

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Julie De Clerck
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

Ruimtelijke Ordening / Thomas Verreth

GR/2021/195

Zitting van 24/11/2021

Aanwezig: Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Frans Uytterhoeven, Pascal Vercammen, Hilde Schueremans, schepenen

Jan Fonderie, Luc De Weerd, Yves Goovaerts, Guido Vaganée, Eddy Michiels, Karolien Huibers, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Wim Van der Donck, Hilde Smets, Daan Versonnen, Rudi Withaegels, Geert

Teughels, Charlotte Pittevels, Karl Theerens, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Marcel Claes, gemeenteraadslid

Openbaar domein/Omgeving - Zaak van de wegen - Aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van gemeentewegen in het kader van het omgevingsproject OMV 2020151010 'Sociaal woonproject Olmenlaan' (2020/354): Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 10/12/2020 werd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Volkswoningen van Duffel (VdV) en FLUVIUS een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken, inclusief het wijzigen van gemeentewegen, het bouwen van 3 meergezinswoningen (met in totaal 42 wooneenheden) en een hoogspanningscabine (63 KVA), het slopen van bestaande constructies en het vellen van hoogstammige bomen, gelegen Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling I sectie C nr 473 B, C, D, E, F, G, H, K, L, M, N, P, V, X, Y.

De aanvraag voorziet een sociale woonontwikkeling waarbij de bestaande gebouwen en infrastructuur worden gesloopt en hoogstammige bomen worden geveld, waarna 3 meergezinswoningen met in totaal 42 woongelegenheden worden opgericht en de omgeving integraal heraangelegd zal worden, met inbegrip van de oprichting van een hoogspanningscabine met een 63 kVA transformator. De bestaande inrichting van de omliggende gemeentewegen blijft daarbij ongewijzigd, maar de niet bebouwde gronden binnen de projectzone worden aangelegd als een publiek toegankelijke groenzone, waarbinnen trage wegen worden aangelegd ter verbinding van de omgevende gemeentewegen voor voetgangers en fietsers. Na realisatie van het omgevingsproject zullen enkel de op te richten meergezinswoningen in het bezit van de VvD blijven. De omliggende omgeving wordt na heraanleg door de VMSW overgedragen aan de gemeente Bonheiden in functie van toevoeging aan het openbaar domein van de omliggende gemeentewegen, waarbij de zone waarbinnen de hoogspanningscabine wordt opgericht, in erfpacht wordt gegeven aan FLUVIUS.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om te beslissen over de zaak van de wegen, m.n. de plaatselijke wijziging en opheffing van de gemeentewegen Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat, waarbij de gemeenteraad zich uitspreekt over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein, waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Voorgeschiedenis

- 19/08/2015: Het college van burgemeester en schepenen legt de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast voor de ontwikkeling van de site Olmenlaan.
- 01/02/2016: Overleg tussen de gemeente en Volkswoningen Duffel.
- 11/02/2016: Het college van burgemeester en schepenen past de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan voor de site Olmenlaan.
- 24/03/2016: Het college van burgemeester en schepenen stelt de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de site Olmenlaan verder bij (zie bijlage).
- 17/01/2019: Jury over de verschillende ingediende wedstrijdontwerpen.
- 03/07/2019: Startvergadering infrastructuurwerken / architectuurontwerp sociaal woonproject Olmenlaan waarvan verslag (zie bijlage).
- 23/07/2019: Standpunten van het college van burgemeester en schepenen over elementen die tijdens de startvergadering niet konden beantwoord worden.
- 03/12/2019: Bewonersvergadering houdende toelichting aan de omwonenden met inspraakmogelijkheden..
- 10/10/2019: Overleg tussen alle betrokken partijen waarvan verslag (zie bijlage).
- 11/12/2019: Plenaire vergadering infrastructuur en architectuur waarvan verslag (zie bijlage).
- 12/12/2019: Overleg over de plaatsing van een bijkomende elektriciteitscabine (zie bijlage).
- 25/03/2020: Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een sociale woonontwikkeling met het oog op het realiseren van een sociale

woonontwikkeling met 42 wooneenheden, gelegen Olmenlaan, gekadastreerd Iste afdeling, sectie C nrs. 473B, C, D, E, F, G, H, K, L, M, N, P, V en W.

- 24/04/2020: De gemeentelijk omgevingsambtenaar vraagt bijkomende informatie.
- 05/05/2020: De gevraagde bijkomende informatie wordt aangeleverd.
- 18/05/2020: De gemeentelijk omgevingsambtenaar verklaart de aanvraag volledig en ontvankelijk.
- 19/05/2020: Vragen van de vereiste adviezen.
- 28/05/2020: Opstarten van het openbaar onderzoek.
- 11/08/2020: Het college van burgemeester en schepenen verzoekt de voorzitter van de gemeenteraad dit punt te agenderen op de zitting van de gemeenteraad van 26/08/2020.
- 26/08/2020: De gemeenteraad besluit de ingediende bezwaren over de zaak van de wegen niet te weerhouden en keurt de inrichting van het toekomstig openbaar domein en het voorstel van grondafstand goed.
- 01/10/2020: Tegen het besluit van de gemeenteraad van 26/08/2020 houdende 'Ruimtelijke ordening - Realisatie en inrichting openbaar domein Olmenlaan: Goedkeuring' wordt een beroep ingesteld bij de Vlaamse minister van Mobiliteit en Openbare Werken.
- 10/12/2020: Intrekken van de aanvraag tot omgevingsvergunning tot een sociale woonontwikkeling met het oog op het realiseren van een sociale woonontwikkeling met in totaal 42 wooneenheden, gelegen Olmenlaan, gekadastreerd Iste afdeling, sectie C nrs. 473B, C, D, E, F, G, H, K, L, M, N, P, V en W.
- 10/12/2020: Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken, inclusief het wijzigen van gemeentewegen, het bouwen van 3 meergezinswoningen (met in totaal 42 woongelegenheden) en een hoogspanningscabine (63 KVA), het slopen van bestaande constructies en het vellen van hoogstammige bomen, gelegen Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling I sectie C nr 473 B, C, D, E, F, G, H, K, L, M, N, P, V, X, Y.
- 08/01/2021: De gemeentelijk omgevingsambtenaar verzoekt om een gewijzigde projectinhoud.
- 04/03/2021: Een gewijzigde projectinhoud wordt ingediend.
- 30/03/2021: De gemeentelijk omgevingsambtenaar verzoekt om een gewijzigde projectinhoud.
- 27/05/2021: Een gewijzigde projectinhoud wordt ingediend.
- 26/06/2021: De gemeentelijk omgevingsambtenaar verklaart de aanvraag volledig en ontvankelijk.
- 27/06/2021: Vragen van de vereiste adviezen.
- 01/07/2021: Opstarten van het openbaar onderzoek.
- 28/07/2021: De Vlaamse minister van Mobiliteit en Openbare Werken besluit dat het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van 26/08/2020 houdende 'Ruimtelijke ordening - Realisatie en inrichting openbaar domein Olmenlaan: Goedkeuring' zonder voorwerp is.

Feiten en context

Op 10/12/2020 werd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Volkswoningen van Duffel (VvD) en FLUVIUS een aanvraag ingediend voor een

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken, inclusief het wijzigen van gemeentewegen, het bouwen van 3 meergezinswoningen (42 wooneenheden) en een hoogspanningscabine (63 KVA), het slopen van bestaande constructies en het vellen van hoogstammige bomen, gelegen Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling I sectie C nr 473 B, C, D, E, F, G, H, K, L, M, N, P, V, X, Y.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26/06/2021.

De omgevingsvergunningsaanvraag draagt als kenmerk OMV_2020151010 en is gemeentelijk geregistreerd onder het nummer 2020/354. De uiterste datum voor de vergunningverlenende overheid om een beslissing te nemen over de aanvraag is 08/12/2021. Het projectgebied betreft een bestaande site voor sociaal wonen met 7 vrijstaande gebouwen, die in totaal 12 wooneenheden en het voormalige consultatiebureau van Kind en Gezin omvatten. De niet bebouwde terreinoppervlakte heeft een groen en (semi-) publiek karakter ten gevolge van de inrichting met een parkachtige groenaanleg. De ontwikkeling van deze site vond plaats in 1972 op basis van een bouwvergunning voor het bouwen van 12 woningen en ontspanningslokaal, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23/07/1970. Vervolgens werd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 30/12/1998 vergunning verleend voor het verbouwen en herinrichten van de lokalen voor raadpleging van Kind en Gezin.

De aanvraag voorziet een sociale woonontwikkeling waarbij de bestaande gebouwen en infrastructuur worden gesloopt en hoogstammige bomen worden geveld, waarna 3 meergezinswoningen met 42 wooneenheden worden opgericht en de omgeving integraal heraangelegd zal worden, met inbegrip van de oprichting van een hoogspanningscabine met een 63 kVA transformator. De bestaande inrichting van de omliggende gemeentewegen blijft daarbij ongewijzigd, maar de niet bebouwde gronden binnen de projectzone worden aangelegd als een publiek toegankelijke groenzone, waarbinnen trage wegen worden aangelegd ter verbinding van de omgevende gemeentewegen voor voetgangers en fietsers. Na realisatie van het omgevingsproject zullen enkel de op te richten meergezinswoningen in het bezit van de VvD blijven. De omliggende omgeving wordt na heraanleg door de VMSW overgedragen aan de gemeente Bonheiden in functie van toevoeging aan het openbaar domein van de omliggende gemeentewegen, waarbij de zone waarbinnen de hoogspanningscabine wordt opgericht, in erfpacht wordt gegeven aan FLUVIUS.

Aan dit omgevingsproject is het plaatselijk wijzigen en opheffen van een aantal bestaande rooilijnen van de gemeentewegen Schoolstraat (feitelijke rooilijn en rooilijn volgens atlas der buurtwegen, buurtweg nr. 31), Olmenlaan (feitelijke rooilijn en rooilijn volgens atlas der buurtwegen, buurtweg nr. 17) en Korte Hondshoekstraat (feitelijke rooilijn) verbonden. Het betreft hier zowel feitelijke als in de atlas der buurtwegen vastgelegde rooilijnen van gemeentewegen. Ingevolge artikel 37,§1, 2° van het Decreet houdende de gemeentewegen geldt de atlas der buurtwegen als gemeentelijk rooilijnplan. Als gevolg van deze plaatselijke wijzigingen van rooilijnen zullen delen van de percelen gelegen Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling I sectie C nr 473 B, C, D, E, F, H, K, L, P, V, X, Y in het openbaar domein van deze gemeentewegen opgenomen worden.

De geplande infrastructuurwerken omvatten:

- Alle grondwerken nodig tot het verwezenlijken van de voorgeschreven dwarsprofielen en ontwerppeilen:
 - Behoudens het graven van een wadi en beperkte plaatselijke ophogingen t.h.v. de toegangen tot de woongebouwen A en C worden er geen significante

wijzigingen aangebracht aan het bestaande bodemreliëf. Alle werken hebben een ontwerphoogte in min en meer gelijk aan het huidige maaiveld;

- De aanleg van funderingen in steenslag, zand, zandcement en schraal beton;
- Het aanleggen van lijnvormige elementen (trottoirbanden);
- De aanleg van verhardingen in:
 - Waterdoorlatende betonstraatstenen, type waterpasserende betonstraatstenen (parkings);
 - Cementbeton (voetpaden);
 - Colomiet (petanqueplein);
- Het plaatsen van meubilair (zitbanken);
- Het aanleggen van een gescheiden afvalwaterafvoer (DWA) en regenwaterafvoer (RWA);
- Het graven van wadi:
 - De uitgraving van deze vijver zal een grondvolume van $\pm 130 \text{ m}^3$ vrijmaken. Deze minimale grondvolume zal op het terrein kunnen hergebruikt worden, dit komt de traceerbaarheid van de grond ten goede. Eventuele grondoverschotten zullen afgevoerd worden volgens de normen vastgelegd in het VLAREBO;
- Het realiseren van de nodige nutsvoorzieningen;
- Het vellen en ontstronken van bestaande hoogstammen en het rooien van hagen:
 - Van de bestaande bomen en beplanting werden de exacte locatie, de stamomtrek, de soortnaam vastgesteld en op basis daarvan werd rekening houdend met het woonproject een selectie gemaakt van de te kappen of te behouden bomen. Langsheen de Olmenlaan worden de meeste Catalpa's behouden, ook in het binnengebied worden een aantal bomen gevrijwaard;
- De groenaanleg, m.n. het aanplanten van heesters, hagen, gazon en bomen:
 - Binnen het ontwerpconcept wordt er voorzien om een groen karakter te bekomen, mede door het aanplanten van nieuwe beplanting en bomen, tevens ter compensatie van te vellen bomen.

Het betreft een project waarvoor het college van burgemeester en schepenen bevoegd is als vergunningverlenende overheid.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan 1 openbaar onderzoek dat werd opgestart op 01/07/2021 en eindigde op 30/07/2021.

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend door advocatenassociatie Frans Baert & Vennoten in naam van 35 omwonenden en 1 derde persoon. Het bezwaar werd niet medeondertekend door deze personen.

Dit bezwaarschrift bevat geen bezwaren die betrekking hebben op het al of niet wijzigen of opheffen van het gemeentelijk rooilijnplan, maar wel bezwaren met betrekking tot de aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van gemeentewegen (zaak van de wegen).

Het bezwaarschrift handelt over volgende elementen met betrekking tot de zaak van de wegen:

- I. De ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg (artikel 31,§1 tweede lid omgevingsvergunningendecreet):
 - a. De voorziene rooilijn wijkt volkomen af van de bestaande inplanting.

- b. De nieuwe inplanting tot pal aan de Schoolstraat wijkt af van de algemeen gehanteerde bouwlijn in de Schoolstraat.
 - c. Er wordt een tekort aan parkeerplaatsen gecreëerd, wat zal leiden tot een bijkomende mobiliteitshinder.
- 2. De uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau (artikel 3, 1° gemeentewegendecreet) en de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen (artikel 4, 3° gemeentewegendecreet):
 - a. Er worden twee uitlopers van de Olmenlaan goedgekeurd die vlakbij een bocht uitkomen op de in- en uitritten van de ondergrondse parkings. Zeker in een schoolomgeving en fietsvriendelijke straat is het onverantwoord in het kader van de verkeersveiligheid ontsluitingen te voorzien vlakbij een bocht.
 - b. Wat het globale plan betreft is het zo dat de in te planten bouwblokken het zicht ontnemen voor het verkeer omwille van de inplanting vlakbij de openbare weg.

Hieromtrent kunnen volgende standpunten ingenomen worden:

- I. De ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg (artikel 31, §1 tweede lid omgevingsvergunningendecreet):
 - a. Het is een terechte vaststelling dat de voorziene rooilijn volkomen afwijkt van de bestaande inplanting. Dit is een gevolg van een zeer bewuste en weloverwogen keuze die gemaakt werd in het ontwerp van rooilijnplan en het inrichtingsvoorstel voor het toekomstig openbaar domein. Momenteel bevindt er zich tussen de Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat een privaat terrein met 7 vrijstaande gebouwen in een groen ingerichte parkachtige omgeving. Omwille van z'n inrichting en de aanwezige padenstructuur heeft deze private ruimte een semi-publiek karakter, waarbij de padenstructuur louter afgestemd is op de bereikbaarheid van de toegangen tot de aanwezige gebouwen, maar niet op een aansluiting op en/of doorwaadbaarheid vanuit de omliggende gemeentewegen. In tegenstelling tot de bestaande toestand wordt in het geplande project enerzijds voorzien dat alle ruimte die niet wordt ingenomen door de woongebouwen en hun toegangen, wordt opgenomen in het publieke domein van de omliggende gemeentewegen, door de bestaande rooilijnen zodanig te wijzigen dan wel af te schaffen dat de nieuwe rooilijnen op de voetafdruk van de woongebouwen en hun toegangen komen te liggen. Hierdoor wordt duidelijkheid gecreëerd over het publieke statuut van deze gronden. Binnen die publieke ruimte wordt anderzijds ook voorzien in een ondersteunende inrichting met trage wegen, groenzones, banken en dergelijke, waarbij deze voorzieningen zowel afgestemd zijn op de toegankelijkheid van de nieuwe gebouwen als op de functionele en recreatieve bruikbaarheid en doorwaadbaarheid ervan vanop de omliggende bestaande en te behouden rijwegen, voetpaden en groene bermen van de bestaande gemeentewegen.
 - b. In geen van de bestaande rooilijnplannen rondom dit projectgebied worden achteruitbouwstroken of bouwlijnen vastgelegd. De bestaande bouwlijnen zijn hier historisch tot stand gekomen door middel van individuele bouwprojecten langsheen deze gemeentewegen en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van die bouwprojecten in hun specifieke context. Dit element van het bezwaarschrift zal dus verder onderwerp zijn van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van dit project.

- c. In de bestaande toestand zijn er geen publieke parkeerplaatsen in de Korte Hondshoekstraat voorzien. Het plaatselijke parkeergebeuren dat zich hier manifesteert bevindt zich deels in de berm en grotendeels op het private perceel, en is historisch verbonden aan de functie van het gebouw gelegen Korte Hondshoekstraat 12, waarin tot voor kort een lokaal consultatiebureau van Kind en Gezin gevestigd was. Het betreft hier dus een informele parking bestaande uit een met steenslag verharde driehoekige oppervlakte waarvan door de afnemende diepte (bij haaks parkeren) slechts 2 x 10 m (links en rechts van de toegang tot het gebouw gelegen Korte Hondshoekstraat 12) functioneel (diepte 5 m) is als parking, wat resulteert in 8 autostaanplaatsen. In het voorliggende inrichtingsvoorstel worden 2 parkeerpockets met elk 4 autostaanplaatsen en dus in totaal 8 nieuwe publieke parkeerplaatsen voorzien. Bijgevolg kan er formeel gesteld worden dat er 8 bijkomende publieke parkeerplaatsen voorzien worden en er alleszins geen tekort aan parkeerplaatsen wordt gecreëerd.
2. De uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau (artikel 3, 1° gemeentewegendecreet) en de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen (artikel 4, 3° gemeentewegendecreet):
 - a. De bedoelde uitlopers staan ten dienste van de ontsluiting van de private parkings onder de gebouwen A en B en zijn gericht naar de Olmenlaan, meer bepaald op de sectie van ca. 60 m tussen de Schoolstraat en het kruispunt met de doodlopende zuidwestelijke uitloper van de Olmenlaan. De fietsroute (fietsstraat) gericht op de nabijgelegen schoolomgeving passeert niet langsheen deze uitlopers aangezien die gelegen is op het traject Schoolstraat, Korte Hondshoekstraat en Olmenlaan. De Schoolstraat zelf vormt een minder optimaal fietstraject omwille van z'n kruispunt met de verderop gelegen Muizensteenweg, maar vormt wel een alternatief op de fietsstraat en werd daartoe als een fietsvriendelijke straat gecategoriseerd met een snelheidsregime van 30 km/u. De Olmenlaan zelf heeft voor de sectie waarop de uitlopers aansluiten een snelheidsregime van 50 km/u, maar deze snelheid is niet haalbaar omwille van zeer beperkte lengte van het traject en de aanwezige bocht t.h.v. het kruispunt met de doodlopende uitloper van de Olmenlaan. De bedoelde uitlopers hebben een breedte van 4 m en deze liggen enerzijds op 9 m en 11,5 m uit de grens met respectievelijk het voetpad en de rijweg van de Schoolstraat en anderzijds 14 m uit de bocht van de Olmenlaan t.h.v. het kruispunt met de doodlopende zuidwestelijke uitloper van de Olmenlaan. Rondom deze uitlopers wordt voorzien in aanplantingen met gazon en lage heester beplanting. Omwille van de inplanting en oriëntatie van deze uitlopers, de bestaande wegencategorisering en bijhorende snelheidsregimes en de inrichting van het omliggende openbaar domein is er bijgevolg voldoende overzicht en zichtbaarheid voor de verschillende weggebruikers om tegemoet te komen aan zowel de verkeersveiligheid als de ontsluiting van aangrenzende percelen.
 - b. De nieuwe rooilijn is afgestemd op de nieuwe woongebouwen en deze bevinden zich ter hoogte van de Schoolstraat inderdaad in de nabijheid van de openbare weg, m.n. op 2 m en 4,65 m van de rand van respectievelijk het voetpad en de rijweg. Aangezien deze gebouwen zich op een afstand van 18,5 m en 12 m van de rand van de openbare weg t.h.v. de kruispunten met

respectievelijk de Olmenlaan en de Korte Hondshoekstraat bevinden, is er hier geen sprake van het ontnemen van het zicht voor het verkeer.

De aanvraag komt voldoende tegemoet aan de ingediende bezwaren over de zaak van de wegen, waardoor besloten kan worden deze te verwerpen.

Juridische grond

- Het Decreet over het lokaal bestuur, meer bepaald artikel 2.
- Het Koninklijk besluit van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- Het Decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning, inzonderheid artikel 15,§1, eerste lid, artikel 17,§4, artikel 23, artikel 30, artikel 31, artikel 32, artikel 65 en artikel 75.
- Het Besluit van de Vlaamse regering van 27/11/2015 tot uitvoering van het decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning, inzonderheid artikel 13, tweede lid (procedure), Titel 3, Hoofdstuk 5 (openbaar onderzoek) en artikel 47 (zaak van de wegen).
- Het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen, inzonderheid artikel 3, artikel 4, artikel 8, artikel 10 en artikel 12.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid op artikel 4.2.1. (vergunningsplichtige handelingen), artikel 4.3.5. (voldoende uitgeruste wegenis), artikel 4.4.7. (handelingen van algemeen belang) en artikel 4.4.7/1.

Argumentatie

Niemand kan een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad (artikel 8 van het gemeentewegendecreet). De gemeenten leggen de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vast in gemeentelijke rooilijnplannen, ongeacht de eigenaar van de grond. De gemeentelijke rooilijnplannen komen tot stand op de wijze, vermeld in afdeling 2. De procedure voor het tot stand komen van gemeentelijke rooilijnplannen is ook van toepassing op het wijzigen ervan. De opheffing van een gemeenteweg gebeurt door een besluit tot opheffing van de rooilijn, in voorkomend geval met inbegrip van het daartoe vastgestelde rooilijnplan, op de wijze, vermeld in afdeling 3. (artikel 11 van het gemeentewegendecreet).

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

Als de beoogde wijziging, verplaatsing of opheffing betrekking heeft op een gemeentelijk rooilijnplan dat niet in een ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen, neemt de gemeenteraad eerst een beslissing over het al dan niet wijzigen of opheffen van het gemeentelijk rooilijnplan, alvorens te beslissen over de goedkeuring, vermeld in artikel 31 van het Decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning. (artikel 12,§2 tweede lid van het gemeentewegendecreet).

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid geldt niet als de beoogde wijziging, verplaatsing of opheffing betrekking heeft op een gemeenteweg die in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd is, of op een gemeentelijk rooilijnplan dat in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen. In dat geval gelden de procedureregels voor het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan. (artikel 12,§2 derde lid van het gemeentewegendecreet).

Het omgevingsvergunningendecreet stelt in artikel 31,§1 tweede lid dat de gemeenteraad zich uitspreekt over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Elke beslissing dienaangaande dient erop gericht te zijn om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Om die doelstelling te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op (1) de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau, en (2) de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak (artikel 3 van het gemeentewegendecreet).

Daarnaast dient bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet minimaal rekening te worden gehouden met de volgende principes: (1) wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang, (2) een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd, (3) de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen, (4) wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief, en (5) bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Hierbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen (artikel 4 van het gemeentewegendecreet). Met betrekking tot de in voormeld omgevingsproject voorgestelde aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van gemeentewegen (zaak van de wegen) werden volgende documenten bij het aanvraagdossier gevoegd:

- Verduidelijkende addenda, plannen en foto's conform het overzichtsdiagram en normenboek voor het vellen van bomen en terreinaanlegwerken, verhardingen, infrastructuur en technische werken (verantwoordingsnota, legende, inplantingsplannen, terreinprofielen, grondplannen, profielen, detailtekeningen, constructietekeningen met weergave van de bestaande, vergunde en nieuwe toestand);
- Een ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan 'ROOILIJNPLAN – deel Olmenlaan, Korte Hondshoekstraat, Schoolstraat', met de actuele en toekomstige rooilijn van de betrokken gemeentewegen alsook de op te heffen rooilijn, het op te heffen rooilijnplan of het desbetreffende deel daarvan, de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de getroffen dan wel aanpalende kadastrale percelen en onroerende goederen en de naam van de eigenaars van de getroffen en aanpalende kadastrale percelen en onroerende goederen volgens

kadastrale gegevens of andere gegevens die voor het gemeentebestuur beschikbaar zijn;

- Een berekening van de eventuele waardevermindering en -vermeerdering van de gronden ten gevolge van de wijziging van een gemeenteweg overeenkomstig artikel 28;
- Een verklaring van gratis grondafstand.

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 05/08/1976 gelegen in de bestemming woongebieden. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5 1.0 Woongebieden van het Koninklijk besluit van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De voorgestelde plaatselijke wijziging en opheffing van gemeentewegen past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden in die zin dat zowel de woongebouwen als de geplande parkeerplaatsen, wadi, een publiek park, trage wegen en een elektriciteitscabine eigen zijn aan de woongebieden en in functie staan van het voorzien van mogelijkheden opdat de gezinnen hun sociaal-culturele en economische activiteiten kunnen ontplooiën in een gunstig woonmilieu, met een evenwicht tussen woonst, productie, diensten, recreatie en natuur.

Het bij de aanvraag gevoegde ontwerp van rooilijnplan 'ROOILIJNPLAN – deel Olmenlaan, Korte Hondshoekstraat, Schoolstraat' en de bijhorende berekening van de eventuele waardevermindering en -vermeerdering voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 12,§2, eerste lid, artikel 16,§2 en §3 en artikel 20,§2 en §3 van het Decreet houdende de gemeentewegen.

De voorgestelde plaatselijke wijziging en opheffing van gemeentewegen heeft gedeeltelijk betrekking op een gemeentelijk rooilijnplan, m.n. de atlas der buurtwegen en dit voor wat betreft de gemeentewegen Schoolstraat (buurtweg nr. 31), Olmenlaan (buurtweg nr. 17), maar heeft geen betrekking op gemeentewegen die in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd zijn, noch op een gemeentelijk rooilijnplan dat in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen.

In zitting van 24/11/2021 werd door de gemeenteraad een beslissing genomen over het agendapunt 'Openbaar domein / Omgeving - Gedeeltelijke wijziging en opheffing gemeentelijk rooilijnplan Schoolstraat en Olmenlaan in het kader van het omgevingsproject OMV_2020151010 'Sociaal woonproject Olmenlaan' (2020/354)'.

Bijgevolg is er voldaan aan de bepalingen van artikel 12,§2 van het gemeentewegendecreet en kan de gemeenteraad een beslissing nemen over de goedkeuring, vermeld in artikel 31 van het Decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning, de zogenaamde 'zaak van de wegen'. Hierbij spreekt de gemeenteraad zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein, waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen.

De beoogde wijzigingen inzake de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen in en rondom het projectgebied vinden hun oorsprong in de bestaande situatie en het beoogde woonproject. Momenteel bevindt er zich tussen de Schoolstraat, Olmenlaan en korte Hondshoekstraat een privaat terrein met 7 vrijstaande gebouwen in een groen ingerichte parkachtige omgeving. Omwille van z'n inrichting en de aanwezige padenstructuur heeft deze private ruimte een semi-publiek karakter, waarbij de padenstructuur louter afgestemd is op de bereikbaarheid van de toegangen tot de aanwezige gebouwen, maar niet

op een aansluiting op en/of doorwaadbaarheid vanuit de omliggende gemeentewegen. In tegenstelling tot de bestaande toestand wordt in het geplande project enerzijds voorzien dat alle ruimte die niet wordt ingenomen door de woongebouwen en hun toegangen, wordt opgenomen in het publieke domein van de omliggende gemeentewegen, door de bestaande rooilijnen zodanig te wijzigen dan wel af te schaffen dat de nieuwe rooilijnen op de voetafdruk van de woongebouwen en hun toegangen komen te liggen. Hierdoor wordt duidelijkheid gecreëerd over het publieke statuut van deze gronden. Binnen die publieke ruimte wordt anderzijds ook voorzien in een ondersteunende inrichting met trage wegen, groenzones, banken en dergelijke, waarbij deze voorzieningen zowel afgestemd zijn op de toegankelijkheid van de nieuwe gebouwen als op de functionele en recreatieve bruikbaarheid en doorwaadbaarheid ervan vanop de omliggende bestaande en te behouden rijwegen, voetpaden en groene bermen van de bestaande gemeentewegen.

De gemeente Bonheiden beschikt niet over een gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, waarin de decretale doelstellingen en principes werden verfijnd, geconcretiseerd en aangevuld. Bijgevolg wordt hier verder ingegaan op de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het gemeentewegendecreet.

Het gemeentewegendecreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Hiertoe voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op (artikel 3 gemeentewegendecreet):

- De uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;
- De herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

De geplande wijzigingen inzake de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen in en rondom het projectgebied geven hieraan een invulling in die zin dat de bestaande informele semi-publieke doorwaadbaarheid van het projectgebied wordt geformaliseerd en geoptimaliseerd door middel van het voorzien van veilige autovrije verbindingspaden voor trage weggebruikers (trage wegen) tussen de omliggende voetpaden en groene bermen langsheen de bestaande rijwegen van de Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat, waarbij toegang wordt geboden tot de nieuwe publieke centrale groenzone en de aanliggende private woongebouwen. Voorts houdt de voorgestelde inrichting daarbij ook rekening met de bestaande verkeerssituatie, m.n. de fietsstraat op de route Schoolstraat, Korte Hondshoekstraat en Olmenlaan, de fietsvriendelijke Schoolstraat en de Olmenlaan als autogerichte ontsluitingsweg voor het autoverkeer van deze woonwijk. Daartoe worden de inritten naar de private parkings onder de woongebouwen A en B gesitueerd langsheen de zuidwestelijke zijde van het projectgebied aan de Olmenlaan en bestaan de publieke parkeervoorzieningen uit twee compacte parkeerpockets van telkens 4 plaatsen voor haaks parkeren, die worden voorzien aan de zijde van de Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat, waarbij deze inspringend geplaatst zijn i.f.v. een verbeterde zichtrelatie tussen weggebruikers bij het uitrijden.

Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes (artikel 4 gemeentewegendecreet):

- Wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;
- Een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;

- De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
- Wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
- Bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

De geplande wijzigingen inzake de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen in en rondom het projectgebied geven hieraan een invulling in die zin dat:

- De beoogde wijzigingen voorzien in een toename aan groen ingerichte publiek toegankelijk ruimte in deze omgeving en dit zowel i.f.v. een veilige verbinding met nieuwe trage wegen tussen de omliggende voetpaden en groene bermen langsheen de bestaande rijwegen van de Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat, als i.f.v. een recreatieve verblijfsruimte met voorzieningen om te zitten (banken) en spelen (graszones, wadi en petanquevelden);
- De beoogde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bestaande situatie en hebben louter een optimalisering ervan in voormelde zin tot doel. De beoogde opheffing van buurtweg nr. 31 is aanvaardbaar omdat dit een oude voetweg van ca. 1 m breed betreft, die doorheen de jaren volledig binnen de feitelijke rooilijnen van de huidige Schoolstraat is komen te liggen, waardoor deze op zich niet langer een functie heeft, daar die functie op heden wordt opgenomen door de voetpaden langsheen de Schoolstraat. Deze voetpaden worden ongewijzigd behouden en opgenomen binnen de bestaande feitelijke en nieuwe rooilijnen, waardoor buurtweg nr. 31 geen enkel belang meer heeft en de juridische onduidelijkheid van het naast elkaar bestaan van twee rooilijnen (enerzijds de feitelijke en anderzijds deze van de buurtweg) door deze opheffing wordt opgelost;
- De beoogde wijzigingen voorzien in een verkeersveilige ontsluiting van zowel de private parkings onder de gebouwen A en B als de nieuwe publieke centrale groenzone, de toegangen tot de aanliggende private woongebouwen, en de voetpaden en groene bermen langsheen de omliggende rijwegen. Dit gebeurt door de inritten en nieuwe trage wegen zodanig in te planten, te oriënteren en in te richten dat veilige alternatieven geboden worden, er rekening wordt gehouden met de bestaande wegcategorisering en snelheidsregimes, conflicten met de fietsers op de fiets(vriendelijke)straten vermeden worden en er voldoende ruimte en zichtrelaties tussen de verschillende weggebruikers mogelijk zijn;
- Gezien de locatie van de voorgestelde wijzigingen binnen een lokaal woonweefsel in de dorpskern van Bonheiden op ruime afstand van de gemeentegrenzen is, is er geen sprake van of nood aan enige beoordeling in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
- Zoals hiervoor reeds duidelijk vermeld werd, houden de beoogde wijzigingen aan het wegennet rekening met de actuele functie van de bestaande gemeentewegen. Daarbij brengen ze ook de behoeften van de toekomstige generaties niet in het gedrang. Het is duidelijk dat er op heden op wijkniveau nood is aan publiek toegankelijke groene ruimtes en veilige verbindingsmogelijkheden voor trage weggebruikers. Het is niet te voorzien hoe die behoefte of andere behoeftes doorheen de jaren al dan niet zullen wijzigen, maar met de voorgestelde wijzigingen wordt er daartoe alleszins maximaal ruimte voorbehouden.

Gezien deze aanleg, wijziging, verplaatsing, opheffing, dient tot slot ook rekening te worden gehouden met de minwaardevergoeding/meerwaardevergoeding (artikel 28 gemeentewegendecreet): *“De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg geeft aanleiding tot een waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden waarop de gemeenteweg gesitueerd is. De vergoeding voor waardevermindering is verschuldigd door de gemeente aan de eigenaar van de grond in kwestie. De vergoeding voor waardevermeerdering is verschuldigd door de eigenaar van de betrokken grond en komt ten goede aan de gemeente.”*

Het algemeen uitgangspunt bij het Decreet houdende de gemeentewegen is dat een meerwaarde betaald moet worden bij verplaatsingen of opheffingen van gemeentewegen. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met:

- Het verschil in venale waarde;
- Het algemeen belang;
- Een gelijke behandeling;
- ‘Verevening’ bij gelijktijdige waardevermeerderingen en -verminderingen op een terrein.

Bij het bepalen van de meerwaardevergoeding zal de gemeente ook rekening kunnen houden met specifieke situaties waarbij de overheid in het verleden bepaalde beslissingen heeft genomen, zoals het afleveren van bouw- of verkavelingsvergunningen, of de aanleg van wegen, kanalen of spoorwegen, waarbij de buurtwegen de facto verdwenen zijn.

Uit het schattingsverslag dat in opdracht van het gemeentebestuur Bonheiden op 21/05/2021 opgemaakt werd door dhr. Francis Koyen, Meetkundige - Schatter van onroerende goederen, blijkt dat de vergoeding voor waardevermindering die verschuldigd is door de gemeente aan de eigenaar van de grond in kwestie wordt geschat op minimaal een symbolische € 1 en maximaal € 9.544,84.

Uit de bij de aanvraag gevoegde verklaring van 'gratis grondafstand', die op 27/05/2021 werd opgemaakt door de Volkswoningen van Duffel, blijkt dat zij beloven om de percelen vermeld in het rooilijnplan dat op 21/05/2021 opgemaakt werd door Francis Koyen en de bijhorende waardebepaling van 21/05/2021 vrij en onbelast en zonder kosten over te dragen aan de gemeente Bonheiden en dit op een nog vast te stellen datum binnen 12 maanden na de voorlopige oplevering van de werken.

Op basis van de elementen in het aanvraagdossier en voorgaande motiveringen is het mogelijk dat de gemeenteraad zich op basis van artikel 31 van het omgevingsvergunningendecreet gunstig uitspreekt over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over opname in het openbaar domein.

Stemming

Met 17 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Frans Uytterhoeven, Pascal Vercammen, Hilde Schueremans, Jan Fonderie, Luc De Weerd, Yves Goovaerts, Eddy Michiels, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Hilde Smets, Daan Versonnen, Rudi Withaegels, Charlotte Pittevels), 5 stemmen tegen (Guido Vaganée, Karolien Huibers, Wim Van der Donck, Geert Teughels, Karl Theerens)

Besluit:

Artikel 1 - Neemt kennis van het volledig aanvraagdossier en de bijhorende plannen voor wat betreft de 'aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg'.

Artikel 2 - Beslist de bezwaren over de 'aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg' te verwerpen.

Artikel 3 - Keurt de aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van de gemeentewegen gelegen Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat, zoals aangeduid op het rooilijnplan 'ROOILIJNPLAN - deel Olmenlaan, Korte Hondshoekstraat, Schoolstraat' en de inrichtingsplannen horende bij de omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2020151010 (gemeentelijk dossier met nummer 2020/354), ontvangen op 10/12/2020, ontvankelijk en volledig verklaard op 26/06/2021, goed. De vermelde plannen maken integrerend deel uit van deze beslissing.