

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Daan Versonnen
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

GR/2025/068

Zitting van 30/04/2025

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, schepenen

Jan Fonderie, 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
Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Wim Van der Donckt, gemeenteraadslid

Openbaar domein/Omgeving - Zaak van de wegen - Aanleg en wijziging van gemeenteweg i.h.k.v omgevingsproject OMV 2024116274 'het slopen van bestaande gebouwen, verhardingen en infrastructuur, het rooien van bomen, het bouwen van 2 industriële bedrijfsgebouwen, het aanleggen van publieke wegenis en infrastructuur, het wijzigen van de rooilijn van over te dragen wegenis, het plaatsen van een totem en het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem met als projectnummer omgevingsloket OMV 2024116274 en gemeentelijk projectnummer 2024/231 gelegen te Doornlaarstraat 89: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 18/10/2024 werd door Bouwonderneming JENI PROJECTEN een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het slopen van bestaande gebouwen, verhardingen en infrastructuur, het rooien van bomen, het bouwen van 2 industriële bedrijfsgebouwen, het aanleggen van publieke wegenis en infrastructuur, het wijzigen van de rooilijn van over te dragen wegenis, het plaatsen van een totem en

het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem met als projectnummer omgevingsloket OMV_2024116274 en gemeentelijk projectnummer 2024/231. De aanvraag voorziet het plaatselijk wijzigen en uitbreiden van de bestaande feitelijke rooilijnen van de gemeenteweg Doornlaarstraat te 2820 Bonheiden. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om te beslissen over de zaak van de wegen, m.n. het realiseren van een nieuwe gemeenteweg, dewelke aftakt van de Doornlaarstraat, 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

- 18/10/2024: Indiening aanvraag (PIV1) via beveiligde zending.
- 07/11/2024: Vraag tot wijziging projectinhoud (ontbrekende informatie).
- 12/11/2024: Indiening gewijzigde projectinhoud (PIV2) via beveiligde zending.
- 10/12/2024: Beslissing van de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag.
- 31/01/2025: Indienen en aanvaarden van de gewijzigde projectinhoud (PIV3) op vraag van aanvrager zonder dat hierdoor een nieuw openbaar onderzoek dient georganiseerd te worden noch nieuwe adviezen dienen ingewonnen te worden.
- 10/12/2024: Aanvragen van de noodzakelijke adviezen.
- 19/12/2024: Start openbaar onderzoek.
- 17/01/2025: Einde openbaar onderzoek.
- 06/03/2025: Indienen nieuwe projectinhoud (PIV 4) op vraag van de gemeente, waarbij tegenmoed gekomen wordt aan vereisten en adviezen.
- 07/03/2025: Aanvaarden nieuwe projectinhoud (PIV 4), de afwijkingen worden als te groot aanzien waardoor er een nieuw openbaar onderzoek, en adviesronde dient georganiseerd te worden.
- 08/03/2025: Aanvragen van de noodzakelijke adviezen.
- 13/03/2025: Start openbaar onderzoek.
- 11/04/2025: Einde openbaar onderzoek.
- 24/05/2025: Uiterste beslissingsdatum.

Feiten en context

- Op 18/10/2024 werd door Bouwonderneming JENI PROJECTEN een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het slopen van bestaande gebouwen, verhardingen en infrastructuur, het rooien van bomen, het bouwen van 2 industriële bedrijfsgebouwen, het aanleggen van publieke wegenis en infrastructuur, het wijzigen van de rooilijn van over te dragen wegenis, het plaatsen van een totem en het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem.
- De aanvraag werd op 10/12/2024 volledig en ontvankelijk verklaard door de vergunningverlenende overheid. De omgevingsvergunningsaanvraag draagt

als kenmerk OMV_2024116274 en is geregistreerd onder het gemeentelijk nummer 2024/231. De uiterste datum voor de vergunningverlenende overheid om een beslissing te nemen over de aanvraag is 24/05/2025.

- Het omgevingsproject betreft de herontwikkeling van een bedrijvenzone gelegen aan de Doornlaarstraat 89 in Bonheiden. De site, met een totale oppervlakte van 23.374 m², ondergaat een ingrijpende transformatie, waarbij bestaande gebouwen en infrastructuur plaatsmaken voor twee nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, een vernieuwde ontsluitingsweg en bijhorende infrastructuur.
- Kadastraal bevindt het terrein zich in Bonheiden, afdeling 2 Rijmenam, sectie B, en omvat de percelen met nummers 650D, 648E, 648K, 648G, 647E en 647F. Oorspronkelijk viel de site gedeeltelijk binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en deels binnen een agrarisch gebied, zoals vastgelegd in het Gewestplan Mechelen en het BPA Meiboomstraat. Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) nr. 17 Doornlaarstraat werd de bestemming herzien en is het volledige terrein nu bestemd voor lokale bedrijvigheid.
- De huidige toestand van het terrein wordt gekenmerkt door een mix van bebouwing en open ruimte. Aan de rechterzijde van een ondiepe gracht, die het perceel in twee verdeelt, bevinden zich enkele bestaande gebouwen met een totale oppervlakte van ongeveer 5.281 m². Daarnaast is er circa 2.600 m² aan verharding, bestaande uit beton- en asfaltzones, die voornamelijk werden gebruikt voor industriële opslag en logistieke activiteiten. De linkerzijde van het terrein is grotendeels onbebouwd en bestaat uit grasland.
- Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling is de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, die na realisatie zal worden overgedragen aan de gemeente. Deze weg heeft een breedte van gemiddeld zes meter, waarvan vier meter verhard wordt met asfalt en aan weerszijden een één meter brede strook in waterdoorlatende verharding wordt voorzien. Langs de weg wordt een open buffergracht aangelegd, die het hemelwater opvangt en vertraagd afvoert. Parkeerplaatsen worden grotendeels aangelegd in grasdallen, zodat de waterdoorlaatbaarheid van het terrein wordt geoptimaliseerd.
- Wat de bebouwing betreft, zal de totale bebouwde oppervlakte 10.164 m² bedragen, wat neerkomt op 43,48% van het perceel. Daarnaast wordt 7.055 m² verhard, verdeeld over asfaltwegen (1.838 m²), klinkerverharding (3.236 m²) en grasdallen (1.981 m²). Hierdoor blijft 6.155 m² van het terrein – ofwel 26,51% – behouden als groenzone en infiltratiebekken. De verharding is voornamelijk in gebruik als essentiële toegangen, parkeer en stapplaatsen en eerder beperkte la- en loszones, zoals waar te nemen op het inplantingsplan.
- Het betreft een project waarvoor het college van burgemeester en schepenen bevoegd is als vergunningverlenende overheid. Wat de zaak der wegen betreft is de gemeenteraad bevoegd.

Advies

Eerste adviesronde:

- Volgende adviezen werd ingewonnen op respectievelijke datum:
 - 10/12/2024: Hulpverleningszone rivierenland (brandweer);
 - 10/12/2024: FLUVIUS;
 - 10/12/2024: PIDPA-Drinkwater;

- 10/12/2024: PIDPA-Riolering;
- 10/12/2024: Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen;
- 10/12/2024: Toegankelijk Vlaanderen.
- Volgende adviezen werden uitgebracht op respectievelijke datum:
 - 19/12/2024: Hulpverleningszone rivierenland (brandweer): gunstig;
 - 07/01/2025: FLUVIUS: voorwaardelijk gunstig;
 - 11/12/2024: PIDPA-Drinkwater: voorwaardelijk gunstig;
 - 11/12/2024: PIDPA-Riolering: voorwaardelijk gunstig;
 - 15/01/2024: Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen: gunstig;
 - 17/12/2024: Toegankelijk Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig.

Tweede adviesronde:

- Volgende adviezen werd ingewonnen op respectievelijke datum:
 - 08/03/2025: Hulpverleningszone rivierenland (brandweer);
 - 10/12/2025: FLUVIUS;
 - 10/12/2025: PIDPA-Drinkwater;
 - 10/12/2025: PIDPA-Riolering;
 - 10/12/2025: Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen;
 - 10/12/2025: Toegankelijk Vlaanderen.
- Volgende adviezen werden uitgebracht op respectievelijke datum:
 - 02/04/2025: Hulpverleningszone rivierenland (brandweer): gunstig. Er wordt in dit advies verwezen naar het advies van 19/12/2025: gunstig.
 - *De omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de beoordeling en maakt zich deze eigen.*
 - 07/04/2025: FLUVIUS: gunstig:
 - *De omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de beoordeling en maakt zich deze eigen. Het advies naleven zal worden voorgesteld als voorwaarde in de omgevingsvergunning.*
 - 07/04/2025: PIDPA-Drinkwater: voorwaardelijk gunstig: Voorwaarden: algemene voorwaarden
 - *De omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de beoordeling en maakt zich deze eigen. De voorwaarden zullen worden voorgesteld in de omgevingsvergunning.*
 - 07/04/2025: PIDPA-Riolering: voorwaardelijk gunstig:
Voorwaarden:
 - *Zowel het fecaal als het overige afvalwater dient aangesloten te worden op de septische putten zolang er geen openbare riolering aanwezig is in de straat. Dit dient aangepast te worden.*
 - *Het stelsel van grachten mondt uit in twee wadi's die zich bevinden op privéterrein. Deze grachten zullen niet worden overgenomen voor onderhoud en beheer door PIDPA, maar dienen onder de gemeenschap te worden opgenomen omdat ze instaan voor de verplichting tot infiltratie van de privéwaterafvoer.*
 - *Het privé beheer van de WADI's is voorzien in de aanvraag, de omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de beoordeling en maakt zich deze eigen. De voorwaarden zullen worden voorgesteld in de omgevingsvergunning.*

- 03/04/2025: Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen: gunstig;
Voorwaarden:
 - *De noodoverloop wordt voorzien op maaiveldniveau. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden d.m.v. een L-vormige noodoverloop.*
 - *Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.*
 - *De omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de beoordeling en maakt zich deze eigen. De voorwaarden zullen worden voorgesteld in de omgevingsvergunning.*
- 12/03/2025: Toegankelijk Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig.
Voorwaarden: enkele aandachtspunten.
 - *De omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de beoordeling en maakt zich deze eigen. Het advies naleven zal worden voorgesteld als voorwaarde in de omgevingsvergunning.*

Alle adviezen zijn (voorwaardelijk) gunstig, op dit van FLUVIUS na. De aanvraag kan makkelijk geconformeerd worden naar de aanbevelingen, de omgevingsambtenaar gaat dan ook aan dit ongunstig advies voorbij, mits het akkoord van en uitvoeren zoals voorgesteld door FLUVIUS. De overige voorwaarden betreffen voornamelijk standaard voorwaarden en enkele specifieke voorwaarden, het naleven van deze voorwaarden zal voorgesteld worden als voorwaarden van de omgevingsvergunning. Verder is de uitbreiding van zowel het elektriciteitsnet, het drinkwaternet, de riolering, het plaatsen en verplaatsen straatinfrastructuur noodzakelijk. Het naleven van deze voorwaarden opgenomen in de adviezen zal voorgesteld worden als voorwaarden. Het realiseren en gratis overdragen van de nodige infrastructuurwerken zal worden voorgesteld als last.

Openbaar onderzoek

De aanvraag doorloopt de gewone procedure. Het openbaar onderzoek werd gestart op 10/10/2024 en eindigde op 08/11/2024.

Er werden tijdens dit openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend. Naar aanleiding van de wijzigingslus werd er een tweede openbaar onderzoek georganiseerd dit liep van 13/03/2025 t.e.m. 11/04/2025.

- Er werd één bezwaarschrift ingediend.
- De bezwaarde uit de bezorgdheid rond de mobiliteitsimpact van de site op de omliggende wegenis.
- Er wordt aangehaald dat de Meiboomstraat te smal is voor vrachtwagens om elkaar te kruisen, hierdoor voorziet het RUP net een nieuwe ontsluitingsweg deze uitgeeft op de Doornlaarstraat, de ontsluiting langs de Meiboomstraat dient op termijn uitgefaseerd te worden. Om geen verkeersinfarct te creëren met het kruispunt Grensstraat-Bakestraat wordt de nieuwe ontsluitingsas net zo ver mogelijk van dit kruispunt ingeplant. De lus voorziet enkelrichtingsverkeer dit om de zichtbaarheid bij het in en uitrijden van de site te verbeteren.
- Tevens is de site ingericht conform het RUP, waarbinnen het mobiliteitsaspect uitvoerig onderzocht en besproken werd. Er mogen zich geen

verkeersintensieve bedrijven vestigen, de site wordt zo aangelegd zodat er enkel parkeer en laad- en losruimte is voor kleinschalige eerder lokale activiteit.

- In elk aanvraag tot vestigen van een bedrijfsactiviteit op de site dient het mobiliteitsaspect een passende beoordeeld te krijgen. Gezien nog niet geweten is welke bedrijvigheid zich zal vestigen op de site, deze conform RUP-voorschriften dienen te zijn en voorliggende aanvraag (wat mobiliteit betreft) conform het RUP werd ingediend, kan er in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen sprake is van buitensporige mobiliteitsimpact.
- De veiligheid van de passerende fietsers, voetgangers en omwonende gaat ons uiteraard allemaal aan, het openbaar domein (Doornlaarstraat) kan steeds worden aangepast, moest blijken dat hier een aanpassing nodig is.

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, artikel 12 en artikel 26.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid op artikel 4.2.1. (vergunningsplichtige handelingen), artikel 4.3.5. (voldoende uitgeruste wegen).

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).
- In het geval van nieuwe gemeentewegen gaat de gemeente over tot verwerving van de onroerende goederen, vereist voor de realisatie van de gemeenteweg. In afwijking hiervan kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Die overeenkomst wordt binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.
- 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 overzichtsdiaagram en normenboek (verantwoordingsnota, legende, inplantingsplannen, terreinprofielen, grondplannen, profielen met weergave van de bestaande en nieuwe toestand);
 - Een ontwerp van het gemeentelijk rooilijnplan "BA_infrastructuur_rooilijnplan_N_08_def A2 JHDB piv2", met de actuele en toekomstige rooilijn van de bestaande 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 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, aangeduid op het rooilijnplan.
- De aanvraag is volgens het RUP 17 Doornlaarstraat gelegen in ARTIKEL 2. ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID, zoals definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 27/03/2024. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van ARTIKEL 2. ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID. 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 KMO-units als de aanleg van het terrein eigen zijn aan de gebieden voor lokale bedrijvigheid en in functie staan van het voorzien van mogelijkheden, opdat lokale ondernemingen kunnen ontplooiën in een gunstige omgeving met afscherming en respect voor het woon- en leefklimaat en de natuurwaarde in de ruimere omgeving.
- Het bij de aanvraag gevoegde ontwerp van rooilijnplan 'BA_infrastructuur_rooilijnplan_N_08_def A2 JHDB piv2' voldoet 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 beoogde uitbreiding en wijziging inzake de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg Doornlaarstraat vinden hun oorsprong in de opportuniteit die ontstaat uit de ontwikkelingsmogelijkheden die voorzien worden in het RUP 17 Doornlaarstraat.

Binnen de huidige plannen voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Doornlaarstraat is voorzien:

- de aanleg van een nieuwe lokale éénrichtingsweg in asfaltverharding (breedte 4,00 m), voorzien van uitwijkstroken in grasbetontegels aan weerszijden, ingesloten met kantstroken type IID1. Onder deze stroken worden de gebruikelijke nutsvoorzieningen voorzien door de ontwikkelaar, zijnde: water-, elektriciteits- en telecommunicatie-installaties. De riolering wordt onder de wegenis aangelegd.
- Binnen de rooilijn wordt een gracht met natuurlijke aanleg en schuine taluds voorzien, met het oog op een gebruiksvriendelijk en onderhoudsvriendelijk beheer. Gezien het toegelaten éénrichtingsverkeer wordt de asfaltverharding beperkt tot een strook van 4,00 m breed. Hierop wordt een voet- en fietssuggestiestrook in okergele verf aangebracht, ter facilitering van zachte weggebruikers.
- De wegenis voorziet in de aanleg van een DWA-riolering met aansluiting op een bestaande ingebuisde gemengde baangracht in de Doornlaarstraat, inclusief de aanleg van wachtbuizen voor latere aansluiting op een toekomstig gescheiden stelsel. Het hemelwater afkomstig van de wegenis wordt lokaal geïnfiltreerd en bij overvloed afgevoerd via een overstort naar gemeenschappelijke infiltratiebekkens (wadi's), die buiten het rooilijnplan gelegen zijn en waarvan het onderhoud ten laste is van de exploitant. Tevens wordt de gracht langsheen de wegenis ingezet voor de afvoer van het overstort van de hemelwaterputten van de individuele units naar deze wadi's.
- De gracht vervult aldus een drievoudige functie: opvang, transport en buffering van hemelwater.
- De kruispuntinrichtingen worden vormgegeven volgens de aanbevelingen van de mobiliteitstoets ter bevordering van de verkeersveiligheid voor fietsers. In de noordwestelijke hoek van het perceel in aanvraag wordt een eeuwigdurende publieke erfdienstbaarheid voorzien, ten gunste van de ontsluiting van het achterliggende perceel, dat geen deel uitmaakt van de huidige aanvraag. Deze erfdienstbaarheid maakt het mogelijk om dit perceel in de toekomst aan te sluiten op de centrale ontsluitingslus, conform de bepalingen van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Ze laat tevens toe om ondergrondse infrastructuur aan te brengen en verleent een openbaar karakter aan de bovengrondse ruimte.
- Om meer juridische rechtszekerheid te creëren voor de betrokken percelen, wordt voorgesteld om voor deze erfdienstbaarheid een nieuw rooilijnplan op te maken, met verbintenis tot kosteloze grondafstand, zodat deze weg – inclusief de bedienende functie – formeel wordt opgenomen als gemeenteweg.
- Voorgestelde voorwaarde bij het afleveren van de omgevingsvergunning:
 - Voor de start der werken dient door de aanvrager een nieuwe aanvraag te worden ingediend voor het vaststellen van een rooilijn, ter vervanging van de voorziene erfdienstbaarheid. Deze aanvraag dient te gebeuren conform de bepalingen van het Gemeentewegendecreet.
- Om de volledige rechten en functionaliteit van de nieuw aangelegde wegenis te waarborgen, is het essentieel dat de gemeente volwaardig eigenaar wordt van de bedding van de weg. Dit eigenaarschap verzekert niet alleen het beheer en onderhoud op lange termijn, maar ook de integratie van de wegenis

binnen het openbaar domein, wat een vlotte en duurzame ontsluiting van het bedrijventerrein garandeert.

- Hoewel de verbintenis tot kosteloze grondafstand reeds opgenomen is in het dossier, wordt voorgesteld om deze verplichting expliciet als last op te leggen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit biedt rechtszekerheid en garandeert dat de overdracht effectief wordt uitgevoerd zonder verdere administratieve drempels. Bovendien voorkomt deze maatregel mogelijke toekomstige discussies over eigendomsrechten en verantwoordelijkheid, en wordt verzekerd dat de wegenis blijvend toegankelijk blijft als openbare infrastructuur. Door de grondafstand als last op te leggen, wordt de juridische en praktische continuïteit van de wegenis verzekerd en wordt vermeden dat essentiële delen van de infrastructuur in private eigendom blijven, wat nadelige gevolgen kan hebben voor het beheer en de toegankelijkheid van de site.

Volgende voorwaarden worden voorgesteld:

1. Bij de aanleg van de wegenis glasvezelinternet bekabeling te voorzien om de site toekomst bestendig te maken.
2. Voor de start der werken dient door de aanvrager een nieuwe aanvraag te worden ingediend voor het vaststellen van een rooilijn, ter vervanging van de voorziene erfdienstbaarheid. Deze aanvraag dient te gebeuren conform de bepalingen van het Gemeentewegendecreet.

Volgende lasten worden voorgesteld:

1. Het realiseren van de wegenis en de nodige infrastructuur, zoals voorgesteld op de plannen, die onlosmakend verbonden zijn aan deze aanvraag en te voldoen aan de kosten die hiermee gepaard gaan.
2. De wegenis en zijn bedding kosteloos over te dragen aan de gemeente na de definitieve oplevering.

Financiële gevolgen

Het realiseren van deze nieuwe gemeenteweg heeft geen directe financiële gevolgen. De gemeente wordt eigenaar van de wegenis en zal moeten instaan voor het onderhoud ervan.

Stemming

Met 18 stemmen voor (Daan Versonnen, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, Jan Fonderie, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Peggy Aerts, Chantal Jacobs), 6 stemmen tegen (Guido Vaganée, Geert Teughels, Karl Theerens, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Jef Jacobs)

Besluit:

Artikel 1 - Neemt kennis van het volledig aanvraagdossier en de bijhorende plannen voor wat betreft de zaak van de wegen, m.n. het wijzigen van en aanleggen van een nieuwe gemeenteweg, die aftakt van de Doornlaarstraat.

Artikel 2 - Neemt kennis van en sluit zich aan bij de beoordeling van de uitgebrachte adviezen door de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

Artikel 3 - Keurt de wijziging en aanleg met nieuw segment van de gemeenteweg Doornlaarstraat, zoals aangeduid op het rooilijnplan

'BA_infrastructuur_rooilijnplan_N_08_def A2 JHDB piv2', horende bij de omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2024116274 (gemeentelijk dossier met nummer 2024/231), ontvangen op 18/10/2024, ontvankelijk en volledig verklaard op 10/12/2024, goed. Alle gekoppelde plannen maken integraal deel uit van deze beslissing.

Artikel 4 - Legt volgende voorwaarden op, wanneer vergunning zou worden verleend voor voormelde omgevingsvergunningsaanvraag;

1. Bij de aanleg van de wegenis glasvezelinternet bekabeling te voorzien om de site toekomst bestendig te maken.
2. Voor de start der werken dient door de aanvrager een nieuwe aanvraag te worden ingediend voor het vaststellen van een rooilijn, ter vervanging van de voorziene erfdienstbaarheid. Deze aanvraag dient te gebeuren conform de bepalingen van het Gemeentewegendecreet.

Artikel 5 - Legt als last op dat, wanneer de vergunning zou worden verleend voor voormelde omgevingsvergunningsaanvraag;

1. Het realiseren van de wegenis en de nodige infrastructuur zoals voorgesteld op de plannen die onlosmakend verbonden zijn aan deze aanvraag en te voldoen aan de kosten die hiermee gepaard gaan;
2. De wegenis en zijn bedding kosteloos over te dragen aan de gemeente na de definitieve oplevering.