

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/2022/032

Zitting van 30/03/2022

Aanwezig: Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Eddy Michiels, Hilde Schueremans, schepenen

Frans Uytterhoeven, Jan Fonderie, Luc De Weerd, Guido Vaganée, Karolien Huibers, Barbara Maes, Annick

Van den Broeck, Wim Van der Donckt, Hilde Smets, Daan Versonnen, Rudi Withaegels, Geert Teughels, Pascal Vercammen, Charlotte Pittevels, Karl Theerens, Marcel Claes, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Openbaar domein/Omgeving - Zaak van de wegen - Aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van gemeentewegen in het kader van het omgevingsproject OMV 2021/135374 'Sint Martinushof - Duplicaat van 2020024171' (2021/248): Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 25/09/2021 werd door FACTUM VASTGOED een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken, inclusief het aanleggen van gemeentewegen, het bouwen van twee meergezinswoningen en 12 eengezinswoningen met berging op gronden gelegen binnengebied Brugstraat, Hoogstraat en Sint-Marcusweg te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nrs. 353E, 374M2, 356E, 502A, 374R2, 374P2, 374E, 355K, 356B, 374G2 en 353F.

De aanvraag situeert zich in een onbebouwd binnengebied en voorziet in een nieuwe woonontwikkeling. Deze omvat enerzijds 2 meergezinswoningen met respectievelijk 11 en 14 woonegelegenheden met private terrassen en gemeenschappelijke tuinen, alsook 1 gemeenschappelijke ondergrondse parking en 2 gemeenschappelijke bovengrondse fietsenbergingen. Anderzijds wordt er voorzien in 12 eengezinswoningen in halfopen en

aaneengesloten bebouwing met eigen tuin en bergplaats en 2 gemeenschappelijke bovengrondse parkings.

Ter ontsluiting van dit woonproject wordt voorzien in nieuw openbaar domein dat aansluit op de Brugstraat, de Hoogstraat en een zuidoostelijke uitloper van de Sint-Marcusweg, die allen ongewijzigd blijven. Het woonproject zelf wordt autoluw ingericht waartoe enerzijds aan de Brugstraat en de Hoogstraat in- en uitritten voor gemengd verkeer voorzien worden. Aan de zijde van de Brugstraat worden 8 publieke autostaanplaatsen en 25 fietsstaanplaatsen, alsook 10 private autostaanplaatsen voorzien. Aan de zijde van de Hoogstraat sluit hierop de inrit naar de ondergrondse parking (25 autostaanplaatsen) aan en wordt er een parking met 22 autostaanplaatsen voorzien, waarvan er 10 publiek toegankelijk zijn voor bezoekersparkeren. Anderzijds wordt het overige centrale gedeelte van dit openbaar domein volledig als een publiek toegankelijke groenzone met enkele langzaamverkeersverbindingen ingericht. De bestaande zuidoostelijk georiënteerde langzaamverkeersverbinding tussen de Sint-Marcusweg en de Hoogstraat, het zogenaamde Geitenbergpad, wordt in het nieuwe openbaar domein geïntegreerd. Daarnaast wordt er vanaf de in- en uitrit aan de Brugstraat een nieuwe noordoostelijk georiënteerde langzaamverkeersverbinding voorzien, waarop de verschillende toegangen tot de gebouwen aansluiten. Ter hoogte van de in- en uitrit aan de Hoogstraat wordt een opstelplaats voor afvalophaling voorzien alsook een hoogspanningscabine met een 63 kVA transformator. Deze bevindt zich echter op privaat domein, waarbij de zone waarbinnen deze wordt opgericht, in erfpacht wordt gegeven aan FLUVIUS.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om volgens artikel 31 van het decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning (OVD) te beslissen over de zaak van de wegen. Hierbij spreekt de gemeenteraad zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen, 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 (DGW). De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Voorgeschiedenis

- 03/22/2017: Overleg tussen de gemeente en FACTUM VASTGOED.
- 17/04/2018: Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 2 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing, gelegen Hoogstraat ZN te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nr. 349S.
- 28/08/2018: Intrekken van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 2 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing, gelegen Hoogstraat ZN te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nr. 349S.
- 30/08/2018: Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 2 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing, gelegen Hoogstraat ZN te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nr. 349S.
- 24/10/2018: Afleveren van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 2 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing, gelegen Hoogstraat ZN te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nr. 349S.
- 21/03/2019: Overleg tussen de gemeente en FACTUM VASTGOED.

- 02/04/2019: Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een oude woning met bijgebouwen, gelegen Hoogstraat 13 te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nr. 353E.
- 28/05/2019: Afleveren van een omgevingsvergunning voor het slopen van een oude woning met bijgebouwen, gelegen Hoogstraat 13 te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nr. 353E.
- 03/09/2019: Voorontwerp van het project Factum Hoogstraat te Rijmenam.
- 18/09/2019: Verslag van het intern overleg van de afdeling grondgebiedszaken.
- 19/11/2019: Het college van burgemeester en schepenen legt de randvoorwaarden vast voor het toekomstig openbaar domein en de invulling van het binnengebied Brugstraat - Hoogstraat.
- 24/02/2020: Mail omgevingsambtenaar stedenbouw m.b.t. de toegangsweg van de feestzaal Sint-Martinus.
- 25/02/2020: Het college van burgemeester en schepenen legt de randvoorwaarden vast voor het toekomstig openbaar domein, de invulling van het binnengebied Brugstraat - Hoogstraat en het aantal autoparkeerplaatsen en fietsenstallingen.
- 30/06/2021: Overleg tussen de gemeente en FACTUM VASTGOED.
- 08/07/2021: Indienen van een eerste projectinhoudversie (PIV1) van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen en 12 eengezinswoningen met berging, gelegen Brugstraat ZN, Hoogstraat ZN te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nrs. 353E, 374M2, 356E, 502A, 374R2, 374P2, 374E, 355K, 356B, 374G2 en 353F.
- 06/08/2021: De gemeentelijk omgevingsambtenaar verklaart de aanvraag onvolledig.
- 16/09/2021: Overleg tussen de gemeente en FACTUM VASTGOED.
- 25/09/2021: Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken, inclusief het aanleggen van gemeentewegen, het bouwen van twee meergezinswoningen en 12 eengezinswoningen met berging, gelegen binnengebied Brugstraat, Hoogstraat en Sint-Marcusweg te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nrs. 353E, 374M2, 356E, 502A, 374R2, 374P2, 374E, 355K, 356B, 374G2 en 353F.
- 26/10/2021: De aanvraag werd niet tijdig onderzocht wat betreft de ontvankelijkheid en volledigheid en is van rechtswege in procedure gegaan.
- 27/10/2021: Vragen van de vereiste adviezen.
- 28/10/2021: Opstarten van het openbaar onderzoek.
- 24/11/2021: Intern overleg van de diensten milieu, groen, duurzaamheid, mobiliteit, openbaar domein en ruimtelijke ordening i.f.v. een gecoördineerd intern advies.
- 07/12/2021: Informele toelichting aan het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het aanvraagdossier, de resultaten van de procedure en het gecoördineerde advies.
- 08/12/2021: Overleg tussen de gemeente en FACTUM VASTGOED naar aanleiding van de resultaten van de procedure en het gecoördineerd intern advies.
- 14/12/2021: Overleg tussen de gemeente en FACTUM VASTGOED i.f.v. het indienen van een gewijzigde projectinhoud.
- 22/12/2021: Overleg tussen de gemeente en FACTUM VASTGOED i.f.v. het indienen van een gewijzigde projectinhoud.

- 04/01/2022: Het college van burgemeester en schepenen legt de randvoorwaarden met betrekking tot de verdere aanpak en voortgang van de aanvraag en procedure vast.
- 24/01/2022: Indienen van een gewijzigde projectinhoudversie 3 (PIV3).
- 25/01/2022: Aanvaarden van de gewijzigde PIV3.
- 26/01/2022: Vragen van de vereiste adviezen (tweede adviesronde).
- 27/01/2022: Opstarten van het openbaar onderzoek (tweede openbaar onderzoek).

Feiten en context

Op 25/09/2021 werd door FACTUM VASTGOED een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken, inclusief het aanleggen van gemeentewegen, het bouwen van twee meergezinswoningen en 12 eengezinswoningen met berging op gronden gelegen binnengebied Brugstraat, Hoogstraat en Sint-Marcusweg te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nrs. 353E, 374M2, 356E, 502A, 374R2, 374P2, 374E, 355K, 356B, 374G2 en 353F.

De omgevingsvergunningsaanvraag draagt als kenmerk OMV_ 2021 I 35374 en is gemeentelijk geregistreerd onder het nummer 2021/248. Het betreft een project waarvoor het college van burgemeester en schepenen bevoegd is als vergunningverlenende overheid.

De aanvraag werd niet tijdig onderzocht wat betreft de ontvankelijkheid en volledigheid en is van rechtswege in procedure gegaan op 24/10/2021. Bij de aanvraag werd in toepassing van de artikels 12,§2 en 16 DGW en 31 OVD een rooilijnplan gevoegd. Bijgevolg dient de aanvraag op basis van artikel 17,§4 OVD de gewone procedure te volgen. In toepassing van artikel 32,§§ 1 en 2 is 05/04/2022 de uiterste datum waarop de bevoegde overheid een beslissing kan nemen over de aanvraag.

Op 27/10/2021 ging de adviesronde van start en het openbaar onderzoek liep van 28/10/2021 tot en met 26/11/2021.

Op 24/01/2022 werd een gewijzigde projectinhoud bezorgd en deze werd op 25/01/2022 aanvaard. In toepassing van artikel 30 OVD werd besloten een openbaar onderzoek te organiseren over de gewijzigde vergunningsaanvraag en de adviezen een tweede keer in te winnen.

Op 26/01/2022 ging de tweede adviesronde van start en het openbaar onderzoek liep van 27/01/2022 tot en met 25/02/2022.

De aanvraag situeert zich in een onbebouwd binnengebied en voorziet in een nieuwe woonontwikkeling. Deze omvat enerzijds 2 meergezinswoningen met respectievelijk 11 en 14 woongelegenheden met private terrassen en gemeenschappelijke tuinen, alsook 1 gemeenschappelijke ondergrondse parking en 2 gemeenschappelijke bovengrondse fietsenbergingen. Anderzijds wordt er voorzien in 12 eengezinswoningen in halfopen en aaneengesloten bebouwing met eigen tuin en bergplaats en 2 gemeenschappelijke bovengrondse parkings.

Ter ontsluiting van dit woonproject wordt voorzien in nieuw openbaar domein dat aansluit op de Brugstraat, de Hoogstraat en een zuidoostelijke uitloper van de Sint-Marcusweg, die allen ongewijzigd blijven. Het woonproject zelf wordt autoluw ingericht waartoe enerzijds aan de Brugstraat en de Hoogstraat in- en uitritten voor gemengd verkeer voorzien worden. Aan de zijde van de Brugstraat worden 8 publieke autostaanplaatsen en 25 fietsstaanplaatsen, alsook 10 private autostaanplaatsen voorzien. Aan de zijde van de Hoogstraat sluit hierop de inrit naar de ondergrondse parking (25 autostaanplaatsen) aan en wordt er een parking met 22 autostaanplaatsen voorzien, waarvan er 10 publiek toegankelijk zijn voor bezoekersparkeren. Anderzijds wordt het overige centrale gedeelte van dit openbaar

domein volledig als een publiek toegankelijke groenzone met enkele langzaamverkeersverbindingen ingericht. De bestaande zuidoostelijk georiënteerde langzaamverkeersverbinding tussen de Sint-Marcusweg en de Hoogstraat, de zogenaamde trage weg Geitenberg, wordt in het nieuwe openbaar domein geïntegreerd. Daarnaast wordt er vanaf de in- en uitrit aan de Brugstraat een nieuwe noordoostelijk georiënteerde langzaamverkeersverbinding voorzien, waarop de verschillende toegangen tot de gebouwen aansluiten. Ter hoogte van de in- en uitrit aan de Hoogstraat wordt een opstelplaats voor afvalophaling voorzien alsook een hoogspanningscabine met een 63 kVA transformator. Deze bevindt zich echter op privaat domein, waarbij de zone waarbinnen deze wordt opgericht, in erfpacht wordt gegeven aan FLUVIUS.

De geplande infrastructuurwerken omvatten het volgende:

- Alle grondwerken nodig tot het verwezenlijken van de voorgeschreven dwarsprofielen en ontwerppeilen:
 - Behoudens de aanleg van beperkte plaatselijke ophogingen in de groenzones ter verhoging van de belevingswaarde en ondersteuning van het functionele gebruik van de groenzones, de tragewegverbindingen en de brandwegen worden er geen significante wijzigingen aangebracht aan het bestaande bodemreliëf. Alle werken hebben een ontwerphoogte in min en meer gelijk aan het huidige maaiveld.
- Het aanleggen van een baanbed met geotextiel, onderfunderingen (25 cm) in een homogeen mengsel van zand en steenslag of rolgrind, en funderingen in schraal beton (20 cm) voor de boorstenen en een waterdoorlatende steenslagfundering (25 cm) voor de waterdoorlatende bestratingen.
- Het aanleggen van lijnvormige elementen (betonnen trottoirbanden en straatgoten).
- Het aanleggen van volgende verhardingen:
 - grijze betonstraatstenen in wildverband, 14x14x10, 21x14x10, 28x14x10 en waalformaat 20x5x10, type waterdoorlatend op een legbed (4 cm) van brekerzand en steenslag 0/7 voor de tragewegverbindingen.
 - grasbetontegels gevuld met een uitgebalanceerd grasbetonmengsel van teelaarde, compost, lava 2/8 mm en een speciaal graszaadmengsel en eventuele voedingsstoffen, op een legbed (3 cm) van legbedsubstraat bestaande uit kalksteengranulaat 0/6,3 mm en lava 2/8 mm, eventueel aangevuld met compost en teelaarde ter bevordering van de grasgroei, voor de publieke autoparkeerplaatsen (8 stuks).
 - gezaagde kasseien in mozaïekverband, ingevoegd met wit zand op een legbed (4 cm) van brekerzand en steenslag 0/7 voor de autowegen.
- Het aanleggen van de nodige openbare nutsvoorzieningen:
 - een gescheiden rioleringsstelsel voor afvalwaterafvoer (DWA) en regenwaterafvoer (RWA);
 - Het hemelwater dat gecollecteerd wordt op de verhardingen kan volledig infiltreren in de infiltrerende rioleringsbuizen (poreus beton D 400 mm). De noodoverstort naar de Brugstraat treedt slechts één keer om de 50 jaar in werking.
 - hoogspanningscabine met een 630 kVA transformator,
 - laagspanningsnetwerk voor de woningen,
 - laagspanningsnetwerk voor de openbare verlichting,
 - ARMATUUR TECEO S 5139 3K 3000 LM OP NWE OV-PAAL 6,3m RAL 7016 ter hoogte van de autoparkeerplaatsen aan de Brugstraat,

- ARMATUUR TECEO S 5244 3K 2500 LM RAL 7016 OP NWE OV-PAAL 6,3m RAL 7016 ter hoogte van tragewegverbinding en in- en uitrit aan de Hoogstraat,
 - 25 fietsenstallingen ter hoogte van de in- en uitrit aan de Brugstraat.
- Het vellen en ontstronken dan wel verplaatsen van de bestaande al dan niet hoogstammige bomen en het rooien van hagen en opgeschoten groenelementen:
 - 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 vellen, te behouden en te verplaatsen beplantingen.
- Het uitvoeren van groenaanleg, m.n. het aanplanten van extensief gras, heesters en meerstammigen, bosgoed struwelen en bomen (31 stuks):
 - Binnen het ontwerpconcept wordt er voorzien om een groen karakter te bekomen door de aanleg van een strikt noodzakelijk verharde ontsluitingsstructuur ingebed in ruime groenstroken met een centraal gelegen publieke toegankelijke groenzone, en daar waar mogelijk het behoud of de verplaatsing van bestaande bomen en voorts aanplanten van nieuwe beplanting en bomen, gedeeltelijk ter compensatie van te vellen bomen.

Openbaar onderzoek

De eerste projectinhoudversie (PIV1) van de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat werd opgestart op 28/10/2021 en eindigde op 26/11/2021.

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De derde projectinhoudversie (PIV3) van de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat werd opgestart op 27/01/2022 en eindigde op 25/02/2022.

Er werden 5 bezwaarschriften ingediend.

Voormelde bezwaarschriften bevatten elementen met betrekking tot de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen (de zaak van de wegen) en deze kunnen als volgt samengevat worden:

1) Overeenstemming met artikel 4 DGW (OOI, bezwaar 1, p.2)

- Het project is niet in overeenstemming met artikel 4. 1° DGW (“wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;”)
 - Volgens relevante rechtsleer en rechtspraak moeten bij deze toetsing aan het algemeen belang ook private belangen - onder meer van de omwonenden - overwogen worden.
 - De nota m.b.t. de zaak der wegen bevat geen overwegingen inzake de impact van dit project op het eigendom Sint-Marcusweg 34, m.n. de hinder die wordt veroorzaakt door de nieuwe gemeenteweg.

2) Disproportionele hinder t.a.v. Sint-Marcusweg 34 (OOI, bezwaar 1, p.3)

- De hinder van de nieuwe gemeenteweg t.a.v. Sint-Marcusweg 34 is disproportioneel omdat de noordoostelijke uitloper niet evenwijdig verloopt aan de rooilijn / de perceelgrenzen.
 - T.h.v. Sint-Marcusweg bedraagt de afstand ca. 5 m, maar t.h.v. Sint-Marcusweg 34 neemt dit af tot 0 m. Deze verschillende behandeling wordt niet gemotiveerd en kan ook geen rationele verklaring vinden in de uitwerking van het project. De woningen op de loten 3a tem 4C kunnen dicht bij de Hoogstraat ingeplant worden, zodat de gemeenteweg evenwijdig aan de rooilijn en de perceelgrenzen geplaatst kan worden.

- Voorstel tot oplossing (OO1, bezwaar 1, p.7): Een afstand van minstens 5 m voorzien tussen het eigendom Sint-Marcusweg 34 en de nieuwe gemeenteweg.

3) Hinder t.g.v. de dubbele functie (OO1, bezwaar 1, p.4 en OO2, bezwaar 2, p.3)

- De noordoostelijke uitloper van de nieuwe gemeenteweg is toegankelijk voor alle publiek verkeer, met inbegrip van wagens, voetgangers en fietsers, én heeft een dubbele functie (functionele én recreatieve), wat een zwaardere belasting betreft dan louter plaatselijk verkeer door de omliggende eigendommen.
 - De geluidsoverlast t.g.v. het dubbel gebruik zal het rustig genot van de tuin en het terras van het eigendom Sint-Marcusweg 34 verstoren.
 - Het (dubbel) gebruik zal een enorme impact op de privacy van het eigendom Sint-Marcusweg 34 hebben door de inblik vanop de gemeenteweg in de tuin en woning.
 - Het is niet duidelijk hoe deze gemeenteweg van het eigendom afgescheiden zal worden. De bezwaarindiener stelt zeggenschap te hebben over hoe die er dan uit zal zien.
- Voorstel tot oplossing (OO1, bezwaar 1, p.7): Duidelijkheid scheppen over de aard van de afscheiding tussen het eigendom Sint-Marcusweg 34 en de nieuwe gemeenteweg.

4) Hinder ten gevolge van de eventuele doortrekking (OO1, bezwaar 1, p.5 en OO2, bezwaar 2, p.3)

- Als de noordoostelijke uitloper van de nieuwe gemeenteweg verder doorgetrokken wordt tot aan de Sint-Marcusweg, dan zal het eigendom Sint-Marcusweg 34 langs twee kanten quasi volledig omgeven worden door de nieuwe openbare weg, wat een belangrijke toename in de geluids- en inblikhinder op het eigendom Sint-Marcusweg 34 tot gevolg zal hebben.
 - Een doortrekking heeft doorgaand i.p.v. plaatselijk en recreatief verkeer tot gevolg en opent de deur voor sluipverkeer, met een toename van het aantal weggebruikers en dus ook de daarbij horende hinder.
- Voorstel tot oplossing (OO1, bezwaar 1, p.7): Afzien van een eventuele toekomstige ontsluiting naar de Sint-Marcusweg.

5) Toepassing artikel 28 DGW – waardevermindering (OO1, bezwaar 1, p.6 en OO2, bezwaar 2, p. 4)

- Artikel 28 DGW bepaalt dat de gemeente een vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar van een grond die door de aanleg van een gemeenteweg een waardevermindering heeft ondergaan. Uit de rechtsleer blijkt dat deze vergoedingsverplichting niet enkel geldt voor percelen waarop de gemeenteweg gelegen is, maar ook de aanpalende percelen.
 - Door de aanleg van de nieuwe gemeenteweg is er sprake van schade ten gevolge van de toegenomen hinder (geluid en inblik wat bij verkoop een waardevermindering tot gevolg zal hebben en dat moet vergoed worden.
- Voorstel tot oplossing (OO1, bezwaar 1, p.7): Een gepaste schadevergoeding betalen voor de waardevermindering.

6) Gebrek aan publieke ruimte, functies en groen (OO2, bezwaar 1, p.2 en OO2, bezwaar 4, p.3)

- Het inplantingsplan toont aan dat het project onder de grens van de bebouwingscoëfficiënt van 30% blijft, maar welke groene zones zullen er effectief nog beschikbaar zijn nadat alle tuinen, terrassen, parkingplaatsen, fietsenstallingen,

toegangswegen, verhardingen naar en tussen woningen hun plekje gekregen hebben? Het niet voorzien van gemeenschapsvoorzieningen zoals een sportveldje, bankjes in het groen, petanquebaan, cultuurplein, speeltuigen, ... is een gemiste kans om tegemoet te komen aan het groene en sociale karakter van Rijmenam en de omliggende bewoners meer en op een positieve manier te betrekken in het project.

- Naar onze mening zou men dit project zeer zeker kleinschaliger kunnen opvatten en daarbij veel meer aandacht schenken aan de openbare ruimte waar alle inwoners van Rijmenam elkaar kunnen ontmoeten in een groene zone met zitbanken, enkele speeltoestellen en/of een klein sportveldje. Dit project mag wat het aspect van sociale invulling en leefbaarheid betreft geen gemiste kans worden.

Hieromtrent kunnen volgende standpunten ingenomen worden:

1) Overeenstemming met artikel 4 DGW (OOI, bezwaar 1, p.2)

- De bezwaarindiener verduidelijkt niet op welke relevante rechtsleer en rechtspraak dit standpunt wordt gebaseerd, waardoor het niet duidelijk is in welke context private belangen onder het algemeen belang begrepen zouden moeten worden. Uit de artikelsgewijze toelichting in het voorstel van decreet houdende de gemeentewegen, ingediend op 01/02/2019 onder referte 1847 (2018-2019) - Nr 1, blijkt dat:
 - de principes vermeld in artikel 4 een algemeen decretaal kader voor een geïntegreerd beleid vormen met het oog op het vrijwaren en verbeteren van de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen, m.n. door 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;
 - het uitgangspunt van de principes in artikel 4 is dat er voornamelijk goed nagedacht en verantwoord wordt wanneer gemeentewegen opgeheven of verplaatst worden, maar dit geldt dan bij uitbreiding ook voor de aanleg en het wijzigen van gemeentewegen;
 - er geen melding wordt gemaakt van het in overweging nemen van private belangen van onder meer van de omwonenden.
- Wat betreft de nota en het afwezig zijn van overwegingen inzake de impact van dit project op het eigendom Sint-Marcusweg 34 is het zo dat dit geen verplicht onderdeel van het dossier m.b.t. de gemeentewegen is.
- Niettegenstaande uit het voorgaande blijkt dat dit bezwaar zonder voorwerp is voor wat betreft de inhoud van het aanvraagdossier, is het in het kader van deze besluitvorming wel van belang om ingevolge dit bezwaar de impact van deze gemeenteweg op het eigendom Sint-Marcusweg 34 in overweging te nemen. Dit zal trouwens ook in belangrijke mate onderwerp zijn van de uiteindelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van dit project door de bevoegde overheid, zijnde het college van burgemeester en schepenen. De beoordeling van die impact zal hier verder bij de daaromtrent geformuleerde bezwaren plaatsvinden.

2) Disproportionele hinder t.a.v. Sint-Marcusweg 34 (OOI, bezwaar 1, p.3)

- Volgend op voorgaand punt kan in deze context verwezen worden naar het gemeentelijk RUP nr. 3 Rijmenam-centrum dat hier het juridische beoordelingskader vormt. Op het grafisch plan van dit RUP wordt voor deze omgeving een gele streeplijn vermeld, die zich uitstrekt van aan de Brugstraat naast zaal Sint-Martinus doorheen het projectgebied tot aan de Sint-Marcusweg, waar deze gelegen is op de

gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de eigendommen Sint-Marcusweg 34 en 36. Door deze ligging loopt deze in het projectgebied ter hoogte van de eigendommen Sint-Marcusweg 20, 34 en 36 in de onmiddellijke nabijheid van de perceelsgrenzen van het projectgebied met die eigendommen, waarbij de afstand t.a.v. die perceelsgrenzen afneemt in de richting van de Sint-Marcusweg. Deze gele streeplijn is de grafische aanduiding voor een nieuwe langzaamverkeersverbinding, waaromtrent in de stedenbouwkundige voorschriften volgende relevante elementen vermeld worden:

- Artikel 4.3.3 Indicatie 'Nieuwe langzaamverkeersverbinding':
 - *"Ter plaatse van de indicatie 'Nieuwe langzaamverkeersverbinding' wordt een langzaamverkeersverbinding aangelegd. De aanleg hiervan is een voorwaarde voor ontwikkeling van de projectzone. Deze openbare ruimte dient te worden gerealiseerd volgens de voorschriften vermeld onder artikel 7."*
- Artikel 7.4.2 Aanleg, Langzaamverkeersverbinding:
 - *"Langzaamverkeersverbindingen staan indicatief aangeduid op het grafisch plan en worden gerealiseerd binnen 25 m van de indicatieve pijl."*
 - *"De breedte is minimaal 1,5m."*
- Binnen de context van de huidige bebouwde structuur met aaneengesloten woonvolumes links (Sint-Marcusweg 30-34) en rechts (Sint-Marcusweg 36-42) van de grafische aanduiding van de nieuwe langzaamverkeersverbinding, vormt de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de eigendommen Sint-Marcusweg 34 en 36 de enige eventueel mogelijke locatie om deze langzaamverkeersverbinding ooit te kunnen realiseren binnen een zone van 25 m rondom de indicatieve aanduiding op het grafisch plan.
- Bijgevolg voorzag de eerste projectinhoudversie van dit omgevingsproject in eerste instantie in de aanleg van een nieuwe gemeenteweg (rooilijn) tot gelijk met de perceelsgrenzen van de hier aanpalende eigendommen Sint-Marcusweg 20, 34 en 36 en dit met een breedte van 7,8 m t.h.v. lot 3a en Sint-Marcusweg 20, afnemend naar 2,8 m t.h.v. lot 4c en Sint-Marcusweg 34. Binnen dit nieuwe openbaar domein voorzag het project in de aanleg van een langzaamverkeersverbinding (fysieke verharding op een breedte van 2,62 m gaande naar 2 m) tot tegen de grenzen van de eigendommen Sint Marcusweg 34 en 36, met een tussenliggende groenzone als buffer.
- Omwille van voormelde bezwaren ontvangen i.h.k.v. het eerste openbaar onderzoek werden de plannen wat dit betreft gedeeltelijk gewijzigd i.h.k.v. de huidige projectinhoudversie. In eerste instantie wordt de aanleg van een nieuwe gemeenteweg (rooilijn) nog steeds tot gelijk met de perceelsgrenzen van de hier aanpalende eigendommen Sint-Marcusweg 20, 34 en 36 voorzien, maar wordt er een grotere breedte voorzien, m.n. 10,5 m t.h.v. lot 3a en Sint-Marcusweg 20, afnemend naar 5,8 m t.h.v. lot 4c en Sint-Marcusweg 34. Binnen dit nieuwe openbaar domein voorziet het project in de aanleg van een langzaamverkeersverbinding tot aan de toegang tot lot 4c, met een fysieke verharding op een breedte van 1,5 m en gewapend gazon op een breedte van 2,5 m (i.f.v. de toegankelijkheid voor prioritaire dienstvoertuigen). De overige ruimte tot tegen de grenzen van de eigendommen Sint-Marcusweg 20, 34 en 36 wordt voorzien als een ruimere tussenliggende groenzone die aangelegd wordt als groenbuffer en gewapend gazon. Het gewapend gazon wordt enkel in het verlengde van de langzaamverkeersverbinding voorzien i.f.v. de

toegankelijkheid voor prioritaire dienstvoertuigen én het voldoen aan voormeld voorschrift van het RUP m.b.t. de verplichte aanleg van de nieuwe langzaamverkeersverbinding binnen de projectzone. De groenbuffer wordt overheen de gehele grens met de eigendommen Sint Marcusweg 20, 34 en 36 aangelegd als een struweel bestaande uit opgaande beplanting, zodanig dat deze kan fungeren als buffer tegen inkijk en geluidsoverlast.

- Hiermee wordt afdoende tegemoetgekomen aan de bezwaren inzake de disproportionele hinder en de hinder in het algemeen. Dat blijkt ook uit het tweede bezwaar dat de bezwaarindiener indiende i.h.k.v. het tweede openbaar onderzoek, waarin vermeld wordt dat dit "zeker een *positief* gegeven" is (OO2, bewaar 2, p. 3). Bijgevolg is dit bezwaar zonder voorwerp voor wat betreft de huidige projectinhoudversie.

3) Hinder tgv. de dubbele functie (OO1, bezwaar 1, p.4 en OO2, bezwaar 2, p.3)

- De noordoostelijke uitloper van de nieuwe gemeenteweg is niet toegankelijk voor alle publiek verkeer, maar enkel voor voetgangers en fietsers en sporadisch gebruik voor prioritaire dienstvoertuigen. Daarenboven valt te betwijfelen dat deze een dubbele functie (functionele én recreatieve) heeft, aangezien dit deel louter gebruikt kan worden voor het toegang nemen tot de woningen op de loten 3a-c en 4a-c. Tot slot zal er omwille van de grotere afstand en de voorziene groenbuffer geen sprake zijn van inkijk en (onredelijke) geluidsoverlast, waarop overigens het politiereglement van toepassing zal zijn. Dit bezwaar is ongegrond, zeker voor wat betreft de huidige projectinhoudversie.
- Wat betreft de afsluiting is het zo dat deze geen onderwerp uitmaakt van voorliggend dossier, waardoor er daarover geen uitspraak gedaan kan worden. Mogelijks kan er op latere termijn nog een afsluiting voorzien worden en als deze op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst wordt, dan zal dat enkel kunnen in onderling overleg met de eigenaars van de aanpalende eigendommen. Dit bezwaar is zonder voorwerp.

4) Hinder ten gevolge van de eventuele doortrekking (OO1, bezwaar 1, p.5 en OO2, bezwaar 2, p.3)

- De eventuele doortrekking van de langzaamverkeersverbinding tot aan de Sint-Marcusweg maakt geen onderdeel uit van voorliggend omgevingsproject. De doortrekking van de langzaamverkeersverbinding tot aan de Sint-Marcusweg zit vervat in het gemeentelijk RUP nr. 3 Rijmenam-centrum, dat op 26/10/2016 definitief vastgesteld werd door de gemeenteraad van Bonheiden. Het is aan diezelfde gemeenteraad om daarover uitspraak te doen, maar zij kan dit in principe maar doen i.h.k.v. een concrete initiatief tot opmaak van een gemeentelijk rooilijnplan al dan niet als onderdeel van een concreet omgevingsproject tot aanleg van deze langzaamverkeersverbinding. Bijgevolg is dit bezwaar zonder voorwerp.

5) Toepassing artikel 28 DGW – waardevermindering (OO1, bezwaar 1, p.6 en OO2, bezwaar 2, p. 4)

- De bezwaarindiener verduidelijkt niet op welke relevante rechtsleer en rechtspraak dit standpunt wordt gebaseerd, waardoor het niet duidelijk is in welke context de bepalingen m.b.t. de waardevermindering van toepassing zouden zijn op gronden gelegen buiten de percelen waarop de gemeenteweg gelegen is. Uit artikel 28 van het gemeentewegendecreet en de artikelsgewijze toelichting in het voorstel van decreet houdende de gemeentewegen, ingediend op 01/02/2019 onder referte 1847 (2018-2019) - Nr 1, blijkt uitdrukkelijk dat de bepalingen inzake de

waardevermindering en/of -vermeerdering louter betrekking hebben op de gronden waarop de gemeenteweg gesitueerd is. Bijgevolg is dit bezwaar zonder voorwerp.

6) Gebrek aan publieke ruimte, functies en groen (OO2, bezwaar 1, p.2 en OO2, bezwaar 4, p.3)

- Het gemeentelijk RUP nr. 3 Rijmenam-centrum dat hier het juridische beoordelingskader vormt, voorziet voor deze projectzone enkel een bestaande en een nieuwe langzaamverkeersverbinding, maar verder wordt er geen bijkomend publiek domein voorzien. Dat betekent natuurlijk niet dat er niet meer publieke ruimte voorzien zou mogen worden. Zo werd in de eerste projectinhoudversie naast ruime langzaamverkeersverbindingen en groenbermen, nog bijkomende publieke ruimte voorzien voor:
 - de aanleg van 8 bijkomende publieke parkeerplaatsen t.h.v. de in- en uitrit aan de Brugstraat, waarvan 6 geschikt zijn voor elektrische voertuigen en het plaatsen van deelwagens,
 - het voorzien van een pleintje met zitbanken t.h.v. het kruispunt tussen de bestaande en nieuwe langzaamverkeersverbinding.
- Het omgevingsproject in de huidige projectinhoudversie voorziet daarenboven nog bijkomende publieke ruimte voor de aanleg van:
 - 25 publieke fietsparkeerplaatsen,
 - ruimere groenbuffers en meer robuust extensief groen,
 - een centrale publiek toegankelijke groenzone, die dienst kan doen als wijkgroen met speelruimte en rustplaatsen.
- Aangezien dit gebied op termijn publiek domein zal worden, kan er nadien nog steeds in samenspraak met de buurt bekeken worden waar het eventueel nog mogelijk en wenselijk is om bijkomend banken, speeltuigen of een petanquebaan te voorzien. Bijgevolg is dit bezwaar ongegrond in die zin dat de huidige projectinhoudversie beduidend meer publiek domein en groen voorziet, dan vereist door het vastgestelde gemeentelijk RUP nr. 3 Rijmenam-centrum.

Aangezien voormelde bezwaren deels zonder voorwerp, deels ongegrond en voorts voldoende weerlegd zijn in die zin dat de huidige projectinhoudversie van dit omgevingsproject hieraan tegemoet komt, kan er besloten worden de ingediende bezwaren over de zaak van de wegen te verwerpen.

Juridische grond

- Het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur, meer bepaald artikel 2.
- Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 3 Rijmenam-centrum, definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26/10/2016.
- Het decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning (omgevingsvergunningsdecreet - OVD), inzonderheid artikel 15,§1, 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 (omgevingsvergunningsbesluit - OVB), 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 (gemeentewegendecreet - DGW), inzonderheid artikel 3, artikel 4, artikel 8, artikel 10 en artikel 12, artikel 16; §§ 2 en 3, artikel 26 en artikel 28.

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid artikel 4.2.1. (vergunningsplichtige handelingen), artikel 4.3.1. (Beoordelingsgronden), artikel 4.3.5. (voldoende uitgeruste wegenis), artikel 4.4.1.§1 (beperkte afwijkingen) en artikel 4.4.7. (handelingen van algemeen belang).

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:

- Een ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan 'BA_Martinushof-OPENB DOM_I_N_7_rooilijnplan_rooilijnplan', met de actuele rooilijn van de bestaande gemeentewegen en toekomstige rooilijn van de nieuwe gemeentewegen, 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 nota m.b.t. de zaak van de wegen.
- 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) met betrekking tot de aanleg en inrichting van het nieuwe openbaar domein.

De aanvraag is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 3 Rijmenam-centrum, definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26/10/2016 gelegen in de bestemming 'Projectzone Wonen – zone B' (artikel 4), met volgende grafische aanduidingen met betrekking tot het toekomstige publiek domein (artikel 7):

- een 'auto-ontsluiting projectzone' t.h.v. de aansluiting op Brugstraat en de Hoogstraat,
- een 'bestaande langzaamverkeersverbinding' tussen Sint-Marcusweg en de aansluiting op de Hoogstraat,
- een 'nieuwe langzaamverkeersverbinding' tussen de aansluiting op de Brugstraat en de Sint-Marcusweg,

waarvoor de bestemmingsvoorschriften van artikel 4 en artikel 7 gelden.

Het aangevraagde project en de voorgestelde nieuwe gemeentewegen passen in het kader van de realisatie van deze bestemmingen van de gronden in die zin dat zowel de woongebouwen en hun tuinen en voorzieningen, alsook de geplande ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, publieke groenzone, trage wegen en de hoogspanningscabine 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 gemeentelijk rooilijnplan 'BA_Martinushof-OPENB DOM_I_N_7_rooilijnplan' en de bijhorende berekening van de eventuele waardevermindering en -vermeerdering voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 12,§2, eerste lid en artikel 16,§2 en §3 DGW.

Volgens de bijgevoegde nota met betrekking tot de zaak van de wegen zou voorliggende aanvraag ook een verplaatsing van een bestaande gemeenteweg inhouden, m.n. van het Geitenbergpad. Het betreft hier een bestaand onverhard wandel- en fietspad tussen de Sint-Marcusweg en de Hoogstraat. In eerste instantie is het niet duidelijk of het hier effectief over een gemeenteweg gaat. Voor zover dit pad onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente (onderhoud, vrijwaring toegankelijkheid, ...) zou vallen, zou deze als een gemeenteweg, meer bepaald als een trage weg begrepen kunnen worden. Uit de luchtfoto's van 1971, 1976, 1990, 2000, 2010 en 2021 (bron: Geopunt.be en NGI.be) blijkt deze trage weg reeds meer dan 30 jaar op het terrein aanwezig te zijn. Daarenboven staat er t.h.v. de aansluiting op de Hoogstraat een straatnaambord voor trage wegen met de vermelding 'Geitenberg' en blijkt uit de plaatselijke toestand dat deze trage weg toegankelijk is. Bijgevolg betreft het hier mogelijks wel grondstroken waarvan met enig middel van recht bewezen kan worden dat ze gedurende de voorbije dertig jaar door het publiek werden gebruikt, waardoor deze op basis van artikel 13,§1 DGW in aanmerking kunnen komen als gemeenteweg. Omtrent de eventuele toepassing van dit artikel werd er tot op heden echter nog geen initiatief genomen door de gemeente Bonheiden, noch werd er een verzoekschrift in die zin ontvangen. Desalniettemin betreft het hier op dit moment een bestaande trage weg, waarvoor geen gemeentelijk rooilijnplan noch een rooilijn, noch de formele vestiging van een publiek recht van doorgang gekend zijn. In tweede instantie betreft het hier geen verplaatsing, maar een wijziging in die zin dat de bestaande trage weg niet wordt afgeschaft en verplaatst, maar samenvalt met en wordt geïntegreerd in de bredere bedding van de nieuwe gemeenteweg die in voorliggend project voorzien wordt.

Wat deze trage weg betreft heeft de voorgestelde plaatselijke wijziging van die gemeenteweg geen betrekking op een gemeentelijk rooilijnplan, noch op gemeentewegen die in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd zijn of een gemeentelijk rooilijnplan dat in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen.

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 omgevingsvergunningsdecreet, 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 gemeentewegendecreet, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het gemeentewegendecreet.

De geplande aanleg van nieuwe gemeentewegen en wijziging inzake de ligging, de breedte en de uitrusting van de bestaande trage weg in het projectgebied vinden hun oorsprong in de bestaande situatie, het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 3 Rijmenam-centrum en het beoogde woonproject.

Momenteel bevindt er zich tussen de Brugstraat, Hoogstraat en Sint-Marcusweg een privaat onbebouwd binnengebied met natuurlijk opgeschoten groen en aanplantingen. Omwille van de aanwezige trage weg Geitenberg tussen de Hoogstraat en de Sint-Marcusweg heeft deze private ruimte deels een semi-publiek karakter in die zin dat dit pad voorziet in een beperkte doorwaadbaarheid vanuit de Hoogstraat en de Sint-Marcusweg. In het geplande woonproject wordt er conform het RUP nr. 3 Rijmenam-centrum voorzien in een deels nieuw en deels ruimer publiek domein met enerzijds een beperkte toegankelijkheid voor auto's i.f.v. de ontsluiting van de publieke en private parkeervoorzieningen voor auto's aan de randen van het projectgebied en anderzijds een uitgebreidere doorwaadbaarheid van het gehele gebied i.f.v. trage weggebruikers.

Ter hoogte van de Brugstraat wordt het nieuwe publieke domein volwaardig aangelegd en ingericht als een inrit voor gemengd gebruik met publieke parkeervoorzieningen voor (elektrische) auto's, deelwagens en fietsen, alsook de toegang tot een private parking. Ook aan de zijde van de Hoogstraat wordt voorzien in dergelijke aanleg en inrichting van het nieuwe ruimere publieke domein als een inrit voor gemengd gebruik met aanliggende private onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen voor auto's én een opstelplaats voor afvalcontainers i.f.v. de ophaling van de verschillende fracties aan huishoudelijk afval. Het materiaalgebruik en de inrichtingselementen (openbare verlichting en fietsenstallingen) zijn afgestemd op dat van de bestaande inrichting van de vernieuwde dorpskern van Rijmenam en de verschillende verhardingstypes worden waterdoorlatend toegepast én voorzien van een afvoer van overtollig hemelwater naar een ondergrondse buffer- en infiltratievoorziening met overloop naar het DWA-stelsel in de Brugstraat.

Ter hoogte van de grens tussen deze inritten en de private woningen van het project wijzigt de omvang, aanleg en inrichting van het publiek domein in functie van een autovrije publieke groenzone met twee langzaamverkeersverbindingen. Deze doorkruisen het binnengebied en voorzien enerzijds in een functionele ontsluiting van de woningen voor trage weggebruikers en maken verbinding met de parkeervoorzieningen aan de randen van het projectgebied, alsook de toegankelijkheid van het gehele gebied voor het sporadische gebruik door prioritaire dienstvoertuigen. Anderzijds voorzien deze in een functionele en recreatieve doorwaadbaarheid van het projectgebied voor trage weggebruikers. In functie van de verschillende gebruikers worden de langzaamverkeersverbindingen aangelegd op een verhardingsbreedte van 1,5 m met omliggende groenstroken in (draagkrachtig) gewapend gazon op een breedte van 4,5 m. Er wordt uitdrukkelijk voor gekozen om de centrale groenzone niet van een fysieke afscheidingen in de vorm van verkeerspaaltjes t.h.v. de aansluiting op de inritten aan de Brugstraat en de Hoogstraat te voorzien. Het functionele onderscheid en autoluwe karakter wordt vormgegeven in de aanleg en inrichting van de geplande verhardingen (smaller en met een ander verhardingsmateriaal) en groenvoorzieningen (gewapend gazon, beplantingszones en struwelen). Indien op termijn zou blijken dat dit niet naar behoren zou functioneren en er sprake is van een structureel autogebruik of er een probleem inzake verkeersveiligheid zou zijn, dan kan er nog steeds geopteerd worden om een fysieke afscheidingen in de vorm van bijvoorbeeld verkeerspaaltjes te voorzien. Ook in deze zone zijn de inrichtingselementen (openbare verlichting) afgestemd op dat van de bestaande inrichting van de vernieuwde dorpskern van Rijmenam en worden de verschillende verhardingstypes waterdoorlatend toegepast. De groenvoorzieningen zijn zodanig opgevat dat deze een minimaal en extensief beheer vereisen.

De gemeente Bonheiden beschikt niet over een gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, waarin de decretale doelstellingen en principes werden verifiërend,

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 aanleg van nieuwe gemeentewegen en wijziging inzake de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg in het projectgebied geven hieraan een invulling in die zin dat rekening wordt gehouden met de bestaande verkeerssituatie, waarbij de bestaande informele semi-publieke doorwaadbaarheid van het projectgebied wordt geformaliseerd en geoptimaliseerd door middel van het voorzien van twee doodlopende ontsluitingen voor het publieke en private parkeren aan de randen van het projectgebied en twee doorlopende veilige autovrije langzaamverkeersverbindingen tussen de omliggende bestaande gemeentewegen van de Brugstraat, de Hoogstraat en de Sint-Marcusweg, waarbij toegang wordt geboden tot de nieuwe woningen en de publieke centrale groenzone.

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 aanleg van nieuwe gemeentewegen en wijziging inzake de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg in het projectgebied geven hieraan een invulling in die zin dat:

- De beoogde nieuwe gemeentewegen en wijziging voorzien in een integratie en optimalisering van de bestaande trage weg in het nieuwe publiek domein dat een toename aan groen ingerichte publiek toegankelijk ruimte in deze omgeving omvat en dit zowel i.f.v. een veilige verbinding met nieuwe langzaamverkeersverbindingen tussen de omliggende gemeentewegen, als i.f.v. een recreatieve verblijfsruimte.
 - Om de functie als recreatieve verblijfs- en speelruimte beter waar te kunnen maken is het noodzakelijk dat er straatmeubilair (zitbanken) t.h.v. de centrale groenzone en het pleintje voorzien wordt, dat een heuvel met beperkte hellingsgraad en een extensief grasmengsel aangelegd wordt en tot slot dat er een hondenpoepzuil t.h.v. de publieke parking aan de Brugstraat geplaatst wordt. Het straatmeubilair moet afgestemd zijn op dat van de bestaande inrichting van de vernieuwde dorpskern van Rijmenam.

- De beoogde nieuwe gemeentewegen en wijziging voorzien in een verkeersveilige ontsluiting van zowel de nieuwe publieke centrale groenzone als de toegangen tot de aanliggende private woongebouwen en de aansluitingen op de bestaande omliggende gemeentewegen. Dit gebeurt door de inritten en nieuwe trage wegen conform het RUP nr. 3 Rijmenam-centrum zodanig in te planten, te oriënteren en in te richten dat veilige alternatieven geboden worden, waarbij er rekening wordt gehouden met de bestaande wegencategorisering en snelheidsregimes, conflicten met de trage weggebruikers vermeden worden doordat er voldoende ruimte beschikbaar is en er zichtrelaties tussen de verschillende weggebruikers mogelijk zijn.
- Gezien de locatie van de voorgestelde nieuwe gemeentewegen en wijziging binnen een lokaal woonweefsel in de dorpskern van Rijmenam op ruime afstand van de gemeentegrenzen, is er geen sprake van of nood aan enige beoordeling in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
- Zoals hiervoor reeds duidelijk vermeld werd, houden de beoogde nieuwe gemeentewegen en wijziging 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 in die zin dat er zowel ruimte voor langzaamverkeersverbindingen, publiek toegankelijke groenzones en parkeerzones wordt geboden binnen het nieuwe publieke domein als ruimte voor private woonontwikkeling buiten dat publieke domein wordt voorzien. 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 21/01/2022 opgemaakt werd door dhr. Lode Verdoodt, beëdigd landmeter-expert, blijkt dat:

- er sprake is van een verzoek om alle gronden binnen de rooilijnen (3.059,50 m²) op te nemen in het openbaar domein, en dus een verzoek om een last als gratis grondafstand op te leggen;
- er uit het gemeentelijk RUP Rijmenam-centrum als vigerend overheidsbesluit voor het grondgebruik blijkt dat de aanleg van een nieuwe langzaamverkeerverbinding een voorwaarde vormt voor de ontwikkeling van dit binnengebied, en dit ontsloten moet worden via de aangeduide ontsluitingen, die allen moeten worden aangelegd conform de voorschriften inzake publiek domein;
- er in de gegeven omstandigheden geen sprake is van een waardevermeerdering of waardevermindering en dat er geen min- of meerwaarde moet betaald worden als de grond na de realisatie van de vergunning gratis wordt afgestaan.

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 de opname in het openbaar domein.

Stemming

Met 17 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Eddy Michiels, Hilde Schueremans, Frans Uytterhoeven, Jan Fonderie, Luc De Weerd, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Hilde Smets, Daan Versonnen, Rudi Withaegels, Pascal Vercammen, Charlotte Pittevels), 6 onthoudingen (Guido Vaganée, Karolien Huibers, Wim Van der Donck, Geert Teughels, Karl Theerens, Marcel Claes)

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 ingediende 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 in het projectgebied aan de Brugstraat, de Hoogstraat en de Sint-Marcusweg, zoals aangeduid op het rooilijnplan 'BA_Martinushof-OPENB DOM_I_N_7_rooilijnplan_rooilijnplan', en de inrichtingsplannen horende bij de omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2021135374 (gemeentelijk dossier met nummer 2021/248) goed. De vermelde plannen maken integrerend deel uit van deze beslissing.

Artikel 4 - Met betrekking tot de aanleg en inrichting van het openbaar domein moeten volgende voorwaarden worden opgelegd, wanneer er vergunning zou worden verleend voor voormelde omgevingsvergunningsaanvraag:

- Om de functie als recreatieve verblijfs- en speelruimte beter waar te kunnen maken is het noodzakelijk dat er straatmeubilair (zitbanken) t.h.v. de centrale groenzone en het pleintje voorzien wordt, dat een heuvel met beperkte hellingsgraad en een extensief grasmengsel aangelegd wordt en tot slot dat er een hondenpoepzuil t.h.v. de publieke parking aan de Brugstraat geplaatst wordt. Het straatmeubilair moet afgestemd zijn op dat van de bestaande inrichting van de vernieuwde dorpskern van Rijmenam.

Artikel 5 - Met betrekking tot de aanleg en inrichting van het openbaar domein moeten volgende lasten worden opgelegd, wanneer er vergunning zou worden verleend voor voormelde omgevingsvergunningsaanvraag:

- Het openbaar domein moet conform de inrichtingsplannen horende bij voormelde omgevingsvergunningsaanvraag en voormelde vergunningsvoorwaarden aangelegd worden en vervolgens na oplevering onmiddellijk kosteloos afgestaan worden aan de gemeente Bonheiden.