

OMGEVINGSVERGUNNING

Dossiernummer OMV/351/25
OMV_2025098547
(*) Inrichtingsnummer 20250924-0002

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 11 MEI 2026 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Kevin Derycke namens BURGER BRANDS BELGIUM NV met als contactadres Sneeuwbeslaan 20 bus B. 09 te 2610 Antwerpen ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 15 december 2025.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 27 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Treft 17 te 1853 Grimbergen en kadastraal bekend: afdeling 4, sectie B, nrs. 71W10, 71Y20, 71W19 en 71F24.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een hamburgerrestaurant met snel bediening (Burger King), bijhorende buitenaanleg voor het inrichten van een parking, sorteerplaats en terras, alsook het plaatsen van een overkapping voor elektrische laadpunten en een hoogspanningscabine.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

CBS/2026/1943 • AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN EN DE EXPLOITATIE VAN EEN OF MEERDERE INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN VAN KEVIN DERYCKE NAMENS BURGER BRANDS BELGIUM NV VOOR HET BOUWEN VAN EEN HAMBURGERRESTAURANT MET SNEL BEDIENING (BURGER KING), BIJHORENDE BUITENAANLEG VOOR HET INRICHTEN VAN EEN PARKING, SORTEERPLAATS EN TERRAS, ALSOOK HET PLAATSEN VAN EEN OVERKAPPING VOOR ELEKTRISCHE LAADPUNTEN EN EEN HOOGSPANNINGSCABINE - TREFT 17, 1853 GRIMBERGEN – OMV/351/25

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 56, § 3, 7° van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- Artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en zijn uitvoeringsbesluiten.
- Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) van 5 april 1995.
- Decreet natuurbehoud en zijn uitvoeringsbesluit.
- Decreet integraal handelsvestigingsbeleid.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

- Advies van de omgevingsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 7 mei 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 10 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 3 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, indoor ASTRID van 10 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Toegankelijk Vlaanderen, INTER van 25 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 2 maart 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de Groendienst van de gemeente Grimbergen van 5 mei 2026 (zie bijlage).
- Het ongunstig advies van de Mobiliteitsdienst van de gemeente Grimbergen van 7 mei 2026 (zie bijlage).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 4 mei 2026 (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:**1. DE AANVRAAG**

Kevin DERYCKE namens BURGER BRANDS BELGIUM NV diende op 15 december 2025 een aanvraag tot omgevingsvergunning (ref.: OMV_2025098547 - OMV/351/25) voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten in bij de gemeente Grimbergen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 27 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen te Treft 17 te 1853 Grimbergen, kadastraal gekend als: afdeling 4 sectie B nrs. 71W10, 71Y20, 71W19 en 71F24.

Het project heeft als voorwerp het bouwen van een hamburgerrestaurant met snel bediening (Burger King), bijhorende buitenaanleg voor het inrichten van een parking, sorteerplaats en terras, alsook het plaatsen van een overkapping voor elektrische laadpunten en een hoogspanningscabine.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS**2.1. Ligging volgens de plannen van aanleg***2.1.1. Gewestplan*

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, ligt de aanvraag in woongebied.

De woongebieden 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.

2.1.2. Bijzonder plan van aanleg en ruimtelijk uitvoeringsplan

Het terrein is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Gabariten Strombeek-Bever, goedgekeurd op de gemeenteraad van 26 september 2024 en inwerking getreden op 9 december 2024.

- De percelen zijn gelegen in Art. 4 Zone diffuse dorpsresten (overdruk).

2.1.3. Afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden

Het terrein is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden, goedgekeurd op 16 december 2011.

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het Vlaams strategisch gebied rond Brussel.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

Voor het voorliggende project zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

2.2. Ligging volgens de verkaveling

///

2.3. Verordeningen

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing.

2.4. Overeenstemming

De aanvraag is niet in overeenstemming met de hierboven vermelde bepalingen.

De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van bovenstaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot:

- De parkeernorm (artikel 5.2.4.4).
- De fietsenstalling.
- De minimale breedte tussen parkeerplaatsen.

2.5. Afwijkingsbepalingen

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van **artikel 5.2.4.4** van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot **de parkeernorm**.

- De verordening bepaalt dat er voor restaurants minimaal 8 en maximaal 16 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte noodzakelijk zijn, wat in voorliggend project overeenkomt met minimaal 48 autostaanplaatsen, in plaats van de gewenste parking met slechts 39 autostaanplaatsen.

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van **artikel 5.2.2.10** de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot **de fietsenstalling**.

- De verordening bepaalt dat bij niet-residentiële functies vanaf 150 m² bvo en bij woningen een overdekte of inbandige fietsenstalling moet voorzien worden, in plaats van de gewenste niet overdekte fietsenstalling.

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van **artikel 5.2.3.2** de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot **de minimale breedte tussen parkeerplaatsen**.

- De verordening bepaalt dat in- en uitritten van garages, boxen en parkeerplaatsen dienen te voldoen aan volgende minimale breedtes:
 - 6 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt
 - 5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt
 - 4 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt
 - 3,5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt
 - 3 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt

in plaats van de gewenste vrije ruimte tussen parkeerplaatsen zich situeert tussen de 4 m en 5 m.

2.6. Andere zoneringsgegevens van het goed

///

2.7. 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.

3. BASISGEGEVENS MILIEU

3.1. Indelingsrubrieken

Rubriek	Omschrijving	Gevraagd voor
3.2.2°a)	het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitair en keuken in de openbare riolering (3.500 m ³ /jaar)	3.500 m ³ /jaar
16.3.2°a)	diverse koelinstallaties (frigo's, vriezers, ijsblokjesmachines etc.), airco en warmtepompen (VRV)	38,19 kW
17.4.	opslag van onderhoudsproducten	150 liter
45.4.d)	1 verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong	1 verkooppunt
45.4.e)1°	opslagplaats voor producten van dierlijke oorsprong	2,5 ton
45.6.a)1°b)	milkshake- en ijsjesmachine in de keuken voor een drijfkracht van 6,2 kW	6,2 kW

4. OVERIGE BASISGEGEVENS

4.1. Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage II artikel 10, b 'stadsontwikkelingsprojecten' van het m.e.r. - besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 24 oktober 2025. Bijgevolg moet een m.e.r.-screening gebeuren. De aanvrager heeft de velden die betrekking hebben op de m.e.r.-screening ingevuld in het Omgevingsloket. Een m.e.r.-screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende m.e.r.-screenings-nota, waarbij wordt aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.

4.2. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

///

4.3. Historiek

Op 9 augustus 1973 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/30/73-STR) voor het bouwen van een appartementsgebouw geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 29 april 1976 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/9/76-STR) voor het bouwen van een appartementsgebouw geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 9 mei 1974 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/12/74-STR) voor het bouwen van een appartementsgebouw geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 25 juli 1974 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/35/74-STR) voor het bouwen van een appartementsgebouw afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 15 juli 1976 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/28/76-STR) voor het bouwen van een appartementsgebouw afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 2 september 1988 werd een stedenbouwkundige vergunning (BAL/24/88) voor het plaatsen van een publiciteitspaneel geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 13 februari 1990 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/187/89) voor het oprichten van een bureelgebouw afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 18 februari 1992 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/135/91) voor het bouwen van een hotel afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 15 juli 2002 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/150/02) voor een reclamepaneel (16.5 m²) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 23 december 2002 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/129/02) voor het bouwen van een hotel afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 18 december 2006 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/307/06) voor het slopen van leegstaande woningen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 25 juni 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning (BA/13/07) voor het bouwen van een hotel afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

5. ADVIEZEN

5.1. Bevoegdheden met betrekking tot de aanvraag volgens het omgevingsvergunningsdecreet

Volgens hoofdstuk 6 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dient advies gevraagd te worden aan:

- Agentschap Wegen en Verkeer
- De Brandweerzone Vlaams-Brabant West
- Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, indoor ASTRID
- Toegankelijk Vlaanderen, INTER
- Fluvius

5.2. Externe adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer bracht op 10 maart 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag (zie bijlage).

De Brandweerzone Vlaams-Brabant West bracht op 3 maart 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag (zie bijlage).

De Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, indoor ASTRID bracht op 10 maart 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag (zie bijlage).

Toegankelijk Vlaanderen, INTER bracht op 25 maart 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag (zie bijlage).

Fluvius bracht op 2 maart 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag (zie bijlage).

5.3. Interne adviezen

De dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen bracht op 4 mei 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag (zie bijlage). Het advies wordt toegelicht onder punt 7.2.2 *Watertoets*.

De mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen bracht op 7 mei 2026 ongunstig advies uit over de aanvraag (zie bijlage). Het advies wordt toegelicht onder punt 7.2.7 *Mobiliteitsimpact*.

De dienst Groen van de gemeente Grimbergen op 5 mei 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag (zie bijlage).

Het advies luidt als volgt:

"De dienst Groen heeft kennisgenomen van de omgevingsvergunningsaanvraag met betrekking tot het bouwen van een hamburgerrestaurant met snel bediening (Burger King), bijhorende buitenaanleg voor het inrichten van een parking, sorteerplaats en terras, alsook het plaatsen van een overkapping voor elektrische laadpunten en een hoogspanningscabine, gelegen te Treft 17, afdeling 4, sectie B, nrs. 71W10, 71Y20, 71W19 en 71F24.

De voorgestelde groenvoorziening voldoet in ruime mate en wordt positief beoordeeld. Op basis hiervan wordt een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht, mits naleving van onderstaand aandachtspunt:

Gelet op de aard van de activiteit is een strikt beheer van afval noodzakelijk.

De exploitant dient een actief en structureel afvalbeheer te voorzien. Dit omvat minimaal:

- *Regelmatige reiniging van de parking en het perceel.*
- *Het nemen van maatregelen om zwerfvuil op het omliggende openbaar domein te voorkomen en op te ruimen.*
- *Het plaatsen van voldoende en strategisch ingeplante afvalrecipiënten.*

- Een duidelijke organisatorische opvolging (frequentie en verantwoordelijkheden).

Mits naleving van bovenstaande wordt bijgevolg een voorwaardelijk gunstig advies verleend."

5.4. Advies van de GECORO

///

6. OPENBAAR ONDERZOEK EN MANDELIGHEID

6.1. Openbaar onderzoek

Op basis van artikel 17 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning moest een openbaar onderzoek gehouden worden over de aanvraag. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 6 maart 2026 tot en met 4 april 2026, waarbij 1 digitaal bezwaar werd ingediend.

De inhoud van dit bezwaarschrift wordt als volgt beoordeeld:

Inhoud van het bezwaar:

1. Zwerfvuil en overlast

De bezwaarindiener voert aan dat er geen rekening wordt gehouden met de extra hoeveelheid zwerfvuil die een Burger King zal veroorzaken. Klanten zullen via de drive-through eten meenemen en in nabijgelegen straten (Tref, Gentsestraat, Romeinsesteenweg) in hun wagen consumeren, waarna afval vermoedelijk op straat of trottoirs zal belanden. Aangezien er nu reeds afvalproblemen zijn, zal dit met de komst van de zaak toenemen. De bezwaarindiener vraagt zich dan ook af welke maatregelen er voorzien zijn om te voorkomen dat dit nog erger wordt?

Behandeling van het bezwaar:

Het bezwaar heeft betrekking op mogelijke zwerfvuilhinder door het gedrag van klanten. Dergelijke aspecten vallen niet onder de stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag, maar worden geregeld via de gemeentelijke politieverordeningen en de bijhorende handhaving inzake openbare netheid.

Los daarvan dient meegedeeld te worden dat de Groendienst van de gemeente enkele voorwaarden heeft opgenomen in hun advies, waarin een strikt en georganiseerd afvalbeleid wordt gevraagd. Dit omvat onder andere de regelmatige reiniging van het terrein en de parking, het beperken en opruimen van zwerfvuil in de omgeving, het voorzien van voldoende afvalrecipiënten en een duidelijke organisatorische opvolging hiervan.

Gelet op het bovenstaande wordt het bezwaar niet weerhouden als stedenbouwkundig gegrond om de aanvraag te weigeren.

Inhoud van het bezwaar:

2. Onvoldoende parkeergelegenheid voor personeel

De bezwaarindiener merkt op dat er slechts 2 parkeerplaatsen voorzien zijn voor werknemers, terwijl er tijdens piekuren ongeveer 12 personeelsleden aanwezig zullen zijn. Hierdoor zullen werknemers waarschijnlijk in omliggende straten parkeren, wat extra parkeerdruk veroorzaakt. Het is voor de bezwaarindiener onduidelijk welke oplossingen hiervoor voorzien zijn.

Behandeling van het bezwaar:

Voor zover de bezwaarindiener verwijst naar een mogelijke parkeerdruk in de omliggende straten, kan evenwel worden opgemerkt dat dit niet leidt tot een effectieve parkeerproblematiek.

De parkeerbehoefte van het gebouw werd immers onderbouwd in de mobiliteitstoets in functie van het specifiek gebruiksprofiel van een hamburgerrestaurant met snelle bediening en een hoge rotatiegraad van bezoekers. Hierbij werd de parkeerbehoefte geraamd op 26 parkeerplaatsen, met een veiligheidsmarge tot 31 plaatsen. Met 39 voorziene parkeerplaatsen wordt deze behoefte ruimschoots ingevuld.

Gelet op het gebruiksprofiel van het gebouw als hamburgerrestaurant met hoge rotatiegraad en korte verblijfsduur van bezoekers, is er een regelmatige vrijgave van parkeerplaatsen waardoor ook het parkeren voor personeel binnen de voorziene capaciteit kan worden opgevangen.

Het bezwaar wordt bijgevolg niet bijgetreden.

6.2. Mandeligheid

///

7. AFWEGING VAN DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT

7.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

7.1.1. Bestaande toestand

De aanvraag is gelegen in het stedelijk gebied. Het gaat om een residentiële buurt waarbij de omgeving langs de Romeinsesteenweg gekenmerkt wordt door een mix van handelsruimtes, dienstverlening zoals een hotel, tankstations, Brussels Expo Atomium, carwash, horeca en dergelijke. De omgeving langs Treft is in hoofdzaak gekenmerkt door eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Het perceel treft een hoekperceel gelegen langsheen de Romeinsesteenweg en Treft, waarbij het links aanpalend perceel langsheen de Romeinsesteenweg bebouwd is met een halfopen bebouwing tot tegen de perceelsgrens, uitgebaat als een casino. Het links aanpalend gebouw is voorzien van drie bovengrondse bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het achterliggend perceel langsheen Treft is bebouwd met een halfopen eengezinswoning.

Het perceel is onbebouwd, braakliggend begroeid met allerhande grassen en platen. Op het perceel zijn geen hoogstammige bomen aanwezig. Het terrein wordt gekenmerkt door een verloop in hoogte van maximaal 1,50 m van links vooraan naar rechts achteraan.

7.1.2. Vergunde toestand

De bestaande toestand en vergunde toestand zijn dezelfde, m.a.w. er zijn – voor zover gekend a.d.h.v. deze aanvraag - geen niet vergunde of niet-gemelde handelingen uitgevoerd op het perceel.

7.1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een hamburgerrestaurant met snel bediening (Burger King), bijhorende buitenaanleg voor het inrichten van een parking, sorteerplaats en terras, alsook het plaatsen van een overkapping voor elektrische laadpunten en een hoogspanningscabine.

Het restaurant:

Het gebouw wordt ingeplant op 8,00 m achter de rooilijn van de Romeinsesteenweg, op 9,80 m achter de rooilijn van Treft en op minimaal 10,27 m van de linker perceelsgrens. Het gebouw heeft een voorgevelbreedte van 27,15 m langsheen de Romeinsesteenweg en een gevelbreedte van 10,84 m langsheen Treft. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. De dakrand heeft 2 hoogtes met aan de publieke zijde ter hoogte van Treft een hoogte van 8,22 m en aan de technische zijde met keuken ter hoogte van de linker perceelsgrens, een hoogte van 8,02 m, gemeten vanaf het maaiveld.

De gevel ter hoogte van Treft wordt voorzien van een verticaal geplaatste totem, die dienstdoet als daksteun en boven de dakrand uitsteekt tot een hoogte van 9,22 m. De totem zal voorzien zijn van het logo van Burger King. Deze in de gevel geïntegreerde totem heeft een hoogte van 9,20 meter.

Het restaurant voorziet in 158 zitplaatsen, waarvan 40 op het gelijkvloers en 118 op de verdieping. Het gebouw wordt functioneel opgesplitst in twee delen, een publieksruimte voor klanten en een technisch gedeelte voor het personeel.

Aan de buitenzijde zijn deze zones duidelijk van elkaar te onderscheiden. Aan de straatkant en de bezoekersparking bevindt zich een ruim en open restaurantgedeelte, aangevuld met een terras. Deze zijde van het gebouw heeft een transparant karakter, met waar mogelijk grote glaspartijen over twee bouwlagen. In het ontwerp is ook rekening gehouden met de privacy van omwonenden. In overleg met de gemeente en de buur werd beslist om de gevel aan de zijde van de parking en achterliggende percelen op de verdieping gesloten uit te voeren met baksteen.

Het technische gedeelte, waarin onder meer de keuken, opslagruimtes, technische installaties, personeelsruimtes en sanitair zijn ondergebracht, heeft een meer gesloten uitstraling en wordt afgewerkt met aluminium sandwichpanelen.

De inkom voor klanten bevindt zich in de glazen oostgevel, ter hoogte van het terras. Het terras langsheen de kopgevel zal een lengte hebben van 9,00 m en een breedte van 4,00 m. Toegangen, buitenzones en wachruimtes worden visueel benadrukt door een rode horizontale band in de gevels.

De buitenruimte wordt ingericht met een parking bestaande uit 37 parkeerplaatsen voor bezoekers en 2 parkeerplaatsen voor personeel.

De buitenruimte:

De buitenruimte wordt ingericht met een parking met in totaal 39 parkeerplaatsen, waarvan 37 voor bezoekers en 2 voor personeel. Daarnaast worden er een fietsenstalling met 24 plaatsen voorzien ter hoogte van de achtergevel van het gebouw. De parkeerzone bevindt zich voornamelijk aan de noordzijde van het perceel en wordt als een open en groene ruimte aangelegd.

Tussen de linker perceelsgrens en de zijgevel van het gebouw, worden twee middenspanningscabines aansluitend aan elkaar geplaatst. De cabines bevinden zich met de lange zijde parallel aan de perceelsgrens op een afstand van 5,13 m t.o.v. de perceelsgrens en op minimaal 2,40 m van de linker zijgevel van het restaurant. De cabines zelf hebben een voorgevelbreedte van 2,70 m, een gezamenlijke bouwdiepte van 6,10 m en een dakrandhoogte van 2,81 m. De zone tussen de cabines en het restaurant wordt voorzien van een verharding, daar deze zone gebruikt zal worden voor het opslaan van leeggoed.

Aansluitend op de rechter zijgevel van het gebouw zal een terras voorzien worden met een lengte van 9,00 m en een breedte van 4,00 m.

Achteraan op het terrein wordt een oplaadzone voor elektrische voertuigen ingericht met plaats voor 6 wagens. Deze zone wordt aangelegd op het bestaande maaiveld zonder niveauverschillen en wordt overdekt met een open metalen constructie, bestaande uit kolommen met één hellend dakvlak. De constructie heeft een transparant karakter en bevindt zich op 1,50 meter van de achterste perceelsgrens (grens met woning Treft nr. 19). De dakrand zal een minimale hoogte van 3,07 m en een maximale hoogte van 4,67 m hebben. Langs deze perceelsgrens wordt een groenblijvende haag aangeplant in combinatie met leilaurier. Aan de zijde van de parking wordt bijkomend een akoestisch scherm voorzien met een hoogte van 2,50 meter.

Niet-bebouwde delen van het perceel die geen functionele invulling hebben, worden aangelegd als groenzone. De totale groenterreinindex bedraagt 32,3%. De buitenruimte wordt verder groen ingericht, met onder meer de aanleg van groenbuffers en streekeigen beplanting. Verspreid over de parking worden hoogstammige bomen voorzien, met gemiddeld één boom per vijf parkeerplaatsen.

De verhardingen op de site worden op het terras na, uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. De rijwegen worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers, terwijl de parkeervakken worden uitgevoerd in grasdallen. Drie parkeerplaatsen in de nabijheid van de ingang worden ingericht voor personen met beperkte mobiliteit.

De circulatie op het terrein wordt georganiseerd via één gezamenlijke in- en uitrit met een breedte van 6,00 m, die aansluit op de Treft. Rond het gebouw wordt een interne rijweg voorzien die langs de parking loopt en aansluit op een wachtruimte en de toegang tot de drive. Deze route sluit opnieuw aan op de parking en de uitrit. Leveringen en afvalophaling gebeuren op het parkeerterrein ter hoogte van de daarvoor voorziene ruimtes.

Voor de brandweer wordt aan de voorzijde van het perceel een toegang en opstelplaats ingericht, bereikbaar via een verharding in grasdallen.

Het terrein is toegankelijk voor voetgangers via de Treft en de Romeinsesteenweg. Er wordt een drempelloze inrichting voorzien met zo weinig mogelijk hoogteverschillen. Op de parking worden loopzones aangeduid en worden oversteekplaatsen voorzien om een veilige doorgang naar het gebouw te garanderen.

Huisnummer:

Het officiële huisnummer voor het pand gelegen te **Treft** is:

- **Treft 17**

7.1.4. Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- Lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitair en keuken in de openbare riolering (3.500 m³/jaar).
- Koelinstallaties, airco en compressor met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 38,19 kW.
- Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakking (max. 150 liter).
- Verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong.
- Opslagplaats voor producten van dierlijke oorsprong.

- Milkshake- en ijsjesmachine in de keuken voor een drijfkracht van 6,2 kW.

7.1.4. *Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten*

Niet-ingedeelde inrichting:

- Transformator < 1.000 kVA (vermoedelijk 630 of 800 kVA).
- Boiler aanmaak warm water 40 kW (elektrisch).

7.1.5. *Beschrijving van de inrichting of het bedrijf*

Het projectvoornemen betreft de realisatie van een nieuw fastfoodrestaurant met snelbediening (Burger King), gelegen aan de Romeinsesteenweg 592 te Grimbergen. De ontwikkeling omvat de bouw van het restaurantgebouw, inclusief een terras en de aanleg van de bijhorende parkeergelegenheden.

Rond het gebouw wordt een drive-in voorzien, georganiseerd in tegenwijzerzin, met een bestelportaal aan de westelijke zijde van het restaurant.

Daarnaast wordt de site kwalitatief ingericht met water- en groenzones. Er wordt eveneens voorzien in de plaatsing van een middenspanningscabine en infrastructuur voor afvalopslag.

7.2. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

7.2.1. *De wegenis*

De aanvraag is gelegen langsheen de Treft, een gemeenteweg die qua uitrusting beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de VCRO. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning en ligt niet in een reservatiestrook. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag is gelegen langsheen de Romeinsesteenweg, een gemeenteweg. Deze weg is in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale verbindingsweg en beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de VCRO. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning en ligt niet in een reservatiestrook. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

7.2.2. *De watertoets*

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Het voorliggende project betreft het bouwen van een hamburgerrestaurant met snel bediening (Burger King), bijhorende buitenaanleg voor het inrichten van een parking, sorteerplaats en terras, alsook het plaatsen van een overkapping voor elektrische laadpunten en een hoogspanningscabine.

De aanvraag is overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effecten veroorzaakt worden.

Op 4 mei 2026 werd door de gemeentelijke dienst Wegen en Water een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De voorwaarden vervat in het advies dienen strikt te worden nageleefd.

Het advies luidt als volgt:

"De Romeinsesteenweg en Treft zijn gemeenteweg aangelegd met asfaltverharding.

De waterleiding, gasleiding, het elektriciteits- en kabeldistributienet zijn aanwezig in de wegenis. De nodige aanvragen dienen ingediend te worden bij de betrokken nutsmaatschappijen door de aanvrager, om de nodige aansluitingen te realiseren.

Een gemengd rioleringsstelsel is aanwezig.

Volgens het gebiedsdekkend uitvoeringsplan van 18 december 2015 opgesteld door de Vlaams Milieu Maatschappij is het perceel gelegen in het "centraal gebied", waarbij in principe bij iedere gelegenheid van een bouwaanvraag voor nieuwbouw/verbouwing/aanpassing/regularisatie de geldende wetgeving op de afkoppeling van hemelwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 februari 2023 van toepassing is, waarbij maatregelen bepaald worden inzake de aanleg van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In toepassing van het gemeentelijke reglement en voorschriften voor rioolaansluitingen aan het openbare rioleringsstelsel dient voor het geheel van het perceel zowel een septische put als een gescheiden rioleringsstelsel voorzien te worden.

Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater:

- *Gelet op het artikel 2.3.2. Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- *Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;*
- *Gelet op de artikelen 42 en 43 van het Provinciedecreet;*
- *Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;*
- *Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is;*
- *Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- *Gelet op de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen, vastgesteld bij besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 september 2014;*
- *Overwegende het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 26 september 2022;*
- *Overwegende dat de deputatie op 24 augustus 2023 heeft ingestemd met het ontwerp voor een provinciale stedenbouwkundige verordening.*

Art. 4.

Hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt, moet op het terrein waar de verharding of de andere constructie zich bevindt, gescheiden gehouden worden van afvalwater. Het mag niet worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein.

Het perceel is niet in een overstromingsgevoelig gebied gelegen.

Het project voorziet volgende elementen in het rioleringsstelsel om aan de bovenstaande wetgeving te voldoen:

- *Het hemelwater en afvalwater worden volledig gescheiden.*
- *Een **septische put** wordt voorzien met hierop enkel aansluiting van fecaalwater, **alle toiletten dienen op de septische put te worden aangesloten**. De septische put dient gedimensioneerd te worden volgens de richtlijnen van "Vlario".*
- ***Hemelwaterputten worden voorzien met een totaal volume van 30.000 l met een pomp voor hergebruik, waarop minimaal alle toiletten, een dubbele dienstkraan en een kraan voor buitengebruik dienen worden aangesloten.***
- *De overloop van de hemelwaterput en de verharding worden opgevangen in een infiltratiewadi. **De wadi dient een minimaal een nuttige infiltratieoppervlakte van 78 m² en een minimaal nuttig volume van 23500 liter.** Conform de wetgeving wordt er geen overloop naar de riolering voorzien van de infiltratievoorziening.*

De riolering(funderings-)plan bijgevoegd aan de vergunningsaanvraag is van toepassing.

VLARIO: Het afwateringssysteem van het perceel dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO" na het afronden van de werken.

Ter hoogte van de perceelsgrens dient de aanvrager een aansluitingsputje (DWA) met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) geplaatst te worden. Het vloeit van dit aansluitputje moet voorzien worden op maximaal 80 cm onder het maaiveldpeil van de bestaande wegenis.

De aansluiting, met dia. 160 mm pvc-buis op de bestaande riolering dient worden uitgevoerd door een aannemer, aangesteld door de gemeente. De kosten voor de aansluiting zijn ten laste van de aanvrager. De aansluiting zal worden geplaatst tot net voor de rooilijn. De definitieve aansluiting zal gebeuren na aanleveren van conform keuringsattest type "VLARIO" van het gescheiden afwateringssysteem van het perceel. De kosten voor deze aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Verhardingen op het terrein dienen tot het minimum beperkt te blijven en moeten waterdoorlatend worden opgebouwd. Verhardingen met een helling van meer dan 2% worden nooit als waterdoorlatend aanschouwd en moeten net zoals waterdichte verhardingen afwateren op groenzones op het eigen perceel.

De berm en voetpad ter hoogte van perceel dient beschermd te worden tijdens de bouwwerken om schade te voorkomen. Bij beschadiging dient het voetpad over de volledige breedte van het perceel palend aan de weg, heraangelegd te worden volgens de gemeentelijke voorschriften en SB 250 versie 4.1.

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 gemeente legt een **verbod op voor het reinigen en uitspoelen van betonmolens en andere toestellen met als specifiek verbod het afvloeien van bouwrestanten en reinigingsmiddelen naar de rioleringen**. Dit verbod is van toepassing op alle bedrijven, aannemers en individuen die betonmolens en gerelateerde toestellen gebruiken voor nieuwbouw/verbouwing/aanpassing/regularisatie van een woning/constructie. Voor het afvoeren van afvalwater en reinigingsmiddelen, die vrijkomen bij het schoonmaken en uitspoelen van betonmolens en gerelateerde toestellen, dienen betrokkenen alternatieve methodes te gebruiken die geen nadelige impact hebben op de bodem/het milieu of de rioleringen. Dit kan onder meer omvatten, maar is niet beperkt tot, het gebruik van speciale opvangsystemen of het afvoeren naar een specifiek daarvoor bestemde afvalverwerkingseenheid.*

De bevoegde autoriteiten van de gemeente Grimbergen behouden zich het recht om inspecties uit te voeren om te verifiëren indien aan de voorschriften en voorwaarden voldaan wordt. Overtredingen zullen bestraft worden overeenkomstig de geldende wetgeving en regelgeving. De aanvrager is gehouden de nodige stukken (foto's, details, enz.) ter bewijs van conformiteit aan de opgelegde voorwaarden beschikbaar te houden.

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

7.2.3. De Mer-screening

Het project is opgenomen in bijlage II van de het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage waardoor een project-mer-screeningsnota diende opgemaakt te worden. Deze nota maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en werd gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

7.2.4. De natuurtoets

De aanvraag omvat geen handelingen die vermijdbare schade aan de natuurwaarde kunnen toebrengen.

7.2.5. Het decreet grond- en pandenbeleid

///

7.2.6. De milieuaspecten

Biodiversiteit

Het betreft een mobiliteitsgerelateerd project.

Vermesting/eutrofiëring

Het project voorziet geen industriële activiteiten, waardoor er geen industriële luchtmissies zijn. Enkel extra stikstofdepositie door verkeer en door bepaalde installaties (IIOA) met vaste bronnen wordt als relevant beschouwd volgens de beslissingsboom van het stikstofdecreet.

Door de uitvoering van het project kan er wel bijkomende stikstofneerslag zijn, zowel tijdens de werken als nadien. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de werffase (tijdelijke depositie) en de gebruiksfase na realisatie (blijvende depositie).

Werffase

Tijdens de werffase zal het verkeer tijdelijk toenemen door de aan- en afvoer van materialen, machines en arbeiders. De werken zullen naar verwachting binnen één jaar afgerond zijn.

Op basis van gelijkaardige projecten wordt het aantal verkeersbewegingen als volgt ingeschat:

- Personenverkeer: ongeveer 2.400 bewegingen.
 - Vrachtverkeer: ongeveer 800 bewegingen.

Eerst wordt nagegaan of de drempelwaarde van 1% (wordt overschreden in nabijgelegen habitatrichtlijngebieden (SBZ-H). Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de minimis-tabellen uit een recente VITO-studie (2024).

Bij deze beoordeling wordt uitgegaan van een worstcasescenario, waarbij rekening wordt gehouden met het meest gevoelige habitat in Vlaanderen (met een kritische depositiewaarde van 6 kg stikstof per hectare per jaar).

Het project ligt langs de Treft, die aansluit op de drukke Romeinsesteenweg. Door het al aanwezige verkeer op deze weg is de extra stikstofbijdrage van het project nauwelijks te onderscheiden van het bestaande verkeer.

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied bevindt zich op meer dan 1,7 km van het project en de betrokken wegen. Gezien de eerstvolgende berekende afstand in de minimis-tabellen echter 1,5 km betreft, kan dit gezien worden als worstcase scenario.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de gecombineerde impact van zowel personen- als vrachtverkeer.

Uit de berekening blijkt dat de maximale impact tijdens de werffase ongeveer 0,001% bedraagt. Dit ligt ruim onder de drempel van 1%.

Daarom kan geconcludeerd worden dat:

- Ee minimisdrempel niet wordt overschreden.
- Er geen betekenisvolle impact is op nabijgelegen natuurgebieden.
- De impact bovendien tijdelijk is en enkel optreedt tijdens de werffase.

Exploitatiefase

De verwarming en koeling gebeuren volledig elektrisch (o.a. via warmtepompen). Hierdoor zijn er geen lokale emissies door de energievoorziening. Eventuele bijkomende stikstofdepositie kan dus enkel afkomstig zijn van het extra verkeer.

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat er op een drukke vrijdag gemiddeld ongeveer 892 autoverplaatsingen per dag worden verwacht. Dit omvat alle bezoekers. Het ultrasnellaadstation zorgt daarnaast voor ongeveer 144 extra verplaatsingen per dag, maar deze gebeuren met elektrische voertuigen en veroorzaken geen lokale uitstoot. Daarom worden ze niet meegerekend voor de impact op luchtkwaliteit en stikstofdepositie.

De gebruikte verkeerscijfers zijn een worstcase-inschatting:

- Er is geen rekening gehouden met impulsbezoeken.
- De drukste dag (vrijdag) wordt toegepast op het volledige jaar.

Op basis hiervan wordt het jaarlijkse aantal verkeersbewegingen geschat op maximaal 325.580 per jaar.

Zelfs met deze voorzichtige aannames blijft de impact zeer beperkt. De berekende impactscore bedraagt **maximaal 0,051%, wat ruim onder de drempelwaarde van 1% ligt.**

Ook het beperkte aantal zware voertuigen (voor leveringen en afvalophaling) verandert dit niet wezenlijk. Dit gaat om maximaal 728 bewegingen per jaar, wat gezien het lage totaal en de ruime veiligheidsmarge geen significant effect heeft.

Daarnaast ligt het projectgebied met zijn ontsluitingswegen op voldoende afstand van het beschermd natuurgebied (SBZ).

CONCLUSIE

De bijkomende stikstofdepositie door het project is zeer beperkt. Er is dan ook geen betekenisvolle impact op het SBZ te verwachten.

Bodem

Volgens de databank van OVAM zijn er geen bodemonderzoeken uitgevoerd ter hoogte van het projectgebied.

Het projectgebied ligt niet binnen een actuele no regret zone.

Op ca. 100 m ten zuiden van het projectgebied is een gebied gelegen met een groot PFAS-risico.

Onder normale omstandigheden is geen bodem- of waterverontreiniging te verwachten.

De werkzaamheden omvatten beperkte vergravingen en grondverzet, uitgevoerd volgens de geldende regelgeving, waardoor risico's en mogelijke milieueffecten klein blijven. Hoewel er tijdens de werken incidenten met machines mogelijk zijn, wordt ervan uitgegaan dat deze technisch in orde zijn en correct onderhouden. De ingrepen in het bodemreliëf zijn minimaal en lokaal (bv. voor een wadi en groenzones) en hebben geen significante impact op de omgeving. Er worden dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op de bodem verwacht.

Water

Tijdens de werken is er een beperkt risico op waterverontreiniging door mogelijke lekken van machines, al zijn deze normaal technisch in orde. Het project vormt geen specifiek risico voor vervuiling van hemelwater, al kan een calamiteit nooit volledig worden uitgesloten.

Over het algemeen blijft het risico op aanzienlijke negatieve effecten klein en wordt de regelgeving nageleefd.

Er zijn geen waterlopen in de buurt en door de afstand tot de Leestbeek worden geen effecten verwacht. Het project zet sterk in op infiltratie, buffering en hergebruik van hemelwater via waterdoorlatende verharding, groenzones, een wadi en opvangsystemen. Bemaling is niet nodig omdat de grondwaterstand lager ligt dan de meeste graafwerken; eventuele impact bij plaatsing van putten is minimaal en tijdelijk. Ook het risico op verplaatsing van verontreiniging is verwaarloosbaar.

Afvalwater wordt correct behandeld via een septische put en vetafscheider volgens de regelgeving.

Conclusie: er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op water verwacht en het risico blijft beperkt.

Lucht

Het project veroorzaakt geen industriële luchtmissies. Geurhinder van de keuken wordt sterk beperkt door een ozonfilter (tot 95% reductie), een correcte plaatsing van de luchtuitlaat op het dak en goed onderhoud van de kanalen.

Afval wordt zorgvuldig beheerd via ondergrondse containers.

Tijdens de werffase zijn er tijdelijke, beperkte emissies door machines en transport, maar deze zijn verwaarloosbaar op lange termijn. In de exploitatiefase blijven emissies beperkt tot verkeer (leveringen en bezoekers), eveneens met verwaarloosbare impact.

Conclusie: er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op luchtkwaliteit of menselijke gezondheid.

Geluid of trillingen

Tijdens de werffase is er tijdelijke geluidshinder door transport en werkzaamheden, maar deze blijft beperkt tot werkuren en is niet aanzienlijk gezien de bestaande geluidsbelasting van de omgeving.

In de exploitatiefase is de impact van verkeer en installaties zeer beperkt. Het extra verkeersgeluid is verwaarloosbaar (<1 dB) en technische installaties voldoen aan de Vlare II-normen, mede dankzij maatregelen zoals plaatsing op het dak, trillingsdempers en een geluidsscherm.

Ook geluid van bezoekers (parking en terras) wordt als normaal en niet storend beschouwd.

De uitgevoerde geluidsstudie bevestigt dat er geen aanzienlijke geluidsimpact of risico voor de menselijke gezondheid te verwachten is.

Gezondheid

Het projectgebied is momenteel al verlicht door bestaande gebouwen en straatverlichting.

Tijdens de werffase kan tijdelijk extra verlichting aanwezig zijn voor veilige werkzaamheden, maar dit wordt niet als een significant effect op lichtvervuiling beschouwd.

Na realisatie wordt de parking beperkt maar voldoende verlicht voor veiligheid, met verlichting die automatisch uitschakelt na sluitingstijd. Publiciteitsborden worden intern verlicht om hinder te vermijden, en een haag op de perceelgrens helpt licht af te schermen.

Er worden geen biologische stressoren verwacht en er zijn geen aanwijzingen voor negatieve effecten op de menselijke gezondheid.

7.2.7. 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

De onmiddellijke omgeving langs de Romeinsesteenweg wordt gekenmerkt door een sterk gemengde en hoogdynamische invulling met onder meer grootschalige handelszaken, horeca en dienstverlening. De voorgestelde ontwikkeling past binnen deze context.

Het bouwen van een hamburgerrestaurant met snel bediening (burger king), bijhorende buitenaanleg voor het inrichten van een parking, sorteerplaats en terras, alsook het plaatsen van een overkapping voor elektrische laadpunten en een hoogspanningscabine is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het gaat immers om een horeca functie, een expliciet toegelaten functie in woongebied.

Daarnaast situeert het perceel zich volledig binnen de zone 'diffuse dorpsresten' van het RUP Gabariten, waar horeca, handel en dienstverlening expliciet toegelaten functies zijn. Het voorliggende project sluit aan bij deze bestemmingsvoorschriften en betreft een lokale horecavoorziening zonder abnormale hinder voor de omgeving.

Mobiliteitsimpact

Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen er voor restaurants 8 tot 16 parkeerplaatsen en 4 fietsenstalplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte te worden voorzien.

Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen verplicht te realiseren parkeer- of fietsstalplaatsen te voldoen aan minimale binnen afmetingen.

Autostaanplaatsen bij langs- en schuinparkeren dienen een minimale lengte van 6,00 m en een breedte van 2,50 m te hebben.

Autostaanplaatsen voor personen met verminderde beweeglijkheid dienen een minimale lengte van 6,00 m en een breedte van 3,50 m te hebben.

Fietsstalplaatsen op gelijke hoogte dienen een minimale lengte van 1,80 m, een breedte van 0,75 m en een hoogte van 1,25 m te hebben.

Fietsstapplaatsen op alternerende hoogten dienen een minimale lengte van 1,80 m, een breedte van 0,35 m en een hoogte van 1,25 m te hebben.

Fietsstalplaatsen bij verticale plaatsing (hangend aan plafond of muur) dienen een minimale lengte van 1,50 m, een breedte van 0,75 m en een hoogte van 2,10 m te hebben.

Volgens gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen in- en uitritten van garages, boxen en parkeerplaatsen te voldoen aan een minimale breedte van 6 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt / 5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt / 4 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt / 3,5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt, waarbij de breedte van de toegangswegen minimaal 4,5 m dient te bedragen.

Berekening van het autostaanplaatsen en fietsenstalplaatsen:

Het project omvat een restaurant met een bruto vloeroppervlakte van 592 m², en dus moeten er 48 parkeerplaatsen en 20 fietsenstalplaatsen worden voorzien.

Wat het project voorziet

Omdat in het project 39 parkeerplaatsen, waarvan 3 voor andersvaliden en 24 fietsenstalplaatsen worden voorzien voldoet het niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het minimum aantal autostaanplaatsen. Voor fietsers worden 24 fietsenstalplaatsen voorzien, wat de minimale norm overschrijdt. De fietsenstalling is functioneel ingeplant nabij de toegang tot het gebouw.

De afwijking op de parkeernorm wordt gemotiveerd door het specifieke gebruiksprofiel van een hamburgerrestaurant met snelle bediening en een hoge rotatiegraad van bezoekers. Uit de bijgevoegde mobiliteitstoets blijkt dat de effectieve parkeerbehoefte kan worden geraamd op 26 parkeerplaatsen, waarbij met een veiligheidsmarge wordt uitgegaan van 31 parkeerplaatsen. De voorziene 39 parkeerplaatsen overschrijden deze berekende behoefte ruim, waardoor kan worden aangenomen dat de parkeerdruk op het openbaar domein vermeden wordt.

Aanvulling is het mobiliteitsprofiel van de functie afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de site, die gelegen is langs een drukke verkeersas en nabij een op- en afrittencomplex.

De ontsluiting van het terrein gebeurt via één duidelijke in- en uitrit, wat de verkeersafwikkeling overzichtelijk en veilig maakt. De interne circulatie is logisch georganiseerd, met een scheiding tussen parkeerbewegingen, drive-in verkeer en logistieke stromen.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan een vlotte en veilige afwikkeling van alle verkeersstromen. De parking wordt overzichtelijk ingericht, met duidelijke rijroutes en voldoende manoeuvreerruimte. Voetgangersbewegingen worden veilig geleid via gemarkeerde looplijnen en zebrapaden. De site is bovendien drempelloos toegankelijk en afgestemd op het openbaar domein.

Leveringen gebeuren met lichte vrachtwagens en buiten de piekuren, waardoor de impact op de verkeersafwikkeling beperkt blijft. Ook de brandweertoegang en -opstelplaats zijn op een logische en veilige manier geïntegreerd in het ontwerp.

Tot slot wordt ingezet op duurzame mobiliteit door de integratie van laadpunten voor elektrische voertuigen en het gebruik van waterdoorlatende materialen voor de verhardingen.

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat de mobiliteitsimpact van het project beperkt en beheersbaar is, en dat de voorgestelde inrichting afgestemd is op zowel de functie als de omgeving.

Advies Mobiliteitsdienst

Op 7 mei 2026 werd door de Mobiliteitsdienst van de gemeente Grimbergen een ongunstig advies uitgebracht.

Het advies luidt als volgt:

"Een aandachtspunt betreft het waarborgen van de bereikbaarheid van de wadi voor onderhoud i.k.v. de aan te leggen parkeerplaatsen, het geluidsscherm en de inplanting van de beplanting/hagen.

De toegang voor voetgangers verloopt via het terras. Hierbij dient een obstakelvrije en toegankelijke (o.a. voor personen met een handicap) doorgang voor voetgangers op het terras voorzien te worden volgens de logische looplijn. Ter hoogte van de toegang voor voetgangers met de 'drive' wordt volgens plan een haag aangeplant. Deze groenvoorziening mag de zichtbaarheid van voetgangers op het aankomend verkeer en omgekeerd niet in het gedrang brengen. Dit kan door de groenbeplanting te beperken in hoogte (1m).

De parkeerplaatsen werden allen ingetekend met een lengte van +/- 4m75 en 4m85 (90°). Indien we de contouren van de schuinparkeerplaatsen volgen ligt de lengte vermoedelijk iets hoger. In de stedenbouwkundige verordening wordt bepaald dat autostaanplaatsen bij schuinparkeren een minimale lengte van 6m dienen te hebben. Alle parkeerplaatsen lijken volgens plan niet te voldoen aan deze minimale lengte. Dit betreft bijgevolg een afwijking van de stedenbouwkundige verordening. Gelet op de evolutie van wagens (groter, breder) wordt vanuit de dienst mobiliteit geadviseerd de minimum afmetingen, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening, na te leven."

Verantwoording ten aanzien van het mobiliteitsadvies:

Hoewel op het inplantingsplan een dwarslengte van 4,75 meter wordt weergegeven, dient rekening te worden gehouden met het feit dat het om schuine parkeerplaatsen gaat. De parkeerplaatsen meten schuin immers 5,50 meter, waardoor de effectief bruikbare parkeerlengte aansluit bij de gangbare normen en in de praktijk als volwaardig en comfortabel bruikbaar kan worden beschouwd.

De beperkte afwijking in de dwarsmaat heeft bijgevolg geen wezenlijke impact op de functionaliteit, de manoeuvreerbaarheid of de verkeersveiligheid van de parkeerplaatsen en kan stedenbouwkundig als verantwoord worden beschouwd. Het ongunstig advies op dit punt kan daarom worden genuanceerd.

Afwijkingen:

1. Afwijking met betrekking tot de parkeernorm:

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van **artikel 5.2.4.4** van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot **de parkeernorm**.

- De verordening bepaalt dat er voor restaurants minimaal 8 en maximaal 16 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte noodzakelijk zijn, wat in voorliggend project overeenkomt met minimaal 48 autostaanplaatsen, in plaats van de gewenste parking met slechts 39 autostaanplaatsen.

1. Beoordeling afwijking:

De gevraagde afwijking op de parkeernorm kan als aanvaardbaar worden beschouwd. Hoewel het aantal voorziene parkeerplaatsen lager ligt dan de theoretisch opgelegde minimumnorm, toont de mobiliteitstoets aan dat de reële parkeerbehoefte significant lager ligt omwille van de hoge rotatiegraad eigen aan een fastfoodrestaurant. De voorziene capaciteit van 39 parkeerplaatsen biedt bovendien een ruime buffer ten opzichte van de berekende behoefte, waardoor geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein wordt verwacht. Omdat maximaal 1/3de van de vereiste parkeerplaatsen ontbreekt, kan een afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan, mits toepassing van het belastingreglement.

2. Afwijking met betrekking tot de fietsenstalling:

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van **artikel 5.2.2.10** de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot **de fietsenstalling**.

- De verordening bepaalt dat bij niet-residentiële functies vanaf 150 m² bvo en bij woningen een overdekte of inbandige fietsenstalling moet voorzien worden, in plaats van de gewenste niet overdekte fietsenstalling.

2. Beoordeling afwijking:

De afwijking met betrekking tot het niet overdekt voorzien van de fietsenstalling kan als beperkt en aanvaardbaar worden beschouwd. Er wordt immers voldaan aan het vereiste aantal fietsenstalplaatsen en deze worden functioneel en nabij de toegang ingeplant. Gelet op de aard van de functie, het kortstondig gebruik en de beperkte verblijfsduur van fietsers, kan worden geoordeeld dat het ontbreken van een overkapping geen wezenlijke afbreuk doet aan het gebruikscomfort of de ruimtelijke kwaliteit.

3. Afwijking met betrekking tot de minimale breedte tussen parkeerplaatsen:

De aanvrager wenst overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijken van **artikel 5.2.3.2** de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot **de minimale breedte tussen parkeerplaatsen**.

- De verordening bepaalt dat in- en uitritten van garages, boxen en parkeerplaatsen dienen te voldoen aan volgende minimale breedtes:
 - 6 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt
 - 5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt
 - 4 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt
 - 3,5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt
 - 3 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt

in plaats van de gewenste vrije ruimte tussen parkeerplaatsen zich situeert tussen de 4 m en 5 m.

3. Beoordeling afwijking minimale breedte tussen parkeerplaatsen:

De gevraagde afwijking inzake de minimale breedte tussen parkeerplaatsen kan als aanvaardbaar worden beschouwd. De voorziene breedtes tussen 4 m en 5 m blijven voldoende om een vlotte en veilige circulatie op het terrein te garanderen. Gelet op de overzichtelijke inrichting van de parking, de beperkte schaal van het project en de goede interne circulatie, wordt geen negatieve impact op de verkeersveiligheid of het gebruikscomfort verwacht.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project zijn in overeenstemming met de kenmerken van de omgeving. Het betreft een compact, vrijstaand bouwvolume met beperkte afmetingen, ingeplant op ruime afstand van de perceelsgrenzen en in lijn met de bestaande bebouwing langs de Romeinsesteenweg. De hoogte en volumewerking blijven ondergeschikt en veroorzaken geen hinder naar aanpalende percelen.

Het ruimtegebruik is zorgvuldig en efficiënt georganiseerd, waarbij het gebouw compact wordt opgevat en de verhardingen beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke functionele inrichting. Met een groenterreinindex van 32,3% wordt ruimschoots voldaan aan de geldende voorschriften (minimaal 25%), wat wijst op een evenwichtige verhouding tussen bebouwing, verharding en groene ruimte. De niet-bebouwde delen worden kwalitatief ingericht met streekeigen groen en waterdoorlatende materialen, wat de ruimtelijke kwaliteit versterkt en bijdraagt aan een duurzame waterhuishouding.

Daarnaast worden niet-bebouwde delen kwalitatief ingericht met groenbuffers en waterdoorlatende materialen, wat bijdraagt aan een duurzame inrichting en een goede landschappelijke inpassing.

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat het project qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de kenmerken van de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De gevels worden samengesteld uit aluminium sandwichpanelen in beige en donkerbruine tinten, met een grijze dakrand, afgewisseld met gevelvlakken in beige parementsteen. Voor de centrale totem wordt een gevelbeplating met houtstructuur toegepast. Toegangen, buitenruimtes en wachzones voor klanten worden bijkomend geaccentueerd door een roodkleurige horizontale band in de gevels. De gebruikte gevelmaterialen zijn duurzaam en van hoogstaande kwaliteit en sluiten aan bij de eigenheid en herkenbaarheid van het merk.

Cultuurhistorische aspecten

///

Bodemreliëf

Het bestaande bodemreliëf wordt in het ontwerp maximaal behouden. Enkel de strikt noodzakelijke nivelleringsen voor de inplanting van het restaurant worden uitgevoerd. Verder worden eventuele hoogteverschillen op een geleidelijke en landschappelijk ingepaste manier overbrugd.

Tot slot wordt een wadi voorzien op het perceel achter de tuinzones van Tref. De wadi zal een infiltratieoppervlakte hebben van 78 m² en een buffercapaciteit van 23.500 liter.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er werd een gespecialiseerde mobiliteits- en geluidstudie uitgevoerd en toegevoegd aan de aanvraag. Hieruit blijkt dat de technische installaties, mits toepassing van de voorziene milderende maatregelen, voldoen aan de geldende geluidsnormen voor de omgeving. Ook de bijkomende verkeersgeneratie door de inrichting blijft beperkt en heeft slechts een verwaarloosbare impact op de bestaande verkeerssituatie.

Om de impact op de omgeving verder te beperken, worden bijkomende maatregelen voorzien langs de perceelsgrenzen. Dit omvat een combinatie van groenaanplanting en geluidswerende schermen die zowel de akoestische impact als de visuele inrij beperken. Deze maatregelen worden zodanig ingeplant dat ze de privacy van de aanpalende percelen maximaal vrijwaren en visueel zo weinig mogelijk storend zijn.

Daarnaast wordt voorzien in een beperkte en sobere publiciteit die aansluit bij de uitbating. Verlichte elementen worden 's nachts gedimd zodat ze geen hinder vormen voor de omgeving. Ook de buitenverlichting wordt zodanig afgesteld dat lichtverspreiding naar omliggende percelen en het openbaar domein wordt vermeden en 's nachts sterk wordt beperkt.

De technische installaties worden conform de geldende normen uitgevoerd en zo geïntegreerd dat ze visueel en akoestisch zo weinig mogelijk impact hebben. Waar mogelijk worden ze binnen het bouwvolume of afgeschermd geplaatst. Hierdoor blijft de hinder voor de omgeving globaal gezien beperkt en aanvaardbaar.

7.3. Advies van de omgevingsambtenaar

Het college neemt kennis van het gunstig advies van de omgevingsambtenaar uitgebracht op 7 mei 2026:

STEDENBOUW

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

- Een reflecterend huisnummerplaatje met vermelding van het eigen huisnummer op een vanaf de openbare weg goed zichtbare plaats wordt aangebracht.
- Minstens 2 maanden voor opening van de zaak een horecaverunning wordt aangevraagd via het digitaal loket van de gemeentelijke website.

- Alle verharding in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd zowel wat de bovenbouw als de fundering betreft.
- De buitenverlichting zodanig wordt afgesteld dat ze niet naar de burenschijnt en weggebruikers niet verblindt.
- De buitenverlichting 's nachts tussen 22u en 6u gedempt worden tot maximaal 500 cd/m² en minstens minder sterk licht geeft dan de eventueel aanwezige straatverlichting.
- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 10 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van de Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 3 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, indoor ASTRID van 10 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen, INTER van 25 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Fluvius van 2 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van de Groendienst van de gemeente Grimbergen van 5 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
- De exploitant dient een actief en structureel afvalbeheer te voorzien. Dit omvat minimaal:
 - Regelmatige reiniging van de parking en het perceel.
 - Het nemen van maatregelen om zwerfvuil op het omliggende openbaar domein te voorkomen en op te ruimen.
 - Het plaatsen van voldoende en strategisch ingeplante afvalrecipiënten.
 - Een duidelijke organisatorische opvolging (frequentie en verantwoordelijkheden).
- Het advies van de Mobiliteitsdienst van de gemeente Grimbergen van 7 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 4 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
- *Het hemelwater en afvalwater worden volledig gescheiden.*
- *Een **septische put** wordt voorzien met hierop enkel aansluiting van fecaalwater, **alle toiletten dienen op de septische put te worden aangesloten**. De septische put dient gedimensioneerd te worden volgens de richtlijnen van "Vlario".*
- ***Hemelwaterputten worden voorzien met een totaal volume van 30.000 l met een pomp voor hergebruik, waarop minimaal alle toiletten, een dubbele dienstkraan en een kraan voor buitengebruik dienen worden aangesloten.***
- *De overloop van de hemelwaterput en de verharding worden opgevangen in een infiltratiewadi. **De wadi dient een minimaal een nuttige infiltratieoppervlakte van 78 m² en een minimaal nuttig volume van 23500 liter.** Conform de wetgeving wordt er geen overloop naar de riolering voorzien van de infiltratievoorziening.*
- De normen van de toegankelijkheidsverordening worden nageleefd.
- De afkoppeling van hemelwater voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemelwater en afvalwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 februari 2023.
- De aansluiting op de openbare riool wordt uitgevoerd door een aannemer aangesteld door de gemeente. De aanvraag tot aansluiting dient tijdig ingediend te worden met het document in bijlage, voorzien van de nodige attesten.
- Het afwateringssysteem volledig gescheiden wordt aangelegd tot aan de rooilijn en dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "Vlario".

Er moet voldaan worden aan volgende lasten:

- Een financiële compensatie van € 23.400,00, conform het belastingreglement wordt betaald voor het ontbreken van 9 parkeerplaatsen. Een factuur zal vanuit de dienst Financiën worden bezorgd om te betalen op het rekeningnummer BE35 0960 0014 7137.

MILIEU

Voorliggende aanvraag integreert zich voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten in de omgeving op voorwaarde dat:

- De algemene voorwaarden van Vlarem II hoofdstuk 4 strikt worden nageleefd.
- De sectoriële voorwaarden van Vlarem II hoofdstuk 5.3, 5.16, 5.17 en 5.45 strikt worden nageleefd.

8. ALGEMENE CONCLUSIE

Het ontwerp is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op voorwaarde dat: **STEDENBOUW**

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

- Een reflecterend huisnummerplaatje met vermelding van het eigen huisnummer op een vanaf de openbare weg goed zichtbare plaats wordt aangebracht.
- Minstens 2 maanden voor opening van de zaak een horecaverunning wordt aangevraagd via het digitaal loket van de gemeentelijke website.
- Alle verharding in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd zowel wat de bovenbouw als de fundering betreft.
- De buitenverlichting zodanig wordt afgesteld dat ze niet naar de burens schijnt en weggebruikers niet verblindt.
- De buitenverlichting 's nachts tussen 22u en 6u gedempt worden tot maximaal 500 cd/m² en minstens minder sterk licht geeft dan de eventueel aanwezige straatverlichting.
- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 10 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van de Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 3 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, indoor ASTRID van 10 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen, INTER van 25 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Fluvius van 2 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van de Groendienst van de gemeente Grimbergen van 5 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
 - De exploitant dient een actief en structureel afvalbeheer te voorzien. Dit omvat minimaal:
 - . Regelmatige reiniging van de parking en het perceel.
 - . Het nemen van maatregelen om zwerfvuil op het omliggende openbaar domein te voorkomen en op te ruimen.
 - . Het plaatsen van voldoende en strategisch ingeplante afvalrecipiënten.
 - . Een duidelijke organisatorische opvolging (frequentie en verantwoordelijkheden).
- Het advies van de Mobiliteitsdienst van de gemeente Grimbergen van 7 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
 - *De toegang voor voetgangers verloopt via het terras. Hierbij dient een obstakelvrije en toegankelijke (o.a. voor personen met een handicap) doorgang voor voetgangers op het terras voorzien te worden volgens de logische looplijn.*
 - *Ter hoogte van de toegang voor voetgangers met de 'drive' wordt volgens plan een haag aangeplant. Deze groenvoorziening mag de zichtbaarheid van voetgangers op het aankomend verkeer en omgekeerd niet in het gedrang brengen. Dit kan door de groenbepanting te beperken in hoogte (1m).*
 - *De parkeerplaatsen werden allen ingetekend met een lengte van +/- 4m75 en 4m85 (90°). Indien we de contouren van de schuinparkeerplaatsen volgen ligt de lengte vermoedelijk iets hoger. In de stedenbouwkundige verordening wordt bepaald dat autostaanplaatsen bij schuinparkeren een minimale lengte van 6m dienen te hebben. Alle parkeerplaatsen lijken volgens plan niet te voldoen aan deze minimale lengte. Dit betreft bijgevolg een afwijking van de stedenbouwkundige verordening. Gelet op de evolutie van wagens (groter, breder) wordt vanuit de*

dienst mobiliteit geadviseerd de minimum afmetingen, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening, na te leven..

Verantwoording ten aanzien van het mobiliteitsadvies:

Hoewel op het inplantingsplan een dwarslengte van 4,75 meter wordt weergegeven, dient rekening te worden gehouden met het feit dat het om schuine parkeerplaatsen gaat. De parkeerplaatsen meten schuin immers 5,50 meter, waardoor de effectief bruikbare parkeerlengte aansluit bij de gangbare normen en in de praktijk als volwaardig en comfortabel bruikbaar kan worden beschouwd.

De beperkte afwijking in de dwarsmaat heeft bijgevolg geen wezenlijke impact op de functionaliteit, de manoeuvreerbaarheid of de verkeersveiligheid van de parkeerplaatsen en kan stedenbouwkundig als verantwoord worden beschouwd. Het ongunstig advies op dit punt kan daarom worden genuanceerd.

- Het advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 4 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
 - *Het hemelwater en afvalwater worden volledig gescheiden.*
 - *Een **septische put** wordt voorzien met hierop enkel aansluiting van fecaalwater, **alle toiletten dienen op de septische put te worden aangesloten.** De septische put dient gedimensioneerd te worden volgens de richtlijnen van "Vlario".*
 - ***Hemelwaterputten worden voorzien met een totaal volume van 30.000 l met een pomp voor hergebruik, waarop minimaal alle toiletten, een dubbele dienstkraan en een kraan voor buitengebruik dienen worden aangesloten.***
 - *De overloop van de hemelwaterput en de verharding worden opgevangen in een infiltratiewadi. **De wadi dient een minimaal een nuttige infiltratieoppervlakte van 78 m² en een minimaal nuttig volume van 23500 liter.** Conform de wetgeving wordt er geen overloop naar de riolering voorzien van de infiltratievoorziening.*
- De normen van de toegankelijkheidsverordening worden nageleefd.
- De afkoppeling van hemelwater voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemelwater en afvalwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 februari 2023.
- De aansluiting op de openbare riool wordt uitgevoerd door een aannemer aangesteld door de gemeente. De aanvraag tot aansluiting dient tijdig ingediend te worden met het document in bijlage, voorzien van de nodige attesten.
- Het afwateringssysteem volledig gescheiden wordt aangelegd tot aan de rooilijn en dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "Vlario".

Er moet voldaan worden aan volgende lasten:

- Een financiële compensatie van € 23.400,00, conform het belastingreglement wordt betaald voor het ontbreken van 9 parkeerplaatsen. Een factuur zal vanuit de dienst Financiën worden bezorgd om te betalen op het rekeningnummer BE35 0960 0014 7137.

MILIEU

Voorliggende aanvraag integreert zich voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten in de omgeving op voorwaarde dat:

- De algemene voorwaarden van Vlarem II hoofdstuk 4 strikt worden nageleefd.
- De sectoriële voorwaarden van Vlarem II hoofdstuk 5.3, 5.16, 5.17 en 5.45 strikt worden nageleefd.

Bijkomende informatie:

/

BESLUIT:

Artikel 1.

§1. Kennis te nemen van de resultaten van het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 6 maart tem. 4 april 2026, waarbij 1 digitaal bezwaar werd ingediend.

§2. De inhoud van dit bezwaarschrift zoals weergegeven in het overwegend gedeelte van dit besluit te beoordelen.

Art. 2.

Krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de uitvoeringsbesluiten en het decreet betreffende de omgevingsvergunning d.d. 25 april 2014, **verleent** het college een omgevingsvergunning aan:

> Kevin DERYCKE namens BURGER BRANDS BELGIUM NV met als contactadres Sneeuwbeslaan 20 bus B. 09 te 2610 Antwerpen, voor het bouwen van een hamburgerrestaurant met snel bediening (Burger King), bijhorende buitenaanleg voor het inrichten van een parking, sorteerplaats en terras, alsook het plaatsen van een overkapping voor elektrische laadpunten en een hoogspanningscabine, gelegen Treft 17 te 1853 Grimbergen, met als kad. nr(s). afdeling 4 sectie B nrs. 71W10, 71Y20, 71W19 en 71F24 **op**

voorwaarde dat:

STEDENBOUW

- Een reflecterend huisnummerplaatje met vermelding van het eigen huisnummer op een vanaf de openbare weg goed zichtbare plaats wordt aangebracht.
- Minstens 2 maanden voor opening van de zaak een horecavergunning wordt aangevraagd via het digitaal loket van de gemeentelijke website.
- Alle verharding in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd zowel wat de bovenbouw als de fundering betreft.
- De buitenverlichting zodanig wordt afgesteld dat ze niet naar de burens schijnt en weggebruikers niet verblindt.
- De buitenverlichting 's nachts tussen 22u en 6u gedempt worden tot maximaal 500 cd/m² en minstens minder sterk licht geeft dan de eventueel aanwezige straatverlichting.
- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 10 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van de Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 3 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, indoor ASTRID van 10 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen, INTER van 25 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van Fluvius van 2 maart 2026 strikt wordt nageleefd.
- Het advies van de Groendienst van de gemeente Grimbergen van 5 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
 - De exploitant dient een actief en structureel afvalbeheer te voorzien. Dit omvat minimaal:
 - Regelmatige reiniging van de parking en het perceel.
 - Het nemen van maatregelen om zwerfvuil op het omliggende openbaar domein te voorkomen en op te ruimen.
 - Het plaatsen van voldoende en strategisch ingeplante afvalrecipiënten.
 - Een duidelijke organisatorische opvolging (frequentie en verantwoordelijkheden).
- Het advies van de Mobiliteitsdienst van de gemeente Grimbergen van 7 mei 2026 strikt wordt nageleefd.

De toegang voor voetgangers verloopt via het terras. Hierbij dient een obstakelvrije en toegankelijke (o.a. voor personen met een handicap) doorgang voor voetgangers op het terras voorzien te worden volgens de logische looplijn.

Ter hoogte van de toegang voor voetgangers met de 'drive' wordt volgens plan een haag aangeplant. Deze groenvoorziening mag de zichtbaarheid van voetgangers op het aankomend verkeer en omgekeerd niet in het gedrang brengen. Dit kan door de groenbeplanting te beperken in hoogte (1m). De parkeerplaatsen werden allen ingetekend met een lengte van +/- 4m75 en

4m85 (90°). Indien we de contouren van de schuinparkeerplaatsen volgen ligt de lengte vermoedelijk iets hoger.

In de stedenbouwkundige verordening wordt bepaald dat autostaanplaatsen bij schuinparkeren een minimale lengte van 6m dienen te hebben. Alle parkeerplaatsen lijken volgens plan niet te voldoen aan deze minimale lengte.

Dit betreft bijgevolg een afwijking van de stedenbouwkundige verordening.

Gelet op de evolutie van wagens (groter, breder) wordt vanuit de dienst mobiliteit geadviseerd de minimum afmetingen, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening, na te leven.

De beperkte afwijking in de dwarsmaat heeft bijgevolg geen wezenlijke impact op de functionaliteit, de manoeuvreerbaarheid of de verkeersveiligheid van de parkeerplaatsen en kan stedenbouwkundig als verantwoord worden beschouwd. Het ongunstig advies op dit punt kan daarom worden genuanceerd.

Verantwoording ten aanzien van het mobiliteitsadvies:

Hoewel op het inplantingsplan een dwarslengte van 4,75 meter wordt weergegeven, dient rekening te worden gehouden met het feit dat het om schuine parkeerplaatsen gaat. De parkeerplaatsen meten schuin immers 5,50 meter, waardoor de effectief bruikbare parkeerlengte aansluit bij de gangbare normen en in de praktijk als volwaardig en comfortabel bruikbaar kan worden beschouwd.

- Het advies van de dienst Wegen en Water van de gemeente Grimbergen van 4 mei 2026 strikt wordt nageleefd.
 - *Het hemelwater en afvalwater worden volledig gescheiden.*
 - *Een **septische put** wordt voorzien met hierop enkel aansluiting van fecaalwater, **alle toiletten dienen op de septische put te worden aangesloten**. De septische put dient gedimensioneerd te worden volgens de richtlijnen van "Vlario".*
 - ***Hemelwaterputten worden voorzien met een totaal volume van 30.000 l met een pomp voor hergebruik, waarop minimaal alle toiletten, een dubbele dienstkraan en een kraan voor buitengebruik dienen worden aangesloten.***
 - *De overloop van de hemelwaterput en de verharding worden opgevangen in een infiltratiewadi. **De wadi dient een minimaal een nuttige infiltratieoppervlakte van 78 m² en een minimaal nuttig volume van 23500 liter.** Conform de wetgeving wordt er geen overloop naar de riolering voorzien van de infiltratievoorziening.*
- De normen van de toegankelijkheidsverordening worden nageleefd.
- De afkoppeling van hemelwater voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemelwater en afvalwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 februari 2023.
- De aansluiting op de openbare riool wordt uitgevoerd door een aannemer aangesteld door de gemeente. De aanvraag tot aansluiting dient tijdig ingediend te worden met het document in bijlage, voorzien van de nodige attesten.
- Het afwateringssysteem volledig gescheiden wordt aangelegd tot aan de rooilijn en dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "Vlario".

Er moet voldaan worden aan volgende lasten:

- Een financiële compensatie van € 23.400,00, conform het belastingreglement wordt betaald voor het ontbreken van 9 parkeerplaatsen. Een factuur zal vanuit de dienst Financiën worden bezorgd om te betalen op het rekeningnummer BE35 0960 0014 7137.

MILIEU

De vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van volgende voorwaarde:

- De algemene voorwaarden van Vlarem II hoofdstuk 4 strikt worden nageleefd.
- De sectoriële voorwaarden van Vlarem II hoofdstuk 5.3, 5.16, 5.17 en 5.45 strikt worden nageleefd.

Art. 3.

De volgende rubrieken te vergunnen:

- 3.2.2.a: Lozen van afvalwater en koelwater, op een andere wijze dan de wijze, vermeld in rubriek 52 en 54 - het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³/jaar - als het lozingspunt is gelegen in een gemeente waarvoor het gemeentelijke zoneringsplan definitief is vastgesteld - het lozingspunt ligt in een centraal gebied of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (vergund: het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van het sanitair en keuken in de openbare riolering (3.500 m³/jaar).
- 16.3.2.a: Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met UITZONDERING van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW (vergund: diverse koelinstallaties (frigo's, vriezers, ijsblokmachines etc), airco en warmtepompen) met een totaal vermogen van 38,19 kW)).
- 17.4: opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l (vergund: opslag van onderhoudsproducten met een maximum van 150 liter).
- 45.4.d: Voedings- en genotmiddelenindustrie (opslag, bewerking of verwerking van dierlijke en plantaardige producten) - inrichtingen voor het behandelen van andere producten van dierlijke oorsprong: verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte), alsook de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen (vergund: 1 verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong).
- 45.4.e.1: Voedings- en genotmiddelenindustrie (opslag, bewerking of verwerking van dierlijke en plantaardige producten) - inrichtingen voor het behandelen van andere producten van dierlijke oorsprong: opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton (vergund: opslagplaats voor producten van dierlijke oorsprong (totale hoeveelheid: 2,5 ton)).
- 45.6.a.1.b: Voedings- en genotmiddelenindustrie (opslag, bewerking of verwerking van dierlijke en plantaardige producten) - de bewerking en verwerking van zuivelproducten (melk, boter, eieren, kaas enzovoort) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied (vergund: milkshake- en ijsjesmachine in de keuken voor een drijfkracht van 6,2 kW).

Art. 4.

De plannen en het aanvraagdossier waarop deze beslissing gebaseerd is, maken integraal deel uit van de vergunning.

Nota

- Deze omgevingsvergunning geeft geen toelating tot een inname van het openbaar domein, daar is een aparte aanvraag voor nodig.
Dit formulier kan u terugvinden op de website onder menu – bouwen en wonen – inname openbaar domein.
https://cloud.geo-it.be/webformulier_iod/Index.aspx?niscode=23025
- Het gemeentebestuur verzoekt u met aandrang erop toe te zien dat ter gelegenheid van de uitvoering van dit vergunde bouwwerk het openbaar domein niet zal beschadigd worden. Eventuele beschadiging blijft ten uwen laste.
- Indien van toepassing, dient de aanvrager op zijn kosten alle nutsvoorzieningen (bovengronds) en/of straatmeubilair en/of aanplantingen e.a., door de bevoegde maatschappijen en/of instanties te laten verplaatsen. De verkrijger van deze vergunning zal zich niet op deze toelating kunnen beroepen om het gemeentebestuur te verplichten tot de aanleg van de voorliggende weg, het rioleringsnet of de uitbreiding van het elektriciteit-, gas-, TV-, telefoon- en waterleidingnet, noch de kosten hiervan te dragen.

- De voetpaden dienen aangelegd overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 23 september 2021. Na het voltooiën van de bouwwerken dient het voetpad voor uw eigendom aangelegd, vernieuwd of hersteld te worden volgens voornoemd reglement.
- Het lozen van afvalwater dient te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 23 september 2021.
- 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 10 februari 2023.
- De aansluiting op de openbare riool wordt uitgevoerd door een aannemer aangesteld door de gemeente. De aanvraag tot aansluiting dient tijdig ingediend te worden met het document in bijlage, voorzien van de nodige attesten.
- Het afwateringssysteem moet volledig gescheiden worden aangelegd tot aan de rooilijn en dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO".
- In het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250 m³ grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250 m³ geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is.
- Bij woongebouwen waar minstens 2 verticaal of horizontaal aanpalende/aansluitende woongelegenheden aanwezig zijn (appartementengebouwen), dient de aanvrager, voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie, bij de distributienetbeheerder Eandis (netmanagement, infrastructuurgebied Mechelen, dienst studies en aanleg, Elektriciteitstraat 70 te 2800 Mechelen), een oriënterende studie of definitieve voorwaarden aangevraagd te worden, indien nog niet gebeurd zou zijn in de loop van de vergunningsprocedure.
- Bij woongebouwen waar minstens 2 verticaal of horizontaal aanpalende/aansluitende woongelegenheden aanwezig zijn (appartementengebouwen), heeft de bouwpromotor of initiatiefnemer, de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Sibelgas voor elektriciteit en aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementengebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij Sibelgas; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van Sibelgas via www.sibelgas.be.
- Het gemeentebestuur dient via het omgevingsloket ter kennis worden gebracht van het begin en beëindigen van de werken.
- De uitvoering dient te gebeuren conform de afgeleverde vergunning. De aanvrager verbindt zich ertoe bij afwijking van de vergunning een regularisatieaanvraag in te dienen.
- De uitvoering dient te gebeuren conform de energieprestatieregelgeving die van kracht is sinds 1 januari 2006.
- Elke vermelding op de bouwplannen 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.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen als die nodig zouden zijn.

Bekendmaking beslissing – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 59 §1. In de volgende gevallen wordt een affiche aangeplakt:

- 1° als een omgevingsvergunning wordt verleend;
- 2° als een omgevingsvergunning wordt geweigerd nadat de gewone vergunningsprocedure, vermeld in artikel 17, §1, 1°, van het decreet van 25 april 2014, doorlopen is.

De tekst van de aanplakking, vermeld in artikel 57 van dit besluit, wordt met zwarte letters op een gele affiche van minimaal A2-formaat afgedrukt en wordt voorafgegaan door het opschrift "BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING".

§2 De affiche wordt aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing en blijft hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking. De vergunningsaanvrager brengt de gemeente op de startdatum [...] van de aanplakking op de hoogte van die datum en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van dertig dagen. Die datum wordt in het omgevingsloket ingevoerd.

De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.

Als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt. De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter. De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

§3. In afwijking van paragraaf 2 plakt het gemeentebestuur, respectievelijk het provinciebestuur de tekst, vermeld in artikel 57, aan het gemeentehuis of provinciehuis aan in geval van beslissingen over vergunningsaanvragen voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten, met toepassing van de voorwaarden, vermeld in dit artikel.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 omgevingsvergunning. 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.

In opdracht,



Muriel Van Schel
Algemeen directeur

Bart Laeremans
Burgemeester