openbare zone van de verkaveling of aangesloten te worden op een te voorzien grachtenstelsel.

De infiltratievoorzieningen, waar voorkomend, dient op minimum 4m afstand tot bestaande gebouwen, rooilijn of perceelsgrens geplaatst te worden en zonder hinder te veroorzaken buiten de perceelsgrens

Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (MB van 12 september 2014, BS van 20 oktober 2014) moet het hemelwater dat op een verharding terechtkomt (oprit, terras, etc....) infiltreren op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

Het plan van aanpak van het ontwerp dient, de aanleg en het onderhoud de van rioleringsystemen (RWA en DWA stelsels) te bevatten. Het maximaal vasthouden, bij voorkeur bovengronds, infiltreren, bufferen en lozen van hemelwater, volgens de code van goede praktijk, is van toepassing op deze verkaveling om stroomafwaarts wateroverlast te verhinderen. Het vertraagd lozingsdebiet van Wadi 1 en 2 op de bestaande rioleringsstelsel dient maximaal 10l/s/ha te bedragen.

Een variante dient berekend en voorgesteld te worden naar exploitatie en rendement toe voor warmterecuperatie van verzameld afvalwater zonder septische put. In het geval van de plaatsing van een septische put voor de recuperatie van warmte, dient de septische put op het individueel perceel weggelaten te worden.

Het afwateringssysteem voor ieder lot moet volledig gescheiden worden aangelegd tot aan de rooilijn en dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO".

Het wegenisontwerp van deze verkaveling dient rekening te houden met de draaicirkel voor o.a. huisvuil ophaalwagens, verhuishuizen....

De voetpaden dienen aangelegd te worden met grijze betonstraatstenen 22x11x8 of voetpadtegels, ten laste van de verkavelaar. Ter hoogte van de toegang tot het perceel voor gemotoriseerd verkeer dient de fundering van het voetpad te bestaan uit 4 cm legbed en 20 cm magere beton.

De aangeduide parkeerzones voor gemotoriseerd verkeer dienen aangelegd te worden met grind grasdalen, en volgens de code van goede praktijk om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem. Er dient rekening gehouden te worden met de leidraad + checklist van de pesticidentoets van de VMM (2009) voor een pesticidenvrij beheer van het openbare domein bij aanleg van verharde oppervlaktes.

De openbare verlichting dient voorzien te worden langs alle toegangswegen en de verbindingsvoetpaden door de verkavelaar en volgens het gemeentelijk lichtplan.

De onderdelen voor gietijzer of van vormgietstaal dienen voorbehandeld te zijn, vóór de aanleg met twee lagen blackvernis of koolteervrije beschermvloeistof op basis van bitumen en petroleum derivaten. Deze voorbehandeling dient conform gekeurd te zijn volgens NBN-EN 124 en COPRO gecertificeerd.

Alle opgesomde verplichtingen vallen ten laste van de verkavelaar.

Advies Openbare Werken: GUNSTIG, rekeninghoudend met bovenvermelde opmerkingen."

Gelet op het advies van de mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 16 juni 2015:

"Het betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor het binnengebied gelegen tussen Meerstraat, Coppendries, Gemeentehuisstraat en Beigemsesteenweg te Beigem.

De zachte verbinding heeft weinig tot geen functioneel nut. Dit zou wel het geval zijn indien deze naar de Gemeentehuisstraat zou ontsluiten (dit om de school en de sportterreinen te bereiken). Voor de woningen die kort gelegen zijn tegen Coppendries, kan deze weg wel gebruikt worden om richting Humbeek te rijden. De andere woningen zullen toch ook eerder via Gemeentehuisstraat rijden.

We kunnen zien dat het mogelijk is om op de rijbaan te parkeren maar zal dit toegelaten worden aangezien er parkeerplaatsen voorzien worden buiten de rijbaan. Ook is het niet duidelijk op welke stukken enkel- of dubbelrichtingsverkeer zal worden toegestaan.

Als er per woning de helft van de voortuin mag voorzien worden als parkeerplaats (verhard) worden deze best naast elkaar voorzien en niet achter elkaar.

Het groene grasveldje vooraan aan hoek 405/F is tot tegen de Meerstraat voorzien, dit zal het zicht hinderen bij het uitrijden indien te hoge beplanting wordt voorzien. Ook voor de huisvuilwagen moet er rekening worden gehouden met de bocht voor het in- en uitrijden van deze straat.

Advies: Ongunstig"

Gelet op het advies van de milieudienst van de gemeente Grimbergen van 4 juni 2015:

"geen opmerkingen."

**Advies van de GECORO**

///

### **1.6. Openbaar onderzoek**

De aanvraag valt onder de aanvragen, die openbaar moeten gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals laatst gewijzigd op 6 juni 2014.

Overwegende dat een openbaar onderzoek gehouden werd van 9 juni 2015 t.e.m. 8 juli 2015, waarbij 2 bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat deze bezwaarschriften handelen over:

- het feit dat het perceel met als referentie 405D mee in de verkavelingsaanvraag dient opgenomen te worden opdat deze terug bouwgrond wordt;
- het feit dat de verkavelingsaanvraag in strijd is met het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omdat deze niet kleinschalig is, volledig gelegen is in weiland, niet overeenkomt met het landelijk karakter en de open ruimte wegneemt;
- het feit dat de verkavelingsaanvraag in een natuurlijk wateropvangbekken gelegen is.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen volgend standpunt inneemt omtrent deze bezwaarschriften:

- het bezwaar dat het perceel met als referentie 405D mee in de verkavelingsaanvraag dient opgenomen te worden opdat deze terug bouwgrond wordt, is ongegrond. Het perceel is gelegen in het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999 waarbij de bestemming van de gronden vastligt. Enkel het wijzigen van dit BPA kan de bestemming van de grond wijzigen niet de opname in een verkaveling.
- het bezwaar dat de verkavelingsaanvraag in strijd is met het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omdat deze niet kleinschalig is, volledig gelegen is in weiland, niet overeenkomt met het landelijk karakter en open ruimte wegneemt, is ongegrond. De verkaveling is volgens het Gemeentelijk

ruimtelijk structuurplan gelegen in de dorpskern van de deelgemeente Beigem en volgens het gewestplan in woongebied. De verkaveling betreft een inbreiding tussen de lintbebouwing langs de Meerstraat, Coppendries, Beigemsesteenweg en Gemeentehuisstraat en niet het aansnijden van een openruimte gebied;

- het bezwaar dat de verkavelingsaanvraag in een natuurlijk wateropvangbekken gelegen is, is ongegrond. Het terrein betreft geen kombekken, er bevinden zich geen grachten en waterlopen, verder helt het terrein natuurlijk af van de Gemeentehuisstraat naar de Coppendries. Op het laagste punt van de verkaveling worden er bufferbekkens voor regenwater voorzien.

### **1.7. Richtlijnen en omzendbrieven**

Het voorgelegd ontwerp voldoet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden.

### **1.8. Historiek**

///

### **1.9. Watertoets**

Het voorliggende project heeft een aanzienlijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Omwille van zijn aanzienlijke oppervlakte voorziet het project in diverse maatregelen, zodat het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

### **1.10. Erfdienstbaarheden en wegaanleg**

///

### **1.11. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

///

## **2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

#### ***De bestaande toestand***

De aanvraag is gelegen in een binnengebied tussen de Meerstraat, Coppendries, Beigemsesteenweg en Gemeentehuisstraat, allen gemeentewegen, die qua uitrusting beantwoorden aan de bepalingen van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Meerstraat is in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale verbindingsweg. De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk residentiële eengezinswoningen.

De meeste aanpalende percelen zijn bebouwd met een variatie aan vrijstaande woningen, driegevelwoningen en rijwoningen.

#### ***De gewenste ontwikkelingen***

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een grond in 35 loten waarvan 12 loten voor open bebouwing, 22 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor de inplanting van een elektriciteitscabine. Aanvullend aan de voorschriften van het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999 werden volgende voorschriften toegevoegd:

- Er zijn enkel ééngesinswoningen toegelaten.
- De nevenbestemming bedraagt maximum 40% van de vloeroppervlakte.
- Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.
- Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd kunnen parkeerplaatsen op het betreffende privaat domein ingericht worden.
- Publiciteitspanelen of reclameborden, al dan niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating. Publiciteit kan gemaakt worden door middel van een uithangbord, bevestigd aan de gevel, een inkomplaster of afzonderlijk ingeplant op minimum 2,00 m van de perceelsgrens en de rooilijn. De maximale grootte van dit uithangbord bedraagt 2 m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 3,00m.
- De pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt max. 0,30 m boven de peilhoogte van de aanliggende straat
- De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn.
- Het gabariet van de eerst vergunde woning is bepalend voor de latere vergunningen. Niet aangebouwde muren dienen in het zelfde materiaal gebouwd te worden als de woning. De gemene scheidsmuur mag doorgetrokken worden tot maximum 3,00m achter de achterste gevel met een maximum hoogte 2,00 m.
- Indien voor een groep van gekoppelde woningen wel één gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden de voorschriften van het BPA. Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik in harmonie zijn met elkaar.
- Indien voor een groep van gekoppelde woningen geen gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:

- Verplichte kroonlijsthoogte 5,50 m
- Verplichte dakhelling van 45°.

- Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.
- Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.
- In geval van gekoppelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.
- Alle maatregelen (zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, kunnen worden toegelaten.
- Dakkapellen mogen niet breder zijn dan  $\frac{3}{4}$  van de voorgevelbreedte. De hoogte is te beperken tot max. 1.50 m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw.
- De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient te gebeuren volgens een gescheiden rioleringsstelsel.
- Er dient eveneens een regenwaterput geplaatst te worden conform de gewestelijke verordening hemelregenwater.
- Alle verhardingen dienen zoveel mogelijk te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.
- Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de voortuinstrook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.
- In de voortuinstrook kunnen geen bouwwerken worden toegelaten met uitzondering van toegangen en opritten tot de woning, garages of bijgebouwen. De oppervlakte van toegangen en opritten is, per perceel, beperkt tot  $\frac{1}{2}$  van de oppervlakte van de voortuinstrook.
- De plaats van de toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt.
- Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden.
- Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden.
- In de voortuin is onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden.
- Indien de tuingebouwen, garages of carports met een plat dak worden voorzien dan bedraagt de totale hoogte maximaal 3,50 m.
- Afsluitingen van maximaal 1,80 m hoogte zijn toegelaten voor de hoekpercelen (6, 15, 17) op de perceelsgrens, grenzend aan het openbaar domein en de zijtuinstrook (m.n. de strook naast de zijgevel van de woning vanaf de voorbouwlijn tot de achterste perceelsgrens). Op de perceelsgrens tussen de private loten in de voortuinstrook is de hoogte beperkt tot 1,20 m

De officiële huisnummers zijn:

• Lot 1:	4	• Lot 18:	48
• Lot 2:	3	• Lot 19:	46
• Lot 3:	5	• Lot 20:	44
• Lot 4:	7	• Lot 21:	42
• Lot 5:	9	• Lot 22:	40
• Lot 6:	11	• Lot 23:	38
• Lot 7:	13	• Lot 24:	36
• Lot 8:	15	• Lot 25:	34
• Lot 9:	17	• Lot 26:	32
• Lot 10:	19	• Lot 27:	30
• Lot 11:	21	• Lot 28:	28
• Lot 12:	23	• Lot 29:	26
• Lot 13:	25	• Lot 30:	24
• Lot 14:	27	• Lot 31:	22
• Lot 15:	29	• Lot 32:	20
• Lot 16:	31	• Lot 33:	18
• Lot 17:	33	• Lot 34:	16

## **2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

### **Functionele inpasbaarheid**

Het verkavelen van 34 loten voor het bouwen van eengezinswoningen met inbegrip van een zorgwoning en complementaire bedrijvigheid binnen de dienstensector, voor zover ze ondergeschikt is aan de woonfunctie en de normale woonfunctie in de omgeving niet in het gedrang brengt, en 1 lot voor de inplanting van een elektriciteitscabine is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

### **Mobiliteitsimpact**

Voorliggende aanvraag heeft een beperkte invloed op de mobiliteit. Bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning moet worden voldaan aan het geldende gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen.

Om hinder bij het uitrijden van de nieuwe straat naar de Meerstraat te vermijden dient de beplantingshoogte op de verkeersgeleider (driehoekige vorm ter hoogte van perceel 405F) beperkt te worden tot 50 cm.

### **Schaal**

De schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving.

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Gelet op het feit dat de voetweg tussen de nieuwe straat en de Coppendries een verharding heeft tot tegen de perceelsgrenzen (met een totale breedte van 5,00 m) en dat dit heel breed is voor een trage verbinding, dient deze beperkt te worden tot een breedte van 3,00 m, met een groenbuffer van minimaal 1,00 m langsheen de perceelsgrenzen.

De berm voorzien ter hoogte van de loten 2, 3, 4, 5 en 6 is te smal om deze als groenzone makkelijk te kunnen onderhouden. Deze dient dan ook aangelegd te worden met een klinkerverharding.

### **Visueel-vormelijke elementen**

///

### **Cultuurhistorische aspecten**

Omwille van de ligging van de percelen is de kans reëel dat waardevol archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van het plangebied. Omdat de aanvraag gepaard gaat met een aanzienlijke ingreep in de bodem, is het noodzakelijk dat de bouwheer de nodige maatregelen voorziet die verhinderen dat waardevol archeologisch erfgoed niet-gedocumenteerd verloren gaat. Het advies van Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed van 3 juli 2015 dient dan ook strikt nageleefd te worden.

### **Het bodemreliëf**

Voor de aanleg van de wegenis wordt het bestaande reliëf licht gewijzigd.

Verder wordt er wat betreft de reliëfwijzigingen naar de voorschriften van het goedgekeurde BPA verwezen.

### **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

Het feit dat de ligging van de nieuwe voetweg tussen de nieuwe straat en de Coppendries over een beperkte afstand enkele meters opgeschoven wordt tot op een bestaande losweg is niet hinderlijk voor de gebruikers. Deze afwijking ten opzichte van de het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999 is dus niet storend en aanvaardbaar.

In de groenbuffer langsheen de trage verbinding dient een beplanting voorzien te worden welke de privacy van de aanpalende tuinen garandeert.

## **2.3. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn advies uitgebracht op 28 juli 2015 volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Voorliggende aanvraag integreert zich, door de voorgestelde inplanting, de voorgestelde morfologie en het voorgestelde uitzicht goed op het perceel en in de omgeving, op voorwaarde dat:

- De voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de bestaande voorschriften van het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999. Deze worden aangevuld met de onderstaande bijkomende voorschriften:

- Er zijn enkel ééngezinswoningen toegelaten;
- Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, opslagruimten, horeca en benzinestations zijn verboden;
- Publiciteit kan enkel indien deze bevestigd is aan de gevel en met een maximale oppervlakte van 1m<sup>2</sup>;
- Indien voor een groep van gekoppelde woningen wel één gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden de voorschriften van het BPA. Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik in harmonie zijn met elkaar.
- Indien voor een groep van gekoppelde woningen geen gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:



- Verplichte kroonlijsthoogte 5,50 m
- Verplichte dakhelling van 45°.

- Dakuitbouwen dienen minimaal 0,6 m terug te springen t.o.v. de voorgevel en dienen een afstand van minimaal 1 m te respecteren t.o.v. zijgevels en/of de zijdelingse perceelsgrenzen. De hoogte van de dakuitbouw is beperkt tot 1.50 m gemeten van het hellend dakvlak tot de bovenzijde van de dakrand/dakgoot.
- In geval van gekoppelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende;
- Maximaal de 1/2 van de oppervlakte van de voortuin mag verhard worden;
- De plaats van toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt;
- Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal.

- Het voorgestelde verkavelingsplan dient te worden aangepast volgens volgende punten:

- De voetweg tussen de nieuwe straat en de Coppendries dient beperkt te worden tot een breedte van 3,00 m, met een groenbuffer van minimaal 1,00 m langsheen de perceelsgrenzen. In deze stroken dient een beplanting voorzien te worden welke de privacy van de aanpalende tuinen garandeert.
- De bermen voorzien ter hoogte van de loten 2, 3, 4, 5 en 6 dienen aangelegd te worden met een klinkerverharding.

- het advies van Eandis van 9 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen van 7 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed van 3 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- om hinder bij het uitrijden van de nieuwe straat naar de Meerstraat te vermijden dient beplantingshoogte op de verkeersgeleider (driehoekige vorm ter hoogte van perceel 405F) beperkt te worden tot 50 cm;
- de verbintenis betreffende het bouwrijp maken wordt nageleefd;
- de overeenkomst Nederlandstalig karakter wordt nageleefd;
- de gemeentelijke bouwverordening inzake de aanleg van parkeerplaatsen strikt wordt nageleefd;
- het gedeelte, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, kosteloos wordt overgedragen aan het openbaar domein;
- de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder SIBELGAS voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen /sociale verkavelingen/ industriële verkavelingen strikt wordt nageleefd. Kopie van deze reglementen zal aan de vergunning als bijlage worden toegevoegd. Deze teksten zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via [www.sibelgas.be](http://www.sibelgas.be).

### **3. ALGEMENE CONCLUSIE**

Voorliggende aanvraag integreert zich, door de voorgestelde inplanting, de voorgestelde morfologie en het voorgestelde uitzicht goed op het perceel en in de omgeving, op voorwaarde dat:

- De voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de bestaande voorschriften van het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999. Deze worden aangevuld met de onderstaande bijkomende voorschriften:

- Er zijn enkel ééngezinswoningen toegelaten;
- Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, opslagruimten, horeca en benzinestations zijn verboden;
- Publiciteit kan enkel indien deze bevestigd is aan de gevel en met een maximale oppervlakte van 1m<sup>2</sup>;
- Indien voor een groep van gekoppelde woningen wel één gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden de voorschriften van het BPA. Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik in harmonie zijn met elkaar.
- Indien voor een groep van gekoppelde woningen geen gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:

- Verplichte kroonlijsthoogte 5,50 m
- Verplichte dakhelling van 45°.

- Dakuitbouwen dienen minimaal 0,6 m terug te springen t.o.v. de voorgevel en dienen een afstand van minimaal 1 m te respecteren t.o.v. zijgevels en/of de zijdelingse perceelsgrenzen. De hoogte van de dakuitbouw is beperkt tot 1.50 m gemeten van het hellend dakvlak tot de bovenzijde van de dakrand/dakgoot.
- In geval van gekoppelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende;
- Maximaal de 1/2 van de oppervlakte van de voortuin mag verhard worden;

- De plaats van toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt;
  - Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal.
- Het voorgestelde verkavelingsplan dient te worden aangepast volgens volgende punten:
  - De voetweg tussen de nieuwe straat en de Coppendries dient beperkt te worden tot een breedte van 3,00 m, met een groenbuffer van minimaal 1,00 m langsheen de perceelsgrenzen. In deze stroken dient een beplanting voorzien te worden welke de privacy van de aanpalende tuinen garandeert.
  - De bermen voorzien ter hoogte van de loten 2, 3, 4, 5 en 6 dienen aangelegd te worden met een klinkerverharding.

- het advies van Eandis van 9 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen van 7 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed van 3 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- om hinder bij het uitrijden van de nieuwe straat naar de Meerstraat te vermijden dient beplantingshoogte op de verkeersgeleider (driehoekige vorm ter hoogte van perceel 405F) beperkt te worden tot 50 cm;
- de verbintenis betreffende het bouwrijp maken wordt nageleefd;
- de overeenkomst Nederlandstalig karakter wordt nageleefd;
- de gemeentelijke bouwverordening inzake de aanleg van parkeerplaatsen strikt wordt nageleefd;
- het gedeelte, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, kosteloos wordt overgedragen aan het openbaar domein;
- de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder SIBELGAS voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen /sociale verkavelingen/ industriële verkavelingen strikt wordt nageleefd. Kopie van deze reglementen zal aan de vergunning als bijlage worden toegevoegd. Deze teksten zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via [www.sibelgas.be](http://www.sibelgas.be).

## **BESCHIKKEND GEDEELTE**

### **BESLIST:**

#### **Artikel 1.**

Het college neemt kennis van de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 9 juni 2015 t.e.m. 8 juli 2015 waarbij 2 schriftelijke bezwaarschriften werden ingediend, die handelen over:

- het feit dat het perceel met als referentie 405D mee in de verkavelingsaanvraag dient opgenomen te worden opdat deze terug bouwgrond word;
- het feit dat de verkavelingsaanvraag in strijd is met het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omdat deze niet kleinschalig is, volledig gelegen is in weiland, niet overeenkomt met het landelijk karakter en de open ruimte wegneemt;
- het feit dat de verkavelingsaanvraag in een natuurlijk wateropvangbekken gelegen is.

Het college van burgemeester en schepenen neemt volgend standpunt in omtrent deze bezwaarschriften:

- het bezwaar dat het perceel met als referentie 405D mee in de verkavelingsaanvraag dient opgenomen te worden opdat deze terug bouwgrond wordt, is ongegrond. Het perceel is gelegen in het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999 waarbij de bestemming van de gronden vastligt. Enkel het wijzigen van dit BPA kan de bestemming van de grond wijzigen niet de opname in een verkaveling;
- het bezwaar dat de verkavelingsaanvraag in strijd is met het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omdat deze niet kleinschalig is, volledig gelegen is in weiland, niet overeenkomt met het landelijk karakter en open ruimte wegneemt, is ongegrond. De verkaveling is volgens het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gelegen in de dorpskern van de deelgemeente Beigem en volgens het gewestplan in woongebied. De verkaveling betreft een inbreiding tussen de lintbebouwing langsheen de Meerstraat, Coppendries, Beigemsesteenweg en Gemeentehuisstraat en niet het aansnijden van een openruimte gebied;
- het bezwaar dat de verkavelingsaanvraag in een natuurlijk wateropvangbekken gelegen is, is ongegrond. Het terrein betreft geen kombekken, er bevinden zich geen grachten en waterlopen, verder helt het terrein natuurlijk af van de Gemeentehuisstraat naar de Coppendries. Op het laagste punt van de verkaveling worden er bufferbekkens voor regenwater voorzien.

#### **Art. 2.**

Krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten, brengt het college voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag tot verkavelingsvergunning aan:

> AVS-INVEST NV, Massemssesteenweg 1, 9230 Wetteren, voor het verkavelen van 34 loten, Meerstraat ZN, 1852 Grimbergen, (afd. 5) sectie B 394 T, (afd. 5) sectie B 394 V, (afd. 5) sectie B 399 K2, (afd. 5) sectie B 399 A3, (afd. 5) sectie B 399 W2, (afd. 5) sectie B 399 D2, (afd. 5) sectie B 399 X2, (afd. 5) sectie B 399 E2, (afd. 5) sectie B 404 F, (afd. 5) sectie B 405 F, (afd. 5) sectie B 411 K,

(afd. 5) sectie B 412 L2 en (afd. 5) sectie B 421 D5, vermits het ontwerp in overeenstemming kan gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat:

- de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de bestaande voorschriften van het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999. Deze worden aangevuld met de onderstaande bijkomende voorschriften:

- er zijn enkel ééngezinswoningen toegelaten;
- handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, opslagruimten, horeca en benzinestations zijn verboden;
- publiciteit kan enkel indien deze bevestigd is aan de gevel en met een maximale oppervlakte van 1m<sup>2</sup>;
- indien voor een groep van gekoppelde woningen wel één gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden de voorschriften van het BPA. Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik in harmonie zijn met elkaar;
- indien voor een groep van gekoppelde woningen geen gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:

- verplichte kroonlijsthoogte 5,50 m en
- verplichte dakhelling van 45°;

- dakuitbouwen dienen minimaal 0,6 m terug te springen t.o.v. de voorgevel en dienen een afstand van minimaal 1 m te respecteren t.o.v. zijgevels en/of de zijdelingse perceelsgrenzen. De hoogte van de dakuitbouw is beperkt tot 1.50 m gemeten van het hellend dakvlak tot de bovenzijde van de dakrand/dakgoot;
- In geval van gekoppelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende;
- maximaal de 1/2 van de oppervlakte van de voortuin mag verhard worden;
- de plaats van toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt;
- toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal;

- het voorgestelde verkavelingsplan dient te worden aangepast volgens volgende punten:

- de voetweg tussen de nieuwe straat en de Coppendries dient beperkt te worden tot een breedte van 3,00 m, met een groenbuffer van minimaal 1,00 m langsheen de perceelsgrenzen. In deze stroken dient een beplanting voorzien te worden welke de privacy van de aanpalende tuinen garandeert;
- de bermen voorzien ter hoogte van de loten 2, 3, 4, 5 en 6 dienen aangelegd te worden met een klinkerverharding;

- het advies van Eandis van 9 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen van 7 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed van 3 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- om hinder bij het uitrijden van de nieuwe straat naar de Meerstraat te vermijden dient beplantingshoogte op de verkeersgeleider (driehoekige vorm ter hoogte van perceel 405F) beperkt te worden tot 50 cm;
- de verbintenis betreffende het bouwrijp maken wordt nageleefd;
- de overeenkomst Nederlandstalig karakter wordt nageleefd;
- de gemeentelijke bouwverordening inzake de aanleg van parkeerplaatsen strikt wordt nageleefd;
- het gedeelte, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, kosteloos wordt overgedragen aan het openbaar domein;
- de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder SIBELGAS voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen /sociale verkavelingen/ industriële verkavelingen strikt wordt nageleefd. Kopie van deze reglementen zal aan de vergunning als bijlage worden toegevoegd. Deze teksten zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via [www.sibelgas.be](http://www.sibelgas.be).

Gelet op het feit dat op 21 september 2015 advies werd gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en er binnen de 30 dagen geen advies werd uitgebracht zodat aan deze adviesvereiste kan worden voorbijgegaan.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 OKTOBER 2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de bestaande voorschriften van het bij MB goedgekeurde BPA Beigem Centrum van 16 november 1999. Deze worden aangevuld met de onderstaande bijkomende voorschriften:
  - er zijn enkel ééngezinswoningen toegelaten;
  - handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, opslagruimten, horeca en benzinestations zijn verboden;
  - publiciteit kan enkel indien deze bevestigd is aan de gevel en met een maximale oppervlakte van 1m<sup>2</sup>;
  - indien voor een groep van gekoppelde woningen wel één gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden de voorschriften van het BPA. Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik in harmonie zijn met elkaar;
  - indien voor een groep van gekoppelde woningen geen gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:
    - verplichte kroonlijsthoogte 5,50 m en
    - verplichte dakhelling van 45°;
  - dakuitbouwen dienen minimaal 0,6 m terug te springen t.o.v. de voorgevel en dienen een afstand van minimaal 1 m te respecteren t.o.v. zijgevels en/of de zijdelingse perceelsgrenzen. De hoogte van de dakuitbouw is beperkt tot 1.50 m gemeten van het hellend dakvlak tot de bovenzijde van de dakrand/dakgoot;
  - In geval van gekoppelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende;
  - maximaal de 1/2 van de oppervlakte van de voortuin mag verhard worden;
  - de plaats van toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt;
  - toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal;
- het voorgestelde verkavelingsplan dient te worden aangepast volgens volgende punten:
  - de voetweg tussen de nieuwe straat en de Coppendries dient beperkt te worden tot een breedte van 3,00 m, met een groenbuffer van minimaal 1,00 m langsheen de perceelsgrenzen. In deze stroken dient een beplanting voorzien te worden welke de privacy van de aanpalende tuinen garandeert;
  - de bermen voorzien ter hoogte van de loten 2, 3, 4, 5 en 6 dienen aangelegd te worden met een klinkerverharding;
- het advies van Eandis van 9 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen van 7 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed van 3 juli 2015 strikt wordt nageleefd;
- om hinder bij het uitrijden van de nieuwe straat naar de Meerstraat te vermijden dient beplantingshoogte op de verkeersgeleider (driehoekige vorm ter hoogte van perceel 405F) beperkt te worden tot 50 cm;
- de verbintenis betreffende het bouwrijp maken wordt nageleefd;
- de overeenkomst Nederlandstalig karakter wordt nageleefd;
- de gemeentelijke bouwverordening inzake de aanleg van parkeerplaatsen strikt wordt nageleefd;
- het gedeelte, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, kosteloos wordt overgedragen aan het openbaar domein;
- de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder SIBELGAS voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen /sociale verkavelingen/ industriële verkavelingen strikt wordt nageleefd. Kopie van deze reglementen zal aan de vergunning als bijlage worden toegevoegd. Deze teksten zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via [www.sibelgas.be](http://www.sibelgas.be).

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

**Elke vermelding op de verkavelingsplannen die bij deze vergunning horen en die in strijd is met de bepalingen van deze vergunning of van de wetten, decreten, besluiten en verordeningen waarnaar verwezen wordt is nietig.**

## **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

**Art. 4.7.19.** §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

### **Beroepsmogelijkheden**

**Art. 4.7.21.** §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

#### **Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009.**

**ART. 1.** §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
  - 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
  - 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.
- Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

**ART. 2.** De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

#### **Rekeningnummer van de provincie inzake de beroepsdossiervergoeding.**

- 1° **Rekeningnr. 091-0106007-15 of IBAN: BE83091010600715 – BIC: GKCCBEBB**
- 2° Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- 3° **Verplichte mededeling:** "IST-RO-BB-naam gemeente aanvrager + naam beroepsindiener".

#### **Verval van de vergunning**

**Art. 4.6.4.** §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

#### **Mededeling**


Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

VANWEGE HET COLLEGE:

In opdracht



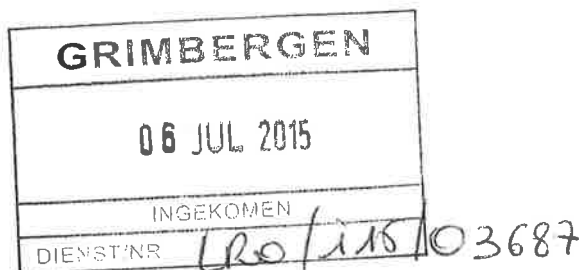
Hans Habils  
Gemeentesecretaris



Marleen Mertens  
Burgemeester







**College van Burgemeesten en Schepenen**  
Prinsenstraat 3  
1850 GRIMBERGEN

**Uw bericht van**  
01/06/2015

**Uw kenmerk**  
VA/797/15

**Contactgegevens**  
Els Patrouille  
els.patrouille@rwo.vlaanderen.be  
016 66 59 25

**Ons kenmerk**  
4.002/23025/99.133

**Datum**  
03 JULI 2015

**Bijlagen**

**Betreft:** advies archeologie binnen de reguliere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

**Aanvrager(s):** GOEN J. , Massemssesteenweg 1 , 9230 WETTEREN

**Ligging:** Meerstraat zn te 1850 GRIMBERGEN  
**Kadastraal** GRIMBERGEN: 5° afd., sectie B, nummer(s):  
394T,394V,399A3,399D2,399E2,399K2,399W2,399X2,404F,405F,411K,412L2,421D5

**Onderwerp:** Meerstraat zn: wijziging verkavelingsaanvraag

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesaanvraag ontvangen op 2 juni 2015.

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen binnen de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art. 4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

## MOTIVERING

Er wordt een verkaveling van 34 loten gepland tussen de Coppendries, de Meerstraat en de Beigemsesteenweg in Grimbergen. Het plangebied ligt tussen Wolvertem en Grimbergen. Er worden 22 loten met halfopen bebouwing gepland en 12 loten met open bebouwing. Het plangebied is 2,48 ha groot en zal in de toekomst bebouwd worden met woningen, er wordt nieuwe wegenis aangelegd, wadi's en een centrale groenzone.

Er zijn geen gekende archeologische sites gelegen binnen het plangebied. Wel liggen in de zeer nabije omgeving 2 gekende archeologische sites. Het betreft de ruïne van een windmolen en het Hof ten Berghe/Duifhuis, dat van feodale oorsprong is. De restanten van het hof staan aan de

Vlaamse Overheid - Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant - Dirk Boutsgebouw - Diestsepoort 6 bus 94 - 3000 Leuven  
Tel. 016 66 59 00 - Fax 016 66 59 05 - e-mail vlaams-brabant@onroerenderfgoed.be - www.onroerenderfgoed.be

Molenstraat, het 17<sup>de</sup>-eeuwse kasteel in de Beigemsesteenweg. De eerste vermelding van het hof dateert al uit de 12<sup>de</sup> eeuw.

De afwezigheid van gekend archeologisch erfgoed in het projectgebied garandeert geeft geen uitsluitel over de afwezigheid van archeologische erfgoed. De aanwezigheid van sites in de omgeving kan hiervan een indicatie zijn.

Het plangebied is gelegen op een plateau en de helling naar de vallei toe. Er is een niveauverschil van een 6-tal meter aanwezig op het terrein. Qua bodem hebben we te maken met een OB, een OT, en Lca en een Lda-bodem. De diepte van archeologische sporen is ongekend.

Gezien bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat er een reële kans is dat er zich nog archeologisch erfgoed aanwezig is op de locatie van de geplande verkaveling.

In voorliggende **verkavelingsvergunningsaanvraag** geeft de bouwheer niet aan dat er geen archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van de te ontwikkelen terreinen of dat deze gelegen zijn in een al verstoorde zone.

Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg staat in artikel §4 2 van het archeologiedecreet: *'De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden'*. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de bouwheer kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.

## ADVIES

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert deze aanvraag gunstig met voorwaarden.

## VOORWAARDEN

Op basis van bovenstaande gegevens is de kans reëel dat waardevol archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van het plangebied. Omdat de aanvraag gepaard gaat met een aanzienlijke ingreep in de bodem, is het noodzakelijk dat de bouwheer de nodige maatregelen voorziet die verhinderen dat waardevol archeologisch erfgoed niet-gedocumenteerd verloren gaat.

Wij vragen volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet-gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.
3. De prospectie met ingreep in de bodem gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

3. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.

4. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

Gelieve een kopie van de bouwvergunning te bezorgen aan onze dienst.

Hoogachtend,



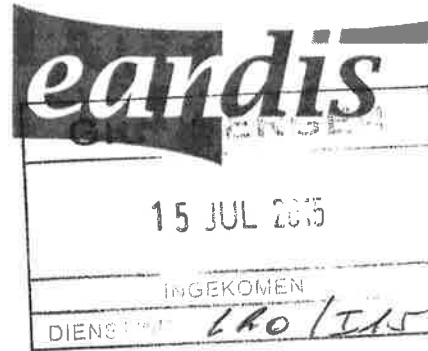
Kristin Van den Abbeele  
Provinciaal Directeur



Algemeen nummer: 078 35 35 34

c/o Elektriciteitsstraat 70, 2800 Mechelen

College van burgemeester en schepenen  
Prinsenstraat 3  
1850 GRIMBERGEN



uw bericht van	uw kenmerk	contactpersoon	telefoon
-	-	Joost De Boevé	09 263 89 04
datum	ons kenmerk	mailadres	fax
2015-07-09	SSOL/1507/0905	joost.deboeve@eandis.be	09 263 32 23

**Verkaveling van 34 lot(en) te: Beigem - Meerstraat**  
**Kadastrale Ligging: 5de afd. sectie a nr. 394/v, 399k2, 405/f, 405/d ,404/f e.a.**  
**Dossiernummer: 272892 (vermelden bij elk contact)**  
**Distributienetbeheerder: Sibelgas**


Geacht college,

In bijlage vindt u onze oriënterende studie voor de uitrusting van bovenvermeld project ter inzage.  
U kunt uw opmerkingen binnen de 30 kalenderdagen overmaken.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de financiële verplichting aan ons is voldaan. Bij ontvangst van de betaling, wordt U hiervan in kennis gesteld. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op [www.eandis.be](http://www.eandis.be) > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.

Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

  
Bert Wouters  
Studies en Aanleg

  
Johan Smets  
Hoofd Infrastructuurgebied Mechelen

Bijlage(n): Voorwaarden van de voorlopige offerte aan de verkavelaar

## Bijlage: Kopie van voorwaarden overgemaakt aan verkavelaar

<b>Uitbreiding distributienetten binnen verkaveling</b>	
Laagspanningsnet	€ 26 600,00 (Vrij van btw)
Openbaar verlichtingsnet	€ 7 040,00 (Vrij van btw)
Lage druk gasnet	€ 28 740,00 (Vrij van btw)
<b>Uitbreiding distributienetten buiten verkaveling</b>	
Elektriciteit forfaitair 34 lot(en) x € 500	€ 17 000,00 (Vrij van btw)
Extra werken aan bestaande netten	€ - (Vrij van btw)
Openbare verlichting	€ - (Vrij van btw)
Gas LD	€ - (Vrij van btw)
Gas MD	€ - (Vrij van btw)
<b>Studiekosten</b>	
Elektriciteit	€ 1 815,00 (21 % btw inbegrepen)
Gas	€ 605,00 (21 % btw inbegrepen)
<b>Openbare Verlichting</b>	
Palen en armaturen	€ 17 507,49 (Btw medecontractant)
Aansluitkosten	€ 2 565,00 (Btw medecontractant)
Recyclagebijdrage	€ 3,99 (21 % btw inbegrepen)
<b>Totaalbedrag verkaveling</b>	<b>€ 101 876,48 (Btw inbegrepen)</b>

### Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.  
Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

### Opmerkingen:

De aansluitingskosten van de individuele woningen zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de respectievelijke eigenaars afgerekend.  
De inplanting van de verlichtingspunten is zuiver informatief, de exacte plaats zal voor de uitvoering van de werken worden bepaald in overleg met het gemeentebestuur.  
Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

## Opmerkingen (nieuwe wegenis):

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

Voor deze verkaveling kunt u als verkavelaar 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.

## Detailoverzicht te plaatsen openbare verlichting

### Standaard openbare verlichting

Aantal	Type paal	Type armatuur	Kleur
19	SPMH 04 RAL XXXX		Mosgroen

### Overige openbare verlichting

Aantal	Benaming
19	Niet gespecificeerd

De gebruikte codes worden in onderstaand overzicht toegelicht. U kunt eveneens het vademecum voor openbare verlichting raadplegen om standaard palen en armaturen op te zoeken a.d.h.v. de opgegeven codes.

### Codes Lichtmasten zonder passieve veiligheid

Materiaal	S(G) = Thermisch verzinkt staal AL = Geanodiseerd aluminium
Afwerking	P = Bedekt met polyesterlaag
Vorm	M = Lichtmast, volledig conisch S = Lichtmast, met verjonging
Bevestiging	H = Inplantingsstuk B = Voetplaat
Cijfer:	Hoogte van de lichtmast in meter
RAL X of Y:	Kleurkeuze mogelijk uit betreffende RAL- kleuren X of Y X = Kleurcodes 6005, 7001, 7032, 9005, 6009, 6020, 7035, 7038, 9010, 3004 Y = Alle niet X-nummers

### Codes Lichtmasten met passieve veiligheid

Materiaal	PA = Passieve veiligheid, thermisch verzinkt PP = Passieve veiligheid, bedekt met polyesterlaag
Klasse veiligheid	100 HE 3 = High energy absorbing Hoogte van de lichtmast in meter
RAL X of Y:	Lichtmasten zonder passieve veiligheid

