

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2026/093

Zitting van 27/05/2026

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, schepenen

Guido Vaganée, Geert Teughels, Karl Theerens, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk

Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Patricia

Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden

Ineke van Rijsbergen, wnd. algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, schepenen

Jan Fonderie, Wim Van der Donckt, gemeenteraadsleden

Openbaar domein/Omgeving - Zaak van de wegen - Aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van gemeentewegen in het kader van het omgevingsproject OMV 2025079357 'afbreken van 12 wooneenheden en het bouwen van 42 sociale woningen' (2025/198): Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

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. 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 Woonstroom blijven. De omliggende omgeving wordt na heraanleg door Woonstroom overgedragen aan de gemeente Bonheiden in functie van toevoeging aan het openbaar domein van de omliggende gemeentewegen.

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

Voorgeschiedenis

- 19/08/2015: Het college van burgemeester en schepenen legt de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast voor de ontwikkeling van de site Olmenlaan.
- 01/02/2016: Overleg tussen de gemeente en Volkswoningen Duffel.
- 11/02/2016: Het college van burgemeester en schepenen past de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan voor de site Olmenlaan.
- 24/03/2016: Het college van burgemeester en schepenen stelt de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de site Olmenlaan verder bij.
- 17/01/2019: Jury over de verschillende ingediende wedstrijdontwerpen.
- 03/07/2019: Startvergadering infrastructuurwerken / architectuurontwerp sociaal woonproject Olmenlaan waarvan verslag.
- 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.
- 11/12/2019: Plenaire vergadering infrastructuur en architectuur waarvan verslag.
- 12/12/2019: Overleg over de plaatsing van een bijkomende elektriciteitscabine.
- 25/03/2020: Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een sociale woonontwikkeling met het oog op het realiseren van een sociale woonontwikkeling met 42 wooneenheden, gelegen Olmenlaan, gekadastraerd 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 in totaal 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 (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 1 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.
- 29/06/2021: Voorwaardelijk gunstig advies PIDPA-Riolering
- 29/06/2021: Voorwaardelijk gunstig advies PIDPA-Drinkwater
- 01/07/2021: Opstarten van het openbaar onderzoek.
- 05/07/2021: Voorwaardelijk gunstig advies Fluvius
- 19/07/2021: Voorwaardelijk gunstig advies Hulpverleningszone Rivierenland
- 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.
- 28/07/2021: Er wordt een bezwaarschrift ingediend.
- 13/08/2021: Voorwaardelijk gunstig advies Inter - Toegankelijk Vlaanderen
- 24/11/2021: De gemeenteraad neemt een beslissing over een gedeeltelijke wijziging en opheffing gemeentelijk rooilijnplan Schoolstraat en Olmenlaan in het kader van het omgevingsproject OMV_2020151010 'Sociaal woonproject Olmenlaan' (2020/354) en over de zaak van de wegen - Aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van gemeentewegen in het kader van het omgevingsproject OMV_2020151010 'Sociaal woonproject Olmenlaan' (2020/354).
- 29/11/2021: Voorwaardelijk gunstig advies gemeentelijke groenambtenaar
- 07/12/2021: Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijke omgevingsvergunning.
- 14/01/2022, 17/01/2022 en 20/01/2022: Er worden drie beroepschriften ingediend tegen de omgevingsvergunning.
- 14/01/2022: Er wordt een beroepschrift ingediend tegen het gemeenteraadsbesluit van 24/11/2021.
- 24/08/2022: De Vlaamse minister van Mobiliteit en Openbare Werken besluit dat het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van 24/11/2021 houdende 'Ruimtelijke ordening - Realisatie en inrichting openbaar domein Olmenlaan: Goedkeuring' ongegrond is en dat het bestreden besluit niet wordt vernietigd.
- 24/11/2022: De Deputatie verleent een voorwaardelijke omgevingsvergunning.
- 23/02/2023: Starten procedure bij Raad van Vergunningsbestwistingen.

- 07/12/2023: Vernietiging van de voorwaardelijke omgevingsvergunning door de Raad van Vergunningsbestuursinstellingen.
- 17/11/2025: Indienen per beveiligde zending van een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en verharding en het vellen van bomen, het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken, inclusief het wijzigen van gemeentewegen en het bouwen van drie meergezinswoningen (42 wooneenheden).
- 23/02/2026: De aanvraag werd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar volledig en ontvankelijk verklaard.
- 23/02/2026: Vragen advies aan de Hulpverleningszone Rivierenland (brandweer), Fluviu, PIDPA-drinkwater, PIDPA-Riolering, Inter Toegankelijk Vlaanderen, de Vlaamse Milieumaatschappij en de gemeentelijke groenambtenaar, de gemeentelijke dienst Mobiliteit en de gemeentelijke dienst Duurzaamheid.
- 24/02/2026: Voorwaardelijk gunstig advies met kostenraming PIDPA-drinkwater.
- 24/02/2026: Voorwaardelijk gunstig advies PIDPA-Riolering.
- 26/02/2026 - 27/03/2026: Openbaar onderzoek.
- 04/03/2026: Voorwaardelijk gunstig advies van Inter Toegankelijk Vlaanderen.
- 26/03/2026: Indienen twee bezwaarschriften.
- 27/03/2026: Indienen bezwaarschrift.
- 30/03/2026: Voorwaardelijk gunstig advies met kostenraming Fluviu.
- 01/04/2026: Voorwaardelijk gunstig advies Hulpverleningszone Rivierenland (brandweer).
- 30/04/2026: Voorwaardelijk gunstig advies gemeentelijke groenambtenaar.

Feiten en context

Op 17/11/2025 werd door Woonstroom een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en verharding en het vellen van bomen, het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken, inclusief het wijzigen van een gemeenteweg en het bouwen van drie meergezinswoningen (42 wooneenheden), gelegen Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 1 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 23/02/2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag draagt als kenmerk OMV_2025079357 en is gemeentelijk geregistreerd onder het nummer 2025/354. De uiterste datum voor de vergunningverlenende overheid om een beslissing te nemen over de aanvraag is 07/08/2026.

Het projectgebied betreft een bestaande site voor sociaal wonen met zeven vrijstaande gebouwen, die in totaal twaalf wooneenheden en het voormalige consultatiebureau van Kind en Gezin omvatten. De niet bebouwde terreinoppervlakte heeft een groen en (semi-) publiek karakter ten gevolge van de inrichting met een parkachtige groenaanleg. De ontwikkeling van deze site vond plaats in 1972 op basis van een bouwvergunning voor het bouwen van twaalf 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 drie meergezinswoningen met in totaal 42 woongelegenheden worden opgericht en de omgeving integraal heraangelegd zal worden. 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 Woonstroom blijven. De omliggende omgeving wordt na heraanleg overgedragen aan de gemeente Bonheiden in functie van toevoeging aan het openbaar domein van de omliggende gemeentewegen.

Er werd op 07/12/2021 door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke omgevingsvergunning afgeleverd voor nagenoeg hetzelfde project (kenmerk OMV_2020151010 en gemeentelijk nummer 2020/354). In beroep werd ook door de Deputatie op 24/11/2022 een voorwaardelijke omgevingsvergunning afgeleverd. Deze omgevingsvergunning werd echter op 07/12/2023 door de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd. In het kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag werd door de gemeenteraad op 24/11/2021 een gedeeltelijke wijziging en opheffing gemeentelijk rooilijnplan Schoolstraat en Olmenlaan goedgekeurd (GR/2021/194).

Aan het huidige omgevingsproject is het plaatselijk wijzigen van de op 24/11/2021 door de gemeenteraad goedgekeurde rooilijn ter hoogte van de Olmenlaan verbonden. Als gevolg van deze plaatselijke wijziging van de rooilijn zal het perceel gelegen langs de Olmenlaan te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie C nr 473 X in het openbaar domein van deze gemeenteweg 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;
- 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.

Advies

- Het advies van de Hulpverleningszone Rivierenland (brandweer), afgeleverd op 01/04/2026, is voorwaardelijk gunstig (zie bijlage). Het advies wordt op basis van de vermelde regelgeving en motivering alsook de expertise van de adviesverlener bijgetreden en eigen gemaakt. Voorgestelde voorwaarden worden overgenomen.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 30/03/2026, is voorwaardelijk gunstig (zie bijlage). Het advies wordt op basis van de vermelde regelgeving en motivering alsook de expertise van de adviesverlener bijgetreden en eigen gemaakt. Voorgestelde voorwaarden worden overgenomen.
- Het advies van PIDPA-Drinkwater, afgeleverd op 24/02/2026, is voorwaardelijk gunstig (zie bijlage). Het advies wordt op basis van de vermelde regelgeving en motivering alsook de expertise van de adviesverlener bijgetreden en eigen gemaakt. Voorgestelde voorwaarden worden overgenomen.
- Het advies van PIDPA-Riolering, afgeleverd op 24/02/2026, is voorwaardelijk gunstig (zie bijlage). Het advies wordt op basis van de vermelde regelgeving en motivering alsook de expertise van de adviesverlener bijgetreden en eigen gemaakt. Voorgestelde voorwaarden worden overgenomen.
- Het advies van Inter Toegankelijk Vlaanderen, afgeleverd op 04/03/2026, is voorwaardelijk gunstig (zie bijlage). Het advies wordt op basis van de vermelde regelgeving en motivering alsook de expertise van de adviesverlener bijgetreden en eigen gemaakt. Voorgestelde voorwaarden worden overgenomen.
- Het advies van de gemeentelijke dienst mobiliteit, afgeleverd op 29/04/2026, is voorwaardelijk gunstig:
Gezien de aanwezigheid van de scholen en hun verkeer in de Schommen/Schoolstraat is de afwikkeling van het werfverkeer niet mogelijk via de route Schoolstraat-Dorp. Daarnaast wordt deze route al gebruikt door de werf van het project "Halmenhoek". Deze schoolomgeving is niet gebaat bij extra werfverkeer.
Daarnaast is de vernieuwde drempel in de Schoolstraat niet voorzien op zwaar werfverkeer en is de Korte Hondshoeksstraat een fietsstraat die op de schoolroute ligt. De combinatie van deze elementen maakt dat leveringen in de Korte Hondshoeksstraat niet aangewezen zijn.
Gezien de complexiteit van de manoeuvreerbewegingen in de Olmenlaan is er

een voorkeur om de leveringen te voorzien in de Schoolstraat, ten westen van de verkeersdrempel en ten oosten van de toegang tot Den Olm. Deze zouden dienen te gebeuren via een aanvraag inname openbaar domein, waarbij de aanvrager zelf verantwoordelijk is voor de opmaak van het signalisatieplan. Het opleggen van een werfcharter als bindende voorwaarde. De aanvrager is gecontacteerd en had geen bezwaren met het algemene charter (zie bijlage). Daarnaast worden volgende voorwaarden in het werfcharter opgenomen:

- *Er is géén werfverkeer toegelaten in de Korte Hondshoekstraat. Leveringen kunnen plaatsvinden in de Olmenlaan, maar gezien de complexiteit van de draaibeweging is er een voorkeur voor leveringen in de Schoolstraat.*
- *Het werftransport volgt volgende route: (Olmenlaan –) Schoolstraat – Muizensteenweg (of andersom).*

Het advies van de dienst mobiliteit wordt op basis van de vermelde motivering alsook de expertise van de adviesverlener bijgetreden en eigen gemaakt. Voorgestelde voorwaarden worden overgenomen.

- Het advies van de gemeentelijke groenambtenaar, afgeleverd op 30/04/2026, is voorwaardelijk gunstig:

In het kader van de voorgestelde overdracht van de wegenis en aanhorigheden aan het openbaar domein worden volgende aandachtspunten en voorwaarden geformuleerd.

Uit de dossierstukken blijkt dat private RWA- en DWA-leidingen volledig gelegen zijn op het openbaar domein. Daarnaast wordt ook de wadi deel van het openbaar domein na de overdracht. Aangezien deze infrastructuur functioneel verbonden blijft aan de private ontwikkeling, wordt geadviseerd om het beheer, onderhoud en de verantwoordelijkheid van zowel de RWA- en DWA-leidingen als de wadi ten laste van de bouwheer te laten, ook na overdracht van de wegenis. Dit om discussies over aansprakelijkheid en beheersverplichtingen op lange termijn te vermijden.

Verder leert ervaring dat op vergelijkbare sites zwerfvuil en sluikstorten een reëel risico vormen. Om de kwaliteit en het aanzien van het openbaar domein te vrijwaren, wordt geadviseerd om ook de netheid en het afvalbeheer expliciet als blijvende verantwoordelijkheid van de bouwheer vast te leggen.

Wat betreft de groenzones en groenaanleg wordt aanbevolen om de overdracht van het groen en de definitieve oplevering pas te laten plaatsvinden na een onderhoudsperiode van drie jaar door de bouwheer. Deze termijn biedt voldoende garantie dat de aangeplante vegetatie effectief is aangeslagen en duurzaam is ontwikkeld, zodat het openbaar bestuur bij overdracht niet wordt geconfronteerd met uitval of bijkomende heraanplantingskosten.

Voorwaarden:

- *De private RWA- en DWA-leidingen die volledig gelegen zijn op het openbaar domein, evenals de wadi die deel zal uitmaken van het openbaar domein na overdracht, blijven volledig ten laste van de bouwheer.*

De bouwheer staat in voor het beheer, het onderhoud, het goed functioneren, de herstellingen en alle hieruit voortvloeiende

verantwoordelijkheden, ook na de overdracht van de wegenis en aanhorigheden aan het openbaar domein.

- *De bouwheer blijft verantwoordelijk voor de netheid van de site, met inbegrip van het voorkomen en verwijderen van zwerfvuil en sluikstort, zowel binnen de groenzones als ter hoogte van de wadi en de aanliggende openbare ruimte. Deze verantwoordelijkheid blijft gelden ook na de overdracht van de wegenis aan het openbaar domein.*
- *De overdracht van de groenzones en de definitieve oplevering van het groen kunnen pas plaatsvinden na een aaneensluitende onderhoudsperiode van drie (3) jaar, uitgevoerd door en op kosten van de bouwheer. Tijdens deze periode staat de bouwheer in voor het volledig onderhoud, inclusief heraanplantingen bij uitval, zodat bij overdracht kan worden vastgesteld dat de groenaanleg voldoende is aangeslagen en duurzaam is ontwikkeld. Pas na een gunstige beoordeling door het bevoegd bestuur kan worden overgegaan tot de definitieve overdracht van het groen.*

Het advies van de groenambtenaar wordt op basis van de vermelde motivering alsook de expertise van de adviesverlener deels bijgetreden en eigen gemaakt. De eerste en derde voorgestelde voorwaarden worden overgenomen. De tweede voorwaarde wordt niet bijgetreden aangezien het onderhoud van het openbaar domein door de gemeente dient uitgevoerd te worden.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat werd opgestart op 26/02/2026 en eindigde op 27/03/2026.

Er werden drie identieke bezwaarschriften ingediend.

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

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

1. De ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg (artikel 31, §1 tweede lid omgevingsvergunningendecreet):
 - a. De nieuwe inplanting tot pal aan de Schoolstraat wijkt af van de algemeen gehanteerde bouwlijn in de Schoolstraat.
 - b. De informele parking, waar 14 auto's kunnen staan, verdwijnt. De parkeerproblemen worden afgewikkeld op de omwonenden.
2. De uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau (artikel 3, 1° gemeentewegendecreet) en de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen (artikel 4, 3° gemeentewegendecreet):
 - a. De twee uitritten van de ondergrondse parkings komen uit op de bestaande fietsstraten met de daarmee gepaard gaande impact op de verkeersveiligheid.
 - b. Door toelating te geven om 42 extra woningen op te richten zal de verkeersdrukke danig toenemen. Hierdoor wordt een zeer onveilige situatie gecreëerd voor de schoolgaande kinderen.
 - c. De parkings komen uit op twee straten en vlak bij een bocht.

Hieromtrent kunnen volgende standpunten ingenomen worden:

1. De ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg (artikel 31, §1 tweede lid omgevingsvergunningendecreet):
 - a. In geen van de vroegere rooilijnplannen rondom dit projectgebied werden achteruitbouwstroken of bouwlijnen vastgelegd. De bestaande bouwlijnen zijn hier historisch tot stand gekomen door middel van individuele bouwprojecten langsheen deze gemeentewegen en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van die bouwprojecten in hun specifieke context. Dit element van het bezwaarschrift zal dus verder onderwerp zijn van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van dit project.
 - b. In de bestaande toestand zijn er geen publieke parkeerplaatsen in de Korte Hondshoekstraat voorzien. Het plaatselijke parkeergebeuren dat zich hier manifesteert bevindt zich deels in de berm en grotendeels op het private perceel, en is historisch verbonden aan de functie van het gebouw gelegen Korte Hondshoekstraat 12, waarin tot voor kort een lokaal consultatiebureau van Kind en Gezin gevestigd was. Het betreft hier dus een informele parking bestaande uit een met steenslag verharde driehoekige oppervlakte waarvan door de afnemende diepte (bij haaks parkeren) slechts 2 x 10 m (links en rechts van de toegang tot het gebouw gelegen Korte Hondshoekstraat 12) functioneel (diepte 5 m) is als parking, wat resulteert in 8 autostaanplaatsen. In het voorliggende inrichtingsvoorstel worden twee parkeerpockets met elk vier autostaanplaatsen en dus in totaal acht nieuwe publieke parkeerplaatsen voorzien. Bijgevolg kan er formeel gesteld worden dat er acht bijkomende publieke parkeerplaatsen voorzien worden en er alleszins geen tekort aan parkeerplaatsen wordt gecreëerd.
2. De uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau (artikel 3, 1° gemeentewegendecreet) en de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen (artikel 4, 3° gemeentewegendecreet):
 - a. De uitritten staan ten dienste van de ontsluiting van de private parkings onder de gebouwen A en B en zijn gericht naar de Olmenlaan, meer bepaald op de sectie van ca. 60 m tussen de Schoolstraat en het kruispunt met de doodlopende zuidwestelijke uitloper van de Olmenlaan. De fietsstraat gericht op de nabijgelegen schoolomgeving passeert niet langsheen deze uitritten aangezien die gelegen is op het traject Schoolstraat, Korte Hondshoekstraat en Olmenlaan. De Schoolstraat zelf vormt een minder optimaal fietstraject omwille van z'n kruispunt met de verderop gelegen Muizensteenweg, maar vormt wel een alternatief op de fietsstraat en werd daartoe als een fietsvriendelijke straat gecategoriseerd met een snelheidsregime van 30 km/u. De Olmenlaan zelf heeft voor de sectie waarop de uitritten aansluiten een snelheidsregime van 50 km/u, maar deze snelheid is niet haalbaar omwille van zeer beperkte lengte van het traject en de aanwezige bocht t.h.v. het kruispunt met de doodlopende uitloper van de Olmenlaan. De bedoelde uitritten hebben een breedte van 4 m en deze liggen enerzijds op 9 m en 11,5 m uit de grens met respectievelijk het voetpad en de rijweg van de Schoolstraat en anderzijds 14 m uit de bocht van de Olmenlaan t.h.v. het kruispunt met de doodlopende

zuidwestelijke uitloper van de Olmenlaan. Rondom deze uitritten wordt voorzien in aanplantingen met gazon en lage heester beplanting.

Omwille van de inplanting en oriëntatie van deze uitritten, de bestaande wegencategorisering en bijhorende snelheidsregimes en de inrichting van het omliggende openbaar domein is er bijgevolg voldoende overzicht en zichtbaarheid voor de verschillende weggebruikers om tegemoet te komen aan zowel de verkeersveiligheid als de ontsluiting van aangrenzende percelen.

- b. Er is een grote nood aan sociale woningen voor ouderen. Het is voor dit doelpubliek dat de woningen worden gebouwd. 33 van de appartementen hebben slechts één slaapkamer en zijn geschikt voor maximum twee personen, drie appartementen hebben twee slaapkamers en zijn geschikt voor maximum drie personen en zes appartementen hebben drie slaapkamers en zijn geschikt voor maximum vier personen. Het gemiddeld aantal personen per appartement is dus gemiddeld zeer beperkt. Het oudere doelpubliek heeft doorgaans minder nood om deel te nemen aan het verkeer tijdens de spitsuren, omdat veel van de bewoners zullen gepensioneerd zijn. Het doelpubliek is meestal niet in het bezit van meerdere wagens per gezin. Bovendien zullen, gezien de centrale ligging van het project, de verplaatsingen veelal te voet of per fiets gebeuren. De impact van het project op de veiligheid van de schoolkinderen zal beperkt zijn.
- c. De parkeerplaatsen van 6 m diep, hetgeen ruim is voor een open parkeerplaats, worden ingeplant op 1 m uit de rijweg aan de Olmenlaan en op 2 m uit de rijweg aan de Korte Hondshoekstraat, zodat er voldoende overzicht is op het aankomende verkeer vooraleer toegang tot de rijweg genomen wordt.

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

Juridische grond

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

Argumentatie

Niemand kan een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad (artikel 8 van het gemeentewegendecreet).

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

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

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

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

Het omgevingsvergunningendecreet stelt in artikel 31, §1 tweede lid dat de gemeenteraad zich uitsprekt 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 en verplaatsing van gemeentewegen (zaak van de wegen) werden volgende documenten bij het aanvraagdossier gevoegd:

- Verduidelijkende addenda, plannen en foto's conform het overzichtsdiagram en normenboek voor de terreinaanlegwerken, verhardingen, infrastructuur en technische werken (verantwoordingsnota, legende, inplantingsplannen, terreinprofielen, grondplannen, profielen, detailtekeningen, constructietekeningen met weergave van de bestaande, vergunde en nieuwe toestand);
- Een ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan 'Rooilijnplan_Bonheiden_deel Olmenlaan-Schoolstraat-Korte Hondshoekstraat - rev 2', met de actuele en toekomstige rooilijn van de betrokken 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 verklaring van gratis grondafstand.

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

Het bij de aanvraag gevoegde ontwerp van rooilijnplan 'Rooilijnplan_Bonheiden_deel Olmenlaan-Schoolstraat-Korte Hondshoekstraat - rev 2' 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 van gemeentewegen heeft betrekking op een gemeentelijk rooilijnplan, m.n. het rooilijnplan van de gemeentewegen Schoolstraat, Korte Hondshoekstraat en Olmenlaan door de gemeenteraad goedgekeurd op 24/11/2021, maar heeft geen betrekking op gemeentewegen die in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd zijn, noch op een gemeentelijk rooilijnplan dat in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen. In zitting van 27/05/2026 werd door de gemeenteraad een beslissing genomen over het agendapunt 'Openbaar domein/Omgeving - Gedeeltelijke wijziging en opheffing gemeentelijk rooilijnplan Schoolstraat, Korte Hondshoekstraat en Olmenlaan in het kader van het omgevingsproject OMV_2025079357 'afbreken van 12 wooneenheden en het bouwen van 42 sociale woningen' (2025/198)'.

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

De beoogde wijzigingen inzake de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen in en rondom het projectgebied vinden hun oorsprong in de bestaande situatie en het beoogde woonproject. Momenteel bevindt er zich tussen de Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat een privaat terrein met zeven vrijstaande gebouwen in een groen ingerichte parkachtige omgeving. Omwille van z'n inrichting en de aanwezige padenstructuur heeft deze private ruimte een semi-publiek karakter, waarbij de padenstructuur louter afgestemd is op de bereikbaarheid van de toegangen tot de aanwezige gebouwen, maar niet op een aansluiting op en/of doorwaadbaarheid vanuit de omliggende gemeentewegen. In tegenstelling tot de bestaande toestand wordt in het geplande project enerzijds voorzien dat alle ruimte die niet wordt ingenomen door de woongebouwen en hun toegangen, wordt opgenomen in het publieke domein van de omliggende gemeentewegen. Hierdoor wordt duidelijkheid gecreëerd over het publieke statuut van deze gronden. Binnen die publieke ruimte wordt anderzijds ook voorzien in een ondersteunende inrichting met trage wegen, groenzones, banken en dergelijke, waarbij deze voorzieningen zowel afgestemd zijn op de toegankelijkheid van de nieuwe gebouwen als op de functionele en recreatieve bruikbaarheid en doorwaadbaarheid ervan vanop de omliggende bestaande en te behouden rijwegen, voetpaden en groene bermen van de bestaande gemeentewegen.

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

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

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

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

- Wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;
- Een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
- De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
- Wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
- Bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

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

- De beoogde wijzigingen voorzien in een toename aan groen ingerichte publiek toegankelijk ruimte in deze omgeving en dit zowel i.f.v. een veilige verbinding met nieuwe trage wegen tussen de omliggende voetpaden en groene bermen langsheen de bestaande rijwegen van de Schoolstraat, Olmenlaan en Korte

Hondshoekstraat, als i.f.v. een recreatieve verblijfsruimte met voorzieningen om te zitten (banken) en spelen (graszones, wadi en petanquevelden);

- De beoogde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bestaande situatie en hebben louter een optimalisering ervan in voormelde zin tot doel. De wijziging van de rooilijn ten opzichte van het op 24/11/2021 door de gemeenteraad goedgekeurde rooilijnplan beoogt alleen het toevoegen aan het openbaar domein van het perceeltje waarop destijds een elektriciteitscabine stond om het mee als groenzone aan te leggen;
- De beoogde wijzigingen voorzien in een verkeersveilige ontsluiting van zowel de private parkings onder de gebouwen A en B als de nieuwe publieke centrale groenzone, de toegangen tot de aanliggende private woongebouwen, en de voetpaden en groene bermen langsheen de omliggende rijwegen. Dit gebeurt door de inritten en nieuwe trage wegen zodanig in te planten, te oriënteren en in te richten dat veilige alternatieven geboden worden, er rekening wordt gehouden met de bestaande wegencategorisering en snelheidsregimes, conflicten met de fietsers op de fiets(vriendelijke)straten vermeden worden en er voldoende ruimte en zichtrelaties tussen de verschillende weggebruikers mogelijk zijn;
- Gezien de locatie van de voorgestelde wijzigingen binnen een lokaal woonweefsel in de dorpskern van Bonheiden op ruime afstand van de gemeentegrenzen is, is er geen sprake van of nood aan enige beoordeling in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
- Zoals hiervoor reeds duidelijk vermeld werd, houden de beoogde wijzigingen aan het wegennet rekening met de actuele functie van de bestaande gemeentewegen. Daarbij brengen ze ook de behoeften van de toekomstige generaties niet in het gedrang. Het is duidelijk dat er op heden op wijkniveau nood is aan publiek toegankelijke groene ruimtes en veilige verbindingsmogelijkheden voor trage weggebruikers. Het is niet te voorzien hoe die behoefte of andere behoeftes doorheen de jaren al dan niet zullen wijzigen, maar met de voorgestelde wijzigingen wordt er daartoe alleszins maximaal ruimte voorbehouden.

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

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

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

Bij het bepalen van de meerwaardevergoeding zal de gemeente ook rekening kunnen houden met specifieke situaties waarbij de overheid in het verleden bepaalde

beslissingen heeft genomen, zoals het afleveren van bouw- of verkavelingsvergunningen, of de aanleg van wegen, kanalen of spoorwegen, waarbij de buurtwegen de facto verdwenen zijn.

Uit het schattingsverslag dat in opdracht van het gemeentebestuur Bonheiden op 20/08/2025 opgemaakt werd door dhr. Francis Koyen, Meetkundige - Schatter van onroerende goederen, blijkt dat de vergoeding voor waardevermindering die verschuldigd is door de gemeente aan de eigenaar van de grond in kwestie wordt geschat op minimaal een symbolische € 1 en maximaal € 9.618,10.

Uit de bij de aanvraag gevoegde verklaring van 'gratis grondafstand' (WS_GemBonheiden-OLM_OverdrachtOpenbaarDomeinGemeente-Brief-040226_GETEK), die op 04/02/2026 werd opgemaakt door de Woonstroom, blijkt dat zij beloven om de percelen vermeld in het rooilijnplan dat op 20/08/2025 opgemaakt werd door Francis Koyen en de bijhorende waardebepaling van 20/08/2025 vrij en onbelast en zonder kosten over te dragen aan de gemeente Bonheiden en dit op een nog vast te stellen datum binnen twaalf maanden na de voorlopige oplevering van de werken.

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

Stemming

Met 14 stemmen voor (Daan Versonnen, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Chantal Jacobs), 7 onthoudingen (Guido Vaganée, Geert Teughels, Karl Theerens, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Jef Jacobs)

Besluit:

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

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

Artikel 3 - Keurt de aanleg, wijziging en verplaatsing van de gemeentewegen gelegen Schoolstraat, Olmenlaan en Korte Hondshoekstraat, zoals aangeduid op het rooilijnplan 'Rooilijnplan_Bonheiden_deel Olmenlaan-Schoolstraat-Korte hondshoekstraat - rev 2' en de inrichtingsplannen horende bij de omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2025079357 (gemeentelijk dossier met nummer 2025/198), ontvangen op 17/11/2025, ontvankelijk en volledig verklaard op 23/02/2026, goed. De vermelde plannen maken integrerend deel uit van deze beslissing.

Artikel 4 - Legt volgende voorwaarden op:

- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 30/03/2026 (zie bijlage), dient nageleefd te worden.
- Het advies van PIDPA-Drinkwater, afgeleverd op 24/02/2026 (zie bijlage), dient nageleefd te worden.

- Het advies van PIDPA-Riolering, afgeleverd op 24/02/2026 (zie bijlage), dient nageleefd te worden.
- Het advies van Inter Toegankelijk Vlaanderen, afgeleverd op 04/03/2026 (zie bijlage), dient nageleefd te worden.
- Een werfcharter wordt opgelegd. Een algemene charter (zie bijlage) wordt als basis opgemaakt. Daarnaast worden volgende voorwaarden in het werfcharter opgenomen:
 - Er is géén werfverkeer toegelaten in de Korte Hondshoekstraat. Leveringen kunnen plaatsvinden in de Olmenlaan, maar gezien de complexiteit van de draaibeweging is er een voorkeur voor leveringen in de Schoolstraat.
 - Het werftransport volgt volgende route: (Olmenlaan –) Schoolstraat – Muizensteenweg (of andersom).
- De private RWA- en DWA-leidingen die volledig gelegen zijn op het openbaar domein, evenals de wadi die deel zal uitmaken van het openbaar domein na overdracht, blijven volledig ten laste van de bouwheer. De bouwheer staat in voor het beheer, het onderhoud, het goed functioneren, de herstellingen en alle hieruit voortvloeiende verantwoordelijkheden, ook na de overdracht van de wegenis en aanhorigheden aan het openbaar domein.
- De overdracht van de groenzones en de definitieve oplevering van het groen kunnen pas plaatsvinden na een aaneensluitende onderhoudsperiode van drie (3) jaar, uitgevoerd door en op kosten van de bouwheer. Tijdens deze periode staat de bouwheer in voor het volledig onderhoud, inclusief heraanplantingen bij uitval, zodat bij overdracht kan worden vastgesteld dat de groenaanleg voldoende is aangeslagen en duurzaam is ontwikkeld. Pas na een gunstige beoordeling door het bevoegd bestuur kan worden overgegaan tot de definitieve overdracht van het groen.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]