

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/2025/100

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 i.h.k.v. omgevingsproject OMV 2024142361 'het bouwen van 6 KMO-units in 3 gebouwen, het regulariseren van uitgevoerde terreinophoging, omgevingsaanleg met verharding en beplanting, aanleg van 2 infiltratiebekkens, bufferen van een overstromingsvolume en het vestigen van een trage weg' met gemeentelijk projectnummer 2024/263 gelegen te Gestelhoflei zn': Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 11/12/2024 werd door onderneming THEMAR TRUCKS NV een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning: OMV_2024142361 voor het bouwen van 6 KMO-units in 3 gebouwen, het regulariseren van uitgevoerde terreinophoging, omgevingsaanleg met verharding en beplanting, aanleg van 2 infiltratiebekkens, bufferen van een overstromingsvolume en het vestigen van een trage weg. Dit met gemeentelijk projectnummer 2024/263.

De aanvraag voorziet het plaatselijk uitbreiden van de rooilijnen met een trage weg van de gemeenteweg Gestelhoflei en Pruimelaarstraat 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 Gestelhoflei, 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

- 11/12/2024: Indiening aanvraag (PIV1) via beveiligde zending.
- 08/01/2025: Vraag tot wijziging projectinhoud (ontbrekende informatie).
- 23/01/2025: Indiening gewijzigde projectinhoud (PIV2) via beveiligde zending.
- 23/01/2025: Beslissing van de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag.
- 23/01/2025: Aanvragen van de noodzakelijke adviezen.
- 30/01/2025: Start openbaar onderzoek.
- 28/02/2025: Einde openbaar onderzoek.
- 07/07/2025: Uiterste beslissingsdatum.

Feiten en context

- Op 11/12/2024 werd door onderneming THEMAR TRUCKS NV een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 kmo units in 3 gebouwen, het regulariseren van uitgevoerde terreinophoging, omgevingsaanleg met verharding en beplanting, aanleg van 2 infiltratiebekkens, bufferen van een overstromingsvolume en het vestigen van een trage weg.
- De aanvraag werd op 23/01/2025 volledig en ontvankelijk verklaard door de vergunningverlenende overheid. De omgevingsvergunningsaanvraag draagt als kenmerk OMV_2024142361 en is geregistreerd onder het gemeentelijk nummer 2024/263. De uiterste datum voor de vergunningverlenende overheid om een beslissing te nemen over de aanvraag is 07/07/2025.
- Het omgevingsproject betreft de ontwikkeling van een bedrijvenzone gelegen aan de Gestelhoflei in Bonheiden. De site, met een totale oppervlakte van 11.633 m² zonder het openbaar domein en zonder het recreatiegebied, zal voorzien worden van 3 bijkomende KMO-gebouwen. De gebouwen zullen bestaan uit open bebouwingen met plat dak, elk met twee units en een maximale hoogte van 8,85 m ten opzichte van de nulpas, die 15 cm boven het laagste punt van de aanpalende weg ligt. Voor de materialisatie wordt gekozen voor een combinatie van grijs-zwarte en wit-beige silex betonpanelen, aangevuld met gladde betonpanelen voor de kantoren en grijs-zwart schrijnwerk, in lijn met het reeds bestaande gebouw.
- Kadastraal bevindt het terrein zich in Bonheiden, afdeling 1 Bonheiden, sectie A, en omvat de percelen met nummers 263, 264H. Oorspronkelijk viel de site binnen natuurgebied zoals vastgelegd in het Gewestplan Mechelen. Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) nr. 11: Lokaal

bedrijventerrein Gestelhoflei werd de bestemming herzien en is het volledige terrein nu bestemd voor lokale bedrijvigheid. Perceel 263 heeft volgens het Gewestplan Mechelen de bestemming recreatie.

- De huidige toestand van de site wordt gekenmerkt door een mix van reeds gerealiseerde KMO-gebouwen en nog onbebouwde percelen. Aan de zuidelijke zijde van de KMO-site bevindt zich de Kesseleersbeek, een categorie 2 waterloop die de scheiding vormt tussen de KMO-zone en het recreatiegebied waarop de reliëfcompensatie en trage weg wordt aangevraagd. De bestaande KMO-site beschikt reeds over een voldoende uitgeruste weg, deze nog niet werd opgeleverd. Eén gebouw op perceel in voorliggende aanvraag werd reeds opgetrokken, dit valt buiten de aanvraag.
- Bij het aanleggen van de wegenis van de KMO-site en omliggende terrein in een voorgaande fase werd verkeerdelijk een ophoging van de site doorgevoerd. Om deze ophoging te regulariseren en te compenseren wordt er op het aanpalende recreatieterrein, ook in eigendom van de aanvrager, een compensatie voorzien in het reliëf zodanig er opnieuw voldoende overstromingsbuffer gecreëerd worden voor de Kesseleersbeek.
- Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is het realiseren van een nieuwe trage weg, ter bevordering van de toegankelijkheid van de site. Deze trage verbinding wordt gerealiseerd in de vorm van een publieke erfdienstbaarheid voor niet-gemotoriseerd verkeer (fietsers en voetgangers) aangelegd tussen de Gestelhoflei en de Pruimelaarstraat, wat de verbinding in het tragewegennetwerk versterkt.
- 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

Volgende adviezen werd ingewonnen op respectievelijke datum:

- 23/01/2025: Hulpverleningszone rivierenland (brandweer);
- 23/01/2025: PIDPA-Drinkwater;
- 23/01/2025: PIDPA-Riolering;
- 23/01/2025: Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen;
- 07/04/2025: Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen.

Volgende adviezen werden uitgebracht op respectievelijke datum:

- 29/01/2025: Hulpverleningszone rivierenland (brandweer): voorwaardelijk gunstig;
- 24/01/2025: PIDPA-Drinkwater: voorwaardelijk gunstig;
- 24/01/2025: PIDPA-Riolering: voorwaardelijk gunstig;
- 15/01/2025: Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen: te laat;
- 07/04/2025: Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen; gunstig.

Bovenstaande adviezen hebben allen, op dit van de Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen na, geen betrekking op de zaak der wegen.

Het advies van Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen is volledig gunstig, de omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de bevindingen in dit advies en maakt het zich eigen.

Alle adviezen zijn gunstig of voorwaardelijk gunstig, het betreft hier voornamelijk standaard voorwaarden die nageleefd dienen te worden. Verder is de uitbreiding van

zowel het elektriciteitsnet, het drinkwaternet, de riolering, het plaatsen en verplaatsen straatinfrastructuur en bijplaatsen van een distributiecabine noodzakelijk.

Het naleven van de adviezen zal voorgesteld worden als een voorwaarde bij het afleveren van de omgevingsvergunning.

Openbaar onderzoek

De aanvraag doorloopt de gewone procedure. Het openbaar onderzoek werd gestart op 30/01/2025 en eindigde op 28/02/2025.

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek, beiden hebben geen betrekking op de zaak der wegen en worden bijgevolg niet behandeld in dit punt.

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 wegenis).

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 advies van de Dienst integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen en foto's;
 - Een ontwerp van het gemeentelijk rooilijnplan "ROOILIJNPLAN vestiging openbare erfdienstbaarheid: voetweg tussen Pruimelaarstraat en KMO-zone Gestelhoflei", 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.
- De aanvraag is volgens het RUP 11 Lokaal bedrijventerrein Gestelhoflei deels gelegen in art. 6 zone voor groen en waterberging en art. 5 zone voor landschapsbuffer, zoals definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 26/10/2016. Het overgrote gedeelte van de voetweg is gelegen in recreatiegebied volgens Gewestplan Mechelen. In deze zone gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op het aanleggen van een trage weg. 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 ontsluiting, 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 'ROOILIJNPLAN vestiging openbare erfdienstbaarheid: voetweg tussen Pruimelaarstraat en KMO-zone Gestelhoflei' 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 van de gemeenteweg Gestelhoflei vinden hun oorsprong in de opportuniteit die ontstaat uit de regularisatie voor de ophogingswerken op de KMO-site, deze deels zal gecompenseerd worden in dit stuk recreatiegebied. Om de ontsluitingsmogelijkheden van de site voor trage weggebruikers te verhogen wordt er ingezet op het creëren van deze trage weg tussen de Pruimelaarstraat en de Gestelhoflei. Door trage weggebruikers de mogelijkheid te bieden de site langs meerdere wegen te ontsluiten wordt getracht in te zetten op meer gebruik van alternatieve mobiliteitsmiddelen.

- De voorgestelde nieuwe trage weg bevindt zich volledig binnen de '5 meter oeverzone' van de Kesseleersbeek. Daar de Kesseleersbeek een waterloop van categorie 2 betreft, is het plaatsen van hindernissen en afsluitingen uitgesloten, aangezien de waterbeheerder steeds toegang moet hebben voor het onderhoud van de beek. Het vestigen van de trage verbinding heeft bijgevolg een uiterst beperkte ruimtelijke inpakt.
- Aangezien de te realiseren trage weg enkel bestemd is voor voetgangers en fietsers dient er geen verharding te worden voorzien. De weg is volledig een zandweg en kent geen stabiliseerde opbouw, om deze reden worden er geen doorsnedes en of technische plannen aangeleverd voor deze wegenis.
- Gezien het hier een trage weg betreft deze uitsluitend voor voetgangers en fietsers zal toegankelijk zijn en geen nutsvoorzieningen zal bergen, is het niet essentieel dat de gemeente volwaardig eigenaar wordt van de bedding van de weg. Er zal dan ook geen eigendomsoverdracht als last worden voorgesteld.
- Het vestigen van een publieke erfdienstbaarheid op het perceel via notariële akte biedt rechtszekerheid en garandeert dat de wegenis blijvend toegankelijk blijft als openbare infrastructuur. Bovendien voorkomt deze maatregel mogelijke toekomstige discussies over verantwoordelijkheid.
- Wel wordt het initieel aanleggen en vrijhouden van opgaande beplanting opgelegd aan de eigenaar, gezien deze eigenaar blijft van de bedding.

Door het vestigen van de publieke erfdienstbaarheid als last op te leggen, wordt de juridische en praktische continuïteit van de trage weg verzekerd.

Volgende voorwaarden worden voorgesteld:

1. De nieuwe trage weg mag niet verhard worden aangelegd;
2. De nieuwe trage weg mag enkel gebruikt worden door trage weggebruikers.

Volgende lasten worden voorgesteld:

1. Alle kosten gepaard gaande met de notariële akte en het vestigen van deze publieke erfdienstbaarheid zullen gedragen worden door de aanvrager.
2. De wegenis krijgt openbaar karakter en zal ten alle tijden publiek toegankelijk zijn voor de trage weggebruiker.
3. De eigenaar dient in te staan voor het aanleggen van de trage weg (een zandweg), de kosten die hierbij gepaard gaan en het vrijwaren van zijn publiek karakter en toegankelijkheid voor de trage weggebruiker.

Financiële gevolgen

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

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

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 deze de verbinding vormt tussen de Gestelhoflei en de Pruimelaarstraat.

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

Artikel 3 - Keurt de aanleg met nieuwe trage verbinding tussen de gemeenteweg Gestelhoflei en Pruimelaarsstraat, zoals aangeduid op het rooilijnplan

'ROOILIJNPLAN vestiging openbare erfdienstbaarheid: voetweg tussen

Pruimelaarstraat en KMO-zone Gestelhoflei' horende bij de

omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2024142361 met gemeentelijk projectnummer 2024/263, ontvangen op 11/12/2024, ontvankelijk en volledig verklaard op 23/01/2025, 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. De nieuwe trage weg mag niet verhard worden aangelegd;
2. De nieuwe trage weg mag enkel gebruikt worden door trage weggebruikers.

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

1. Alle kosten gepaard gaande met de notariële akte en het vestigen van deze publieke erfdienstbaarheid zullen gedragen worden door de aanvrager;
2. De wegenis krijgt openbaar karakter en zal ten alle tijden publiek toegankelijk zijn voor de trage weggebruiker;
3. De eigenaar dient in te staan voor het aanleggen van de trage weg (een zandweg), de kosten die hierbij gepaard gaan en het vrijwaren van zijn publiek karakter en toegankelijkheid voor de trage weggebruiker.