

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

GR/2023/008

Zitting van 01/03/2023

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, Guido Vaganée, Karolien Huibers, Barbara Maes, Annick Van den Broeck,
Wim Van der Donckt, Hilde Smets, Daan Versonnen, Geert Teughels, Pascal Vercammen, Karl Theerens,
Marcel Claes, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Luc De Weerd, Charlotte Pittevels, gemeenteraadsleden

Openbaar domein/Omgeving - Zaak van de wegen - Aanleg, wijziging en opheffing van gemeenteweg in het kader van het omgevingsproject OMV 2022160090 'woonproject Schoolstraat' (2022/290): Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 31/11/2022 werd door Bouwonderneming Gerard en Dirk Schoovaerts een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het afbreken van de bestaande gebouwen, het bouwen van twee meergezinswoningen met ondergrondse garage met inbegrip van omgevingsaanlegwerken (inrit, tuinpaden en terrassen), een bronbemaling en de plaatselijke wijziging van de rooilijn van de Schoolstraat met als projectnummer omgevingsloket OMV_2022160059 en gemeentelijk projectnummer 2022/290.

De aanvraag voorziet het plaatselijk wijzigen van de bestaande feitelijke rooilijn van de gemeenteweg Schoolstraat (rooilijn volgens atlas der buurtwegen, buurtweg nr. 31) te 2820 Bonheiden.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om te beslissen over de zaak van de wegen, m.n. de plaatselijke wijziging en opheffing van de gemeenteweg Schoolstraat, 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

- 30/11/2022: Indiening aanvraag (PIV1) via beveiligde zending.
- 01/12/2022: Indiening gewijzigde projectinhoud (PIV2) via beveiligde zending.
- 05/12/2022: Aanvaarden van de gewijzigde projectinhoud (PIV2).
- 05/12/2022: Beslissing van de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag.
- 05/12/2022; Aanvragen van de noodzakelijke adviezen.
- 08/12/2022: Start openbaar onderzoek.
- 06/01/2023: Einde openbaar onderzoek.
- 19/05/2023: Uiterste beslissingsdatum.

Feiten en context

- Op 30/11/2022 werd door Bouwonderneming Gerard en Dirk Schoovaerts een aanvraag ingediend voor het afbreken van de bestaande gebouwen, het bouwen van twee meergezinswoningen met ondergrondse garage met inbegrip van omgevingsaanlegwerken (inrit, tuinpaden en terrassen), een bronbemaling en de plaatselijke wijziging van de rooilijn van de Schoolstraat.
- De aanvraag werd op 05/12/2022 volledig en ontvankelijk verklaard door de vergunningverlenende overheid.
- De omgevingsvergunningsaanvraag draagt als kenmerk OMV_2022160059 en is geregistreerd onder het gemeentelijk nummer 2022/290. De uiterste datum voor de vergunningverlenende overheid om een beslissing te nemen over de aanvraag is 19/05/2023.
- Het projectgebied betreft een terrein bebouwd met drie eengezinswoningen, een schuur en enkele bijgebouwen. Alle bestaande bebouwing wordt er gesloopt.
- De aanvraag voorziet het oprichten van twee meergezinswoningen met samen 16 appartementen met een gemeenschappelijke doorlopende ondergrondse parkeergarage, het aanleggen van verhardingen onder de vorm van toegangspaden, een oprit naar de parkeergarage, grindpaden rond de gebouwen en zes terrassen en het aanleggen van gemeenschappelijke tuinzones. Op de platte daken van de meergezinswoningen worden PV-panelen en warmtepomp-units geplaatst en er wordt een tijdelijke bronbemaling aangevraagd voor het uitgraven van de kelderverdieping.
- Aan dit omgevingsproject is het plaatselijk wijzigen van de feitelijke rooilijn (rooilijn volgens kadaster mutatie 1982 schets 76) en het opheffen van de bestaande rooilijn van de gemeenteweg Schoolstraat (atlas der buurtwegen, buurtweg nr. 31) verbonden. Het betreft hier zowel een feitelijke rooilijn als een in de atlas der buurtwegen vastgelegde rooilijn van de gemeenteweg. 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 16 - 18 te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling I sectie C nrs. 471/d3, 471/z3 en 471/g4 in het openbaar domein van de gemeenteweg opgenomen worden.

- De bestaande inrichting van de voorliggende weg blijft daarbij ongewijzigd. Door het slopen van de bestaande woning met huisnummer 18 en de schuur, kan de feitelijke rooilijn, die momenteel langs de voorgevels ervan loopt en daardoor een grillige vorm heeft, rechtgetrokken worden.
- Het betreft een project waarvoor het college van burgemeester en schepenen bevoegd is als vergunningverlenende overheid.

Advies

Op 08/02/2023 werd advies uitgebracht door de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar: *Gelet op de bestaande en zeer beperkte voetpad doorgang is het aangewezen om van deze gelegenheid gebruik te maken om de nieuwe rooilijn te realiseren en in te laten richten als voetpad in openbaar domein.*

Verder maak ik volgende bedenkingen:

- *16 woongelegenheden met ondergrondse parkeerplaatsen die weinig of niet gaan gebruikt worden. Ook geen bewoners parkeren voorzien. Gevolg verhoging parkeerdruk in Schoolstraat en schoolomgeving.*
- *Gelet op de scholen en dorpskern in de directe omgeving van deze werf is het aangewezen om de nodig richtlijnen/afspraken te maken over inname openbaar domein, vrachtverkeer enz.*

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat werd opgestart op 08/12/2022 en eindigde op 06/01/2023.

Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Dit bezwaarschrift bevat geen bezwaren die betrekking hebben op de zaak der wegen.

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 (verantwoordingsnota, legende, inplantingsplannen, terreinprofielen, grondplannen, profielen met weergave van de bestaande en nieuwe toestand);
 - Een ontwerp van het gemeentelijk rooilijnplan 'BA_ontworpen rooilijn en buurtweg_deel Schoolstraat', met de actuele en toekomstige rooilijn van de betrokken gemeenteweg 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.
- De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 05/08/1976, gelegen in woongebied. 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 aanleg van het terrein 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 'BA_ontworpen rooilijn en buurtweg_deel 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 gedeeltelijke opheffing van de gemeenteweg heeft betrekking op een gemeentelijk rooilijnplan, m.n. de atlas der buurtwegen en dit voor wat betreft de gemeenteweg Schoolstraat (buurtweg nr. 31), 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 de zitting van 01/03/2023 wordt door de gemeenteraad een beslissing genomen over het agendapunt 'Openbaar domein/Omgeving - Gedeeltelijke wijziging gemeentelijk rooilijnplan Schoolstraat en opheffing buurtweg in het kader van het omgevingsproject OMV_2022160059 'woonproject Schoolstraat' (2022/290)'.
- 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 gemeenteweg aan de voorzijde van het projectgebied vinden hun oorsprong in de opportuniteit die ontstaat door het slopen van de bestaande woning met huisnummer 18 en de schuur waarbij de feitelijke rooilijn, die momenteel langs de voorgevels ervan loopt en daardoor een grillige vorm heeft, rechtgetrokken kan worden. Het is aangewezen de strook op te nemen in het openbaar domein en het door de ontwikkelaar op eigen kosten te laten aanleggen als voetpad en dit met dezelfde opbouw en dezelfde materialen als het bestaande voorliggende voetpad.
- Gezien deze aanleg, wijziging, verplaatsing, opheffing, dient 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 op 01/06/2022, dat 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 euro (€ 1) en maximaal € 14.301,32. In de slotbepaling van dit verslag wordt gesteld dat gezien de te schatten innames deel uitmaken van opgelegde stedenbouwkundige voorwaarden, om op die manier een project te kunnen ontwikkelen, een minimum waarde moeilijk vast te stellen is en kan gesteld worden dat de grondinnames kunnen gebeuren aan een symbolische euro (€ 1), als opgelegde grondafstand bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning (= omgevingsvergunning).
- 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 14 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Eddy Michiels, Hilde Schueremans, Frans Uytterhoeven, Jan Fonderie, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Hilde Smets, Daan Versonnen, Pascal Vercammen), 6 onthoudingen (Guido Vaganée, Karolien Huibers, Wim Van der Donckt, 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 en opheffing van een gemeenteweg.

Artikel 2 - Keurt de wijziging en opheffing van de gemeenteweg gelegen Schoolstraat, zoals aangeduid op het rooilijnplan 'BA_ontworpen rooilijn en buurtweg_deel Schoolstraat' horende bij de omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2022160059 (gemeentelijk dossier met nummer 2022/290), ontvangen op 30/11/2022, ontvankelijk en volledig verklaard op 05/12/2022, goed. De vermelde plannen maken integrerend deel uit van deze beslissing.

Artikel 3 - Legt als voorwaarde op dat de strook grond die door de wijziging van de rooilijn voor de nieuwe rooilijn komt te liggen, door de ontwikkelaar op eigen kosten als voetpad moet aangelegd worden en dit met dezelfde opbouw en dezelfde materialen als het bestaande voorliggende voetpad.