

**Gemeente Grimbergen**  
**Afdeling grondgebiedzaken**  
**Dienst leefmilieu en ruimtelijke ordening**

O:\Gemeente\Notulen\Raad\Doorsturen\Iro\A\_GR\_2018\1\_JANUARI\Zaak van de wegen verkaveling 82 loten Kruijstraat Matexi.doc

**ONTWERP VAN BESLISSING: GEMEENTERAAD**

---

**ONDERWERP:** Goedkeuring zaak van de wegen en grondafstand verkaveling  
VA/833/17 - MATEXI PROJECTS nv

---

Gelet op artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat bepaalt dat wanneer een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen dient te nemen, alvorens het vergunningverlenende orgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag;

Gelet op artikel 10 van besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, zoals laatst gewijzigd op 6 juni 2014, dat bepaalt dat de gemeenteraad hierbij kennis dient te nemen van de bezwaren en opmerkingen ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek;

Gelet op de verkavelingsaanvraag ingediend door MATEXI PROJECTS nv, Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem, voor het verkavelen van 82 loten, gelegen aan de Kruijstraat ZN te Grimbergen, kadastraal gekend: 2<sup>e</sup> afdeling, sectie E, perceelnummers 30, 32 A, 33 A, 34, 35, 44, 45, 46 A, 49 A, 50 F, 50 H en 50 G, met referentienummer VA/833/17;

Gelet op de collegebeslissing van 29 januari 2018 waarbij een voorwaardelijk gunstig advies werd uitgebracht over deze verkavelingsaanvraag;

Overwegende dat deze verkavelingsaanvraag over een lengte van +/- 840 m een nieuwe straat/woonerf voorziet welke een breedte van 1,75 m tot 21 m en een totale oppervlakte van 11.247 m<sup>2</sup> heeft en dat de gemeenteraad derhalve een beslissing dient te nemen betreffende de zaak der wegen en de grondafstand voor inlijving in het openbaar domein van deze strook;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen o.a. als voorwaarde een wijziging van de loten 1 en 2 heeft opgelegd opdat ter hoogte van de Kruijstraat nog een strook met een breedte van 2,00 m zou kunnen worden overgedragen naar het openbaar domein en dat deze extra grondafstand een strook van 49,92 m<sup>2</sup> langsheen de Kruijstraat betreft;

Overwegende dat het openbaar onderzoek betreffende deze verkavelingsaanvraag gehouden werd van 2 november 2017 t.e.m. 1 december 2017 en dat hierbij 126 bezwaarschriften werden ingediend, die kunnen worden teruggebracht tot drie modellen;

Overwegende dat de bezwaren die in deze bezwaarschriften worden geopperd door het college van burgemeester en schepenen per type bezwaarschrift als volgt werden gecategoriseerd en beoordeeld:

<b>BEZWAARSCHRIFT 1</b>
-------------------------

Er is geen behoefte aan extra woningen in Grimbergen:
---

A.	Dit wordt gemeld in de geactualiseerde woonbehoeftestudie	De behoefteeraming uit de geactualiseerde woonbehoeftestudie voorziet in de aansnijding van het WUG Beigemveld. Dit staat duidelijk vermeld in de geactualiseerde woonbehoeftestudie.  Het bezwaar is ongegrond.
B.	Een woonreservegebied in de gemeente dient ontwikkeld te worden voor het aansnijden van een WUG	De stelling dat woonreservegebieden eerst zouden moeten worden aangesneden voor de woonuitbreidingsgebieden wordt nergens geduid of onderbouwd. Woonreserves zijn juist voorzien als lange termijn reserves die pas kunnen worden aangesneden indien kan worden aangetoond dat er een expliciete noodzaak is en er geen bouwgrond meer is. Woonuitbreidingsgebied is bijgevolg in de filosofie van het gewestplan eerst aan te snijden alvorens woonreservegebieden kunnen worden aangesneden.  Het bezwaar is ongegrond.
C.	Het PRIAK werd goedgekeurd door de provincie, maar niet binnen de meerderheid van de gemeenteraad. Het PRIAK is manifest onwettig	Op de gemeenteraad was er staking der stemmen betreffende het advies voor het PRIAK. Hierdoor heeft de deputatie zoals in de wetgeving vermeld 90 dagen na het verlopen van de adviestermijn autonoom een beslissing genomen betreffende het PRIAK. De provincie heeft in haar afweging de conclusies van de woonbehoeftestudie en het GRS gevolgd waar duidelijk wordt gesteld dat het GR WUG 3 (Beigemveld) prioritair kan worden aangesneden  Het bezwaar is ongegrond.
D	De verkaveling is in strijd met de beleidsverklaring van de Vlaamse Regering, cf. Witboek	Het witboek is geen beleidsdocument maar een visiedocument dat voorafgaat op het nog op te maken beleidsplan voor Vlaanderen. Een visiedocument of beleidsplan vormt geen basis voor het beoordelen van een vergunningsaanvraag. Bij een vergunningsaanvraag dient men zich te baseren op de bestemmingsplannen, stedenbouwkundige bepalingen en de VCRO.  Het bezwaar is ongegrond

E	Het BSO van de gemeente verantwoordt het verkavelen van Beigemveld onvoldoende	<p>Volgens het PRIAK wordt aangegeven dat het bescheiden woonaanbod in overleg met de gemeente dient te worden ingevuld. Binnen de aanvraag wordt een voldoende aanbod aan bescheiden woningen voorzien.</p> <p>De aanvrager heeft een overeenkomst aangegaan met PROVIDENTIA waardoor 58 sociale units zullen worden ontwikkeld op het grondgebied van Grimbergen.</p> <p>Globaal wordt dus wel bijgedragen tot de realisatie van het bindend sociaal objectief.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
F	Er is nog geen definitief besluit genomen met betrekking tot de ordening van het gebied en nog geen aanvraag om het geheel uit te voeren in groepswooningbouw (cf. het niet aanwenden van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit)	<p>Via het PRIAK en een inrichtingsschets (totaalconcept) is een ordening voor het volledige nog in te vullen woonuitbreidingsgebied voorzien. Een RUP is in opmaak.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
De ontsluiting van dit verkavelingsvoorstel is problematisch:		
A.	De ontsluiting van de zuidelijke lus gebeurt langs de Kruijstraat, een straat die onvoldoende breed is, zonder fiets- of voetpad en met een landbouwsas tegen sluijverkeer	<p>Het openbaar domein van de Kruijstraat (waarlangs de ontsluiting wordt voorzien) heeft over het algemeen een breedte van 8,5 m tot 9 m. De rijweg is echter ongeveer 4 m breed. Het is een keuze geweest van de gemeente om een smal wegprofiel te voorzien om op die manier traag gemotoriseerd verkeer te bekomen. Er blijft echter ruimte beschikbaar om de weg op een veilige manier herin te richten. Ter hoogte van lot 1 dient evenwel meer ruimte (breedte minimum 2,00 m) voor het openbaar domein voorzien te worden.</p> <p>Het bezwaar is deels gegrond, maar de gemeente maakt parallel werk van alle flankerende maatregelen nodig voor een goede ontsluiting van de verkaveling.</p>
Nog meer immobiliteit:		
A.	De mobiliteit in en rond Grimbergen is reeds zeer problematisch. Deze grote verkaveling van ongeveer 200 woningen zal een aanzienlijk bijkomend negatieve impact hebben op de omliggende straten en de gemeente Grimbergen. Door bijkomende verkeersdruk zal er meer structurele filevorming optreden (bv. Beigemsesteenweg en Keienberglaan).	<p>Voorliggende aanvraag heeft betrekking op 82 woonegelegenheden. De totale invulling van het WUG wordt voorzien volgens twee verkeerslussen die voor gemotoriseerd verkeer niet in verbinding staan met elkaar. De verdeling van de lussen is gebaseerd op een spreiding van het verkeer van het volledig projectgebied binnen het RUP waarbij wordt uitgegaan van een 50/50 verdeling. De effecten van de mobiliteit voor het volledige WUG zijn onderzocht in de mer-screening van het RUP. De dienst MER heeft besloten dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te</p>

		<p>verwachten zijn.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
B.	In het mobiliteitsplan werd geen rekening gehouden met het RUP Beigemveld	<p>Het mobiliteitsplan is een beleidsdocument. In het mobiliteitsplan is de Kruijstraat voorzien als erfontsluiting, evenals de meeste omliggende wegen, ter ontsluiting van de percelen. Een concrete inrichting van de weg maakt geen deel uit van een mobiliteitsplan.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
C	Het zal leiden tot meer sluipverkeer	<p>De vrees voor bijkomend sluipverkeer is onterecht daar de landbouwsluit behouden blijft en er enkel bestemmingsverkeer in de nieuwe verkaveling wordt voorzien.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond</p>
D	In het PRIAK staat vermeld dat een goede langzame verkeersverbinding met de bedienende hoogwaardige OV-halte dient te zijn. Er is geen veilige verbinding en er is geen hoogwaardige OV-halte	<p>De aansluiting op het OV-netwerk wordt aangegeven in het PRIAK samen met de uitvoering van trage verbindingen. Hier wordt rekening mee gehouden door het invoeren van twee trage verbindingen doorheen het projectgebied. Doorheen het projectgebied kan gemakkelijk aangesloten worden op de omringende OV-haltes. De frequentie is een bevoegdheid van De Lijn indien er vraag is naar een hogere frequentie dient dit aan de bevoegde instanties te worden gemeld. Er dient alvast te worden aangegeven dat op schaal van Grimbergen er rond het projectgebied relatief goede aansluiting is met het openbaar vervoer.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
Gebrekkige veiligheid:		
A.	Het bijkomende gemotoriseerd verkeer betekent een belangrijk risico voor de veiligheid van de zwakke weggebruikers	<p>Het bijkomend gemotoriseerd verkeer vormt geen groter risico dan andere wegen in de onmiddellijke omgeving. De wegen binnen de verkaveling worden ingericht als erfontsluitingswegen. De bestuurders dienen zich steeds aan de verkeersregels te houden. Dit vormt echter geen stedenbouwkundig argument</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
B	Er zal een speelstraat verdwijnen	<p>De Kruijstraat kan nog steeds als speelstraat worden gebruikt. Het bord van de speelstraat is evenwel geen officieel verkeersbord. Voorliggende verkaveling voorziet niet in het opheffen van de landbouwsas.</p>

		Het bezwaar is ongegrond.
Onvoldoende draagkracht van de omgeving:		
A.	Er is een te beperkte weginfrastructuur	<p>Binnen de voorliggende verkaveling is gekozen voor het concept van de erfontsluiting. In de aanpalende straten (zoals de Kruijstraat) is er binnen het openbaar domein ruimte om de weginfrastructuur te verbeteren. Het is echter niet aangewezen om het wegprofiel drastisch te verbreden daar het afdwingen van trager gemotoriseerd verkeer dan moeilijker zal worden.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
B	De voorgestelde dichtheid van 22,5 woningen/ha wijkt af van de 15 woningen/ha van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	<p>De woondichtheid van ongeveer 20 woningen per ha wordt in voorliggende verkaveling gerespecteerd. Deze woondichtheid wordt voorzien binnen de woonbehoeftestudie, het PRIAK en het RUP in opmaak. De woondichtheid is te verantwoorden door de ligging nabij het centrum van Grimbergen en conform de MINIMALE woondichtheid die wordt voorzien voor gebieden in buitengebied volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
C	Er is onvoldoende kinderopvang en beschikbare plaatsen in de basisscholen aanwezig	<p>De beperkte capaciteit voor kinderopvang en beschikbare plaatsen in de basisscholen is geen stedenbouwkundig gegeven. Het RUP in opmaak laat gemeenschapsvoorzieningen toe. Het voorzien van een school binnen voorliggende verkaveling maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Het uitoefenen van het beroep onthaalmoeder/-vader kan als nevenactiviteit bij een woning worden ingericht.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
D	Er is onvoldoende beschikbaar openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving	<p>In de omgeving zijn er voldoende haltes van De Lijn aanwezig. Het is niet aangewezen om bussen door de voorliggende en toekomstige verkaveling, gebruik makend van het lussysteem, te sturen. Er worden trage verbindingen voorzien om de bestaande OV-haltes vlot te bereiken.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
E	De dimensionering van de riolering in de Kruijstraat is niet onderzocht op deze bijkomende woningen	<p>De dimensionering van de riolering in de Kruijstraat volstaat daar er vanuit de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen geen opmerkingen zijn opgenomen in het advies.</p>

		Het bezwaar is ongegrond.
F	De veiligheid van de zwakkere weggebruikers kan door de gebrekkige weginfrastructuur in de omgeving zowel tijdens de werffase als tijdens de exploitatie fase onvoldoende worden gegarandeerd	De zwakkere weggebruikers kunnen gebruik maken van de trage verbindingen in de onmiddellijke omgeving. De voetweg aan de rand van de verkaveling, die gepaard is gelegen, dient een minimale breedte te hebben van 2,00 m zoals opgenomen in het ontwerp-RUP. Het blijft natuurlijk noodzakelijk dat de verkeersregels te allen tijde worden gerespecteerd (ook tijdens de werffase). Dit vormt geen stedenbouwkundig argument.  Het bezwaar is ongegrond.
G	De plannen voor een hoger bouwdensiteit richting Kruijstraat stroken niet met de langere afstand naar het centrum van Grimbergen	De hogere bouwdichtheid richting Kruijstraat strookt wel met de afstand tot het centrum van Grimbergen. Grimbergen is namelijk het hoofddorp terwijl Beigem dat niet is.  Het bezwaar is ongegrond.
Definitieve onherroepelijke opoffering van kostbare groene ruimte:		
A	Er werd geen rekening gehouden met het negatief advies van de GECORO over het RUP Beigemveld	Het advies van de gecoro is door het college behandeld. Het college is hierbij van oordeel dat de gemeente in haar beleid rond woonuitbreidingsgebieden een juist evenwicht heeft gezocht tussen het invullen en schrappen van WUG's in de gemeente. 8,6 ha WUG wordt omgezet naar wonen t.o.v. 42 ha naar gemengd openruimtegebied. Op schaal van de gemeente is dit een zeer duurzame en uitgesproken keuze voor het behoud van het groen in de gemeente.  Het bezwaar is ongegrond.
B	Het RUP voorziet in een park van ongeveer 8 ha van Beigemveld. Hiervan is niets terug te vinden in voorliggende verkaveling	Het voorziene park binnen het RUP bedraagt geen 8 ha maar 0,65 ha. Het ingediende ontwikkelingsplan voorziet in een park van 0,65 ha.  In deze fase is reeds een aanzienlijke groenzone voorzien.  Er zijn in voorliggende verkaveling geen garanties betreffende de groenvoorzieningen die zullen worden gerealiseerd bij de volgende fase. Dergelijke garanties dienen opgenomen te worden in de voorwaarden van vergunning.  Het bezwaar is ongegrond.

C	De concentraties fijn stof in Vlaanderen en Grimbergen zijn onrustwekkend; het uitvoeren van dit verkavelingsvoorstel zal de uitstoot van fijn stof in deze omgeving in belangrijke mate doen toenemen	Door de aard en hoeveelheid van de bijkomende bewegingen zal de toename aan fijnstof emissies niet dermate toenemen dat de luchtkwaliteit aanzienlijk zal verslechteren. Dit is verder meegenomen in de mer-screening van het RUP in opmaak. Er is geoordeeld door de dienst MER dat er geen problematische toename kan worden genoteerd.  Het bezwaar is ongegrond.
D	De verkaveling lijkt onverenigbaar met het klimaatactieplan van de gemeente, onder meer vergeleken met de doelstelling om 'passief of energieneutrale bouw in 30% van de nieuwbouw woningen' te voorzien	De doelstelling van 30% passiviteit of energieneutraliteit van nieuwe woningen maakt geen onderdeel uit van voorliggende verkaveling. Deze beoordeling wordt eveneens niet gemaakt bij een omgevingsvergunningsaanvraag. Het energiepeil van de woningen wordt geregeld volgens de vigerende EPB-regelgeving. Dit argument is daarom niet stedenbouwkundig van aard.  Het bezwaar is ongegrond.
E	In de naastliggende verkaveling Pellenbergveld is de verkavelaar de verplichting rond groenaanplanting niet nagekomen	De handhaving van de aanpalende verkaveling Pellenbergveld maakt geen onderdeel uit van voorliggende vergunningsaanvraag.  Het bezwaar is ongegrond.
F	Het opofferen van een dergelijke grote groene ruimte treft de huidige en toekomstige generatie bewoners van Grimbergen	Via het verder invullen van het woonuitbreidingsgebied wordt een agrarisch bodemgebruik ingevuld met woongelegenheden. Dergelijke ontwikkeling treft de huidige en toekomstige generatie bewoners niet. Het huidig gebied is namelijk niet toegankelijk. Een invulling met woningen werkt de sociale structuur in de omgeving in de hand. Voor de toekomstige bewoners wordt er juist in een aanbod aan nieuwe woningen voorzien.  Het bezwaar is ongegrond.
Risico op overstroming:		
A	Er is onvoldoende rekening gehouden met de mogelijke impact van de verharding van meerdere ha landbouwgrond in een van nature overstroombare zone	Er is voldoende rekening gehouden met de mogelijk impact van de bebouwing en verhardingen van de voorliggende verkaveling. De aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake integraal waterbeleid.  Het bezwaar is ongegrond.
Realiseerbaarheid van het project:		

A	De verkaveling betreft enkel het zuidelijk deel van de verkaveling. In het noordelijk deel heeft de verkaveling nog niet alle gronden in eigendom. Hierdoor zijn er geen garanties op een overzichtelijk totaalproject en de groenzones	<p>Dat de verkavelaar nog niet alle percelen van de volgende fase van de verkaveling in eigendom heeft, betreft geen stedenbouwkundig argument.</p> <p>In deze fase is reeds een aanzienlijke groenzone voorzien.</p> <p>Er zijn in voorliggende verkaveling geen garanties betreffende de groenvoorzieningen die zullen worden gerealiseerd bij de volgende fase. Dergelijke garanties dienen opgenomen te worden in de voorwaarden van vergunning.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
Hypothekeren van de toekomst:		
A	Matexi streeft naar maximale winst exploitatie. Voor het project werd er geen onderzoek gedaan naar het draagvlak bij de omwonende bevolking. Bovendien was er geen meerderheid binnen de gemeenteraad voor dit project	<p>Dit is geen stedenbouwkundig argument.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>

BEZWAARSCHRIFT 2		
A	Er zal een verlies aan privacy en veiligheid optreden doordat de nieuwe ontsluitingsweg zich recht tegenover de woning (bijna gelegen op de rooilijn) van de bezwaarindiener bevindt. Bij duisternis betekent dit dat elke gemotoriseerd voertuig dat de verkaveling verlaat met zijn lichten richt op én in onze woning schijnt; Een ontsluiting vlakbij en juist tegenover de woning brengt de veiligheid van de woning en de bewoners onnodig in gevaar	<p>Vanaf het openbaar domein kan er geen sprake zijn van verlies aan privacy daar het om openbaar domein gaat. Er zijn verder veel woningen gelegen aan bochten en kruispunten. Gelet op het voorgestelde woonerf karakter van de nieuwe wegenis zal het verlies aan veiligheid nihil zijn.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
B	Kinderen kunnen niet meer buiten spelen door te veel verkeer	<p>De kinderen kunnen op straat blijven spelen.</p> <p>In deze fase is reeds een aanzienlijke groenzone voorzien.</p> <p>In de tweede fase van de invulling van het WUG is tevens een parkruimte voorzien.</p> <p>Er zijn in voorliggende verkavelingsaanvraag geen garanties</p>



		<p>betreffende de groenvoorzieningen die zullen worden gerealiseerd bij de volgende fase. Dergelijke garanties dienen opgenomen te worden in de voorwaarden van vergunning.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
C	De druk op een plaats in een school zal toenemen	<p>De beperkte capaciteit voor kinderopvang en beschikbare plaatsen in de basisscholen is geen stedenbouwkundig gegeven. Het RUP in opmaak laat gemeenschapsvoorzieningen toe. Het voorzien van een school binnen voorliggende verkaveling maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Het uitoefenen van het beroep onthaalmoeder/-vader kan als nevenactiviteit bij een woning worden ingericht.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
D	Er ontstaan files in de Kruijstraat en de Keienberglaan en de Beiaardlaan	<p>Ondanks de onderschatting toont de mobiliteitsstudie in de vergunningsaanvraag geen aanzienlijke toename van het gemotoriseerde verkeer aan. De vrees voor files in de Kruijstraat is ongegrond. De toename aan gemotoriseerd verkeer vanuit de verkaveling zal slechts een beperkt effect hebben op de verkeersdruk in de Keienberglaan en de Beiaardlaan.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
E	Het verdwijnen van de landbouwsas geeft een vrijgeleide aan sluipverkeer en geneert onveiligheid; Er zal een verhoogd risico zijn voor woninginbraken wanneer de landbouwsas verdwijnt	<p>Voorliggende aanvraag voorziet niet in het verwijderen van de landbouwsas waardoor ook de vrees voor meer woninginbraken ongegrond is. Door het realiseren van bijkomende woningen is er bovendien een betere sociale controle.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
F	Er wordt verwezen naar een krantenartikel over de "betonstop" en de bijhorende mogelijk planschade	<p>De verwijzing naar het krantenartikel over de 'betonstop' maakt niet duidelijk welk argument naar voor wenst te schuiven tegen de voorliggende verkaveling.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>

BEZWAARSCHRIFT 3

A.	De verkaveling wijkt af van het RUP Beigemveld voor wat betreft de centrale noord-zuid fiets- en wandelverbindingen	De voorgestelde noord-zuid fiets- en wandelverbindingen worden geïntegreerd binnen het woonerf en de trage verbindingen. De volledige verbindingen zullen pas aanwezig zijn na het volledig ontwikkelen van het WUG volgens het bijgevoegde inplantingsplan  Het bezwaar is deels gegrond.
B.	De verkaveling voorziet in een verouderd basisconcept van eengezinswoningen met individuele tuinen. De woningtypes dienen te variëren en de woningdichtheid dient gradueel toe te nemen naar de dorpscentrum	Dit bezwaar heeft geen betrekking op de voorliggende verkavelingsaanvraag.  De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het in opmaak zijnde RUP.  Het bezwaar is ongegrond.
C.	De verkeersstructuur is te sterk autogericht. Wanneer het volledige project wordt gerealiseerd zal de verkeersproductie nog toenemen. De Kruipstraat is niet geschikt voor de verwerking van dit verkeersvolume. Een alternatieve verbinding kan via een noordelijke aansluiting, t.h.v. de voetweg nr. 98	De verkeerstoename van het gemotoriseerd verkeer is berekend in de mobiliteitsstudie van de verkavelingsaanvraag en in de mer-screening van het RUP in opmaak. Ondanks de onderschatting van het aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen voor voorliggende verkaveling zal de toename geen aanzienlijk effect genereren.  Het bezwaar is ongegrond.
D	Het centrale plein wordt bij voorkeur aan de Kruipstraat gesitueerd. Dit zal een nauwere band met het dorpscentrum in de hand werken. Aan het plein kunnen ook andere functies dan wonen	Een centraal plein aan de Kruipstraat is strijdig met het RUP in opmaak.  Het RUP in opmaak laat naast wonen ook gemeenschapsvoorzieningen toe.  Het bezwaar is ongegrond.
E	Het voorzien van sociale woningen is wenselijk gelet op de nabijheid van het centrum van Grimbergen	Volgens het PRIAK wordt aangegeven dat het bescheiden woonaanbod in overleg met de gemeente dient te worden ingevuld. Binnen de aanvraag wordt een voldoende aanbod aan bescheiden woningen voorzien.  De aanvrager heeft een overeenkomst aangaan met PROVIDENTIA waardoor 58 sociale units zullen worden ontwikkeld op het grondgebied van Grimbergen.  Globaal wordt dus wel bijgedragen tot de realisatie van het bindend sociaal objectief.

		Het bezwaar is ongegrond.
F	De GECORO suggereerde op 6 juni 2016 de inschakeling van de Vlaamse Bouwmeester. Dit kan nog.	De inschakeling van de Vlaamse Bouwmeester is een procedureel hulpmiddel maar geen stedenbouwkundig argument.  Het bezwaar is ongegrond.

Overwegende dat op 16 februari 2018 werd vastgesteld dat door een administratieve vergissing twee unieke bezwaarschriften niet ter behandeling werden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen tijdens de zitting van 29 januari 2018; dat deze bezwaarschriften alsnog aan het college van burgemeester en schepenen werden voorgelegd in de zitting van 19 februari 2018;

Overwegende dat de bezwaren die in deze aanvullende bezwaarschriften worden geopperd door het college van burgemeester en schepenen als volgt werden gecategoriseerd en beoordeeld:

BEZWAARSCHRIFT 4	
bezwaar	beoordeling
Het verkavelingsvoorstel wijkt af van het ontwerp RUP Beigemveld. Een centrale as voor trage modi moet weerhouden worden met minimale hinder door kruisende straten.	De voorgestelde noord-zuid fiets- en wandelverbindingen worden geïntegreerd binnen het woonerf en de trage verbindingen. De volledige verbindingen zullen pas aanwezig zijn na volledige ontwikkeling van het WUG volgens het bijgevoegde inplantingsplan  Het bezwaar is deels gegrond.
De ontwikkeling zou een mix moeten zijn van diverse woontypes met veel minder private restruimen en tuinen. Groen kan beter, samenhangend met de trage verbindingsas, collectief ingericht worden.	De aanvraag voorziet een mix van bebouwingstypes (open, halfopen en gesloten bebouwing). Toch betreft het een klassieke verkaveling, waarbij geen nieuwe of alternatieve woonvormen worden voorzien. Qua bouwdichtheid (ca. 20 woningen per hectare) sluit de voorliggende aanvraag aan bij de bestaande omgeving. Het integreren van de halfopen en gesloten bebouwingen binnen de verkaveling zorgt voor een overgang tussen de typische villawijk ten oosten van het projectgebied en de gemixte bebouwingstypes ten, noorden, zuiden en westen.  Het bezwaar is deels gegrond.
De Kruipstraat is onvoldoende uitgerust om de bijkomende wagens tijdens de spits richting Beigemsesteenweg te verwerken. Het ware beter de wijk qua wegstructuur zo in te richten dat er voor elk deel wijk	De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit. Het lussensysteem is uitgewerkt vanuit het principe van de spreiding van het verkeer. De verkeersimpact werd begroot in het

<p>één en slechts een specifieke aantakking op een bestaande wegenis wordt gemaakt.</p>	<p>ontwerp-RUP en zal door de ontwikkeling toenemen, maar dit wordt geacht aanvaardbaar te zijn.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>Een centraal emblematische plaats wordt best ingericht in spiegelbeeld met het nieuwe woonerfconcept aan de Kruijstraat. Deze ruimte kan dienst doen als ontmoetings- en activiteitenplaats voor een groter geheel van woonstraten.</p>	<p>In fase 2 wordt midden in het gebied een ontmoetings- en activiteitenplaats voorzien. Door deze centraal in het hele nog te ontwikkelen gebied te voorzien, ligt deze ook centraal in de hele wijk gelegen tussen de Grote Heirbaan en de Steenpoeldreef. Indien deze aan de Kruijstraat wordt voorzien zou deze minder toegankelijk zijn voor de woningen in het noorden van de wijk.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>Sociale woningen kunnen in een gewogen verhouding (sociale mix) en liefst via een innovatief bouwkundig concept.</p>	<p>In deze verkaveling gaat het over bescheiden wonen en niet over een sociale last. Het gaat hier over woningen voor tweeverdieners. Er werd eerder een akkoord gemaakt met Matexi om hier geen sociale woningen te voorzien, maar om dit wel te doen in andere RUP's. Op andere plaatsen zijn er hierdoor 48 sociale woningen mogelijk.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>

BEZWAARSCHRIFT 5	
bezwaar	beoordeling
<p>Deze verkaveling hangt samen met het door de provincie in september goedgekeurde Principieel Akkoord (Priak). In dit Priak zijn er enkele randvoorwaarden ingelast, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld "dat de ontwikkeling in overleg met de gemeente moet gebeuren" en "dat een goede dialoog tussen de ontwikkelaar en de gemeente aangewezen is." De betrokken firma toont dat ze ieder grondig overleg met de gemeente negeert en de voorwaarden die de gemeente via het RUP wil opleggen, tracht te omzeilen. Hierdoor is de houding van Matexi volkomen strijdig met de overlegvereisten die door de provinciale overheid werden opgelegd.</p>	<p>De aanvraag van Matexi (VA/833/17) kadert binnen het PRIAK dat hen werd verleend in september 2016 en dient in zekere zin niet per definitie gebaseerd te zijn op het RUP. De gemeente heeft getracht om tijdens de opmaak van het RUP in overleg met ontwikkelaar Matexi een gezamenlijke visie op te bouwen in de hoop dat er pas na goedkeuring van het RUP een verkaveling zou worden opgemaakt. Matexi heeft op eigen initiatief een aanvraag tot verkavelingsvergunning ingediend. In deze aanvraag worden de principes van het RUP gerespecteerd.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>Gelet op het 'noodzakelijk overleg met de gemeente' werd beslist om een RUP uit te werken met een reeks invullingsvoorwaarden waaraan de ontwikkelaar zich zou moeten houden.</p>	<p>De beslissing tot opmaak van een RUP werd reeds genomen voor er sprake was van een PRIAK.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>De ontwikkelaar heeft het RUP doelbewust niet afgewacht en probeert de voorwaarden ervan te omzeilen door voor</p>	<p>De ontwikkelaar kan op basis van het goedgekeurde Priak de verkaveling aanvragen en dient niet te wachten op het</p>

<p>de totstandkoming ervan zijn verkavelingsplan in te dienen, zodat er enkel moet rekening gehouden worden met de beperkte eisen van het Priak. Er moet worden vastgesteld dat het voorliggende verkavelingsplan op tal van vlakken strijdig is met het RUP zoals dat vandaag in openbaar onderzoek ligt.</p>	<p>goedgekeurde RUP.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>Er werd reeds <u>reclame</u> gemaakt voor de nieuwe verkaveling alvorens deze werd goedgekeurd.</p>	<p>Dit bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard.</p>
<p>Precies door het voorgestelde verkavelingsplan is duidelijk dat het RUP niet voldoet. Er wordt daarin geen rekening gehouden met de beperkingen van de infrastructuur in de onmiddellijke omgeving. De verwachtingen voor de smalle Kruijstraat zijn volkomen onrealistisch. De infrastructuur om langs hier te ontsluiten is veel te smal voor zo'n grote toevloed aan wagens. Het creëren van zo'n 82 bijkomende woningen zou voor 250 extra vervoersbewegingen per dag zorgen. Dit zou de leefbaarheid van de betrokken straten zeer zwaar onder druk zetten. Er dient een bijkomende rechtstreekse ontsluiting gecreëerd te worden naar de Beigemsesteenweg. Dat is mogelijk via de aankoop of de onteigening van een stukje tuin van het aanpalende perceel 36G. Indien dit werkelijk onmogelijk blijkt, dient de lus richting Adriaan Willaertlaan groter te worden. Een beperkte ontsluiting via de Kruijstraat kan wel, maar dan enkel wanneer niet alle verkeer richting Keienberglaan wordt gedraineerd en een deel van de ontsluiting zou gebeuren via de Wezelstraat.</p>	<p>Het verplaatsen van de tractorsluis zou hier een oplossing kunnen bieden. Echter heeft de aanvraag een beperkte impact op de mobiliteit. Wat het <u>lussenstelsel</u> betreft: dit is uitgewerkt vanuit het principe van de spreiding van het verkeer. De verkeersimpact werd begroot in het ontwerp-RUP en zal door de ontwikkeling toenemen, maar dit wordt geacht aanvaardbaar te zijn. Het rechtstreeks aansluiten op de Beigemsesteenweg betekent een kruisen met de trage weggebruiker. Daarenboven komt de weg terecht in een bocht. Deze situatie is niet wenselijk.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond</p>
<p>Wegens het gebrek aan ruimte aan de binnenkant van de wijk Pellenbergveld worden er wagens geparkeerd op de Kruijstraat. Hierdoor is de Kruijstraat onvoldoende breed en deze zou beter ontdekt worden. De lussen zouden beter schuin aftakken richting de Keienberglaan en de Wezelstraat. De landbouwsluit dient absoluut behouden te blijven. Een groene ruimte en parkeerruimte als overgang tussen Pellenbergveld en de nieuwe verkaveling zou voorzien moeten worden.</p>	<p>Het betreft hier <u>verkeerstechnische</u> maatregelen die aan bod komen in de uitvoerende fase en dus niet stedenbouwkundig zijn van aard.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>De verkaveling betreft enkel het zuidelijk deel van de verkaveling. Hierdoor zijn er geen garanties op een overzichtelijk totaalproject en de groenzones.</p>	<p>In deze fase is reeds een aanzienlijke groenzone voorzien. Er zijn in voorliggende verkaveling geen garanties betreffende de groenvoorzieningen die zullen worden gerealiseerd bij de volgende fase. Dergelijke garanties dienen opgenomen te worden in de voorwaarden van</p>

	<p>vergunning.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>In het RUP wordt aangegeven dat er dient te worden gestreefd naar een dichtheid van 20 woningen per ha conform de woonbehoeftestudie. Dit wordt in het globale verkavelingsplan (voor de gehele site) niet gerespecteerd.</p>	<p>Er is in het RUP een streefcijfer opgenomen in de toelichtende bepalingen omdat er in de eerste plaats moet worden gestreefd naar kwaliteit. De provincie heeft echter gevraagd om de dichtheid te verhogen, ondanks het feit dat er in de woonbehoeftestudie werd afgeklopt op 20 woningen per ha.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>De ontwikkelaar probeert om de terreinen tot de laatste vierkante meter vol te bouwen met woningen voor een winstmaximalisatie.</p>	<p>Dit is geen stedenbouwkundig argument.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>In de huidige fase is er nog geen sprake van gemeenschapsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of wijkshoortje.</p>	<p>Dat er in deze fase nog geen sprake is van gemeenschapsvoorzieningen, is geen stedenbouwkundig argument. Deze omgeving is trouwens niet geschikt voor de inplanting van een school. Een school zou betekenen dat er bijkomend verkeer wordt gegenereerd. Deze zorg werd meegenomen in de voorwaarden die het college van burgemeester en schepenen wenst op te leggen.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>
<p>Dat er geen publiek groen parkgebied van minimaal 6.500 m<sup>2</sup> wordt voorzien in de huidige aanvraag. De groene verbindingsas doorheen het terrein is momenteel absoluut ondermaats. Deze zou overal ten minste 8 meter breed moeten zijn, maar dat lijkt niet het geval.</p>	<p>Dit klopt, dit publiek groen parkgebied wordt voorzien in een 2de fase. De verbindingsas heeft een minimale breedte van 8 m.</p> <p>Het bezwaar is ongegrond.</p>

Na beraadslaging ...

Gaat over tot de stemming

## **BESLIST:**

### **Artikel 1.**

Zich aan te sluiten bij de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de bezwaren die naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreffende de verkavelingsaanvraag met referentienummer VA/833/17 ingediend door MATEXI PROJECTS nv, Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem, voor het verkavelen van 82 loten, werden geuit en akkoord te gaan met het nieuwe rooilijntracé voorzien in deze verkavelingsaanvraag mits het uiteindelijk verkrijgen van de verkavelingsvergunning.

### **Art. 2.**

De strook grond met een oppervlakte van 11.247 m<sup>2</sup>, aangevuld met de strook van langsheen de Kruijstraat van 49,92 m<sup>2</sup>, ter hoogte van lot 1, zoals aangeduid op plan, te bestemmen om gratis ingelijfd te worden in de openbare wegenis van de gemeente Grimbergen.