

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/2021/194

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 - Gedeeltelijke wijziging en opheffing gemeentelijk rooilijnplan Schoolstraat en Olmenlaan 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 (VvD) 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. Dit omgevingsproject is gekend als 'Sociaal woonproject Olmenlaan' met als projectnummer omgevingsloket OMV_2020151010 en gemeentelijk projectnummer 2020/354.

De aanvraag voorziet het plaatselijk wijzigen en opheffen van een aantal bestaande rooilijnen van de gemeentewegen Schoolstraat (rooilijn volgens atlas der buurtwegen, buurtweg nr. 31), Olmenlaan (rooilijn volgens atlas der buurtwegen, buurtweg nr. 17) en Korte Hondshoekstraat (feitelijke rooilijn) te 2820 Bonheiden.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voorafgaand aan een beslissing over de goedkeuring, vermeld in artikel 31 van het Decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning, de zogenaamde 'zaak van de wegen', te beslissen over het al dan niet plaatselijk wijzigen en opheffen van het gemeentelijk rooilijnplan van de gemeentewegen Schoolstraat (buurtweg nr. 31) en Olmenlaan (buurtweg nr. 17).

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 in totaal 42 wooneenheden, gelegen Olmenlaan, gekadastreerd 1ste 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 42 wooneenheden, gelegen Olmenlaan, gekadastraerd 1ste 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 (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 (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.

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 woongelegenheden 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 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 dit omgevingsproject is het plaatselijk wijzigen en opheffen van een aantal bestaande rooilijnen van de gemeentewegen Schoolstraat (rooilijn volgens atlas der buurtwegen, buurtweg nr. 31), Olmenlaan (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);
 - dolomiet (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.

Eventuele bezwaren met betrekking tot de aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van gemeentewegen (zaak van de wegen) kunnen door de gemeenteraad behandeld worden in het kader van de desbetreffende besluitvorming.

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).

Met betrekking tot de in voormeld omgevingsproject voorgestelde plaatselijke wijziging en opheffing van gemeentewegen werden volgende documenten bij het aanvraagdossier gevoegd:

- 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 I.0 Woongebieden van het Koninklijk besluit van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. De voorgestelde plaatselijke wijziging en opheffing van gemeentewegen past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden.

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.

Bijgevolg is er voldaan aan de bepalingen van artikel 12,§2 van het gemeentewegendecreet en kan de gemeenteraad volgens het tweede lid 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', voor zover de gemeenteraad eerst een beslissing neemt over het al dan niet wijzigen of opheffen van het gemeentelijk rooilijnplan.

Financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

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 Donckt, Geert Teughels, Karl Theerens)

Besluit:

Enig artikel - Hecht goedkeuring aan de gedeeltelijke wijziging en opheffing van het gemeentelijk rooilijnplan goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 31/12/1847 'Atlas der buurtwegen' voor wat betreft de gemeentewegen Schoolstraat (buurtweg nr. 31), Olmenlaan (buurtweg nr. 17), zoals voorgesteld op het bijgevoegde ontwerp van rooilijnplan 'ROOILIJNPLAN – deel Olmenlaan, Korte Hondshoekstraat, Schoolstraat'.