

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/2024/193

Zitting van 27/11/2024

Aanwezig: Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, schepenen

Frans Uytterhoeven, Jan Fonderie, Guido Vaganée, Eddy Michiels, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Wim Van der Donckt, Hilde Smets, Rudi Withaegels, Geert Teughels, Pascal Vercammen, Karl Theerens, Marcel Claes, Sofie Crauwels, Veerle Stephani, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Hilde De Ruyscher, gemeenteraadslid

Openbaar domein/Omgeving - Aanleg en wijziging van gemeenteweg i.h.k.v. omgevingsproject OMV_2024089672 'het afsplitsen van een lot voor een vrijstaande bebouwing' (2024/007 V): Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 25/06/2024 werd een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het afsplitsen van een lot voor een vrijstaande bebouwing en de plaatselijke wijziging van de rooilijn van de Koning Albertlaan met als projectnummer omgevingsloket OMV_2024089672 en gemeentelijk projectnummer 2024/007 V. De aanvraag voorziet het plaatselijk wijzigen van de bestaande feitelijke rooilijn. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om te beslissen over de zaak van de wegen, m.n. de plaatselijke wijziging van de gemeenteweg Koning Albertlaan, waarbij de gemeenteraad zich uitsprekt 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

- 25/06/2024: Indiening aanvraag (PIV1) via beveiligde zending.
- 05/08/2024: Indiening gewijzigde projectinhoud (PIV2) via beveiligde zending.
- 02/09/2024: Aanvaarden van de gewijzigde projectinhoud (PIV2).
- 02/09/2024: Beslissing van de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag.
- 02/06/2024: Aanvragen van de noodzakelijke adviezen aan Fluvius, PIDPA-Riolering, PIDPA-Drinkwater, Agentschap voor Natuur en Bos.
- 05/09/2024: Start openbaar onderzoek.
- 04/10/2024: Einde openbaar onderzoek.
- 14/02/2025: Uiterste beslissingsdatum.

Feiten en context

- Op 25/06/2024 werd een aanvraag ingediend voor het afsplitsen van een lot voor een vrijstaande bebouwing en de plaatselijke wijziging van de rooilijn van de Koning Albertlaan.
- De aanvraag werd op 02/09/2024 volledig en ontvankelijk verklaard door de vergunningverlenende overheid.
- De omgevingsvergunningsaanvraag draagt als kenmerk OMV_2024089672 en is geregistreerd onder het gemeentelijk nummer 2024/007 V. De uiterste datum voor de vergunningverlenende overheid om een beslissing te nemen over de aanvraag is 14/02/2025.
- Het projectgebied betreft een terrein bebouwd met een eengezinswoning en een bijgebouw tegen de achterste perceelsgrens. Het linkse gedeelte van het perceel is bebost.
- De aanvraag voorziet het afsplitsen van een lot voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. Het nieuwe perceel is vooraan 25 m breed, achteraan 15 m breed en 44,3 m diep. Op het nieuw gevormde lot wordt een bouwstrook met een breedte van 16,8 m vooraan en 13,1 m achteraan en een diepte van 17 m op 9 m uit de voorste perceelsgrens en op 3 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant.
- Aan dit omgevingsproject is het plaatselijk wijzigen van de bestaande rooilijn van de gemeenteweg Koning Albertlaan verbonden. Het betreft een feitelijk rooilijn van de gemeenteweg. Als gevolg van deze plaatselijke wijziging van rooilijn zullen delen van het perceel gelegen Koning Albertlaan 9 te 2820 Bonheiden, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie C nrs. 202/g in het openbaar domein van de gemeenteweg opgenomen worden.
- De bestaande inrichting van de voorliggende weg blijft daarbij ongewijzigd.
- Het betreft een aanvraag waarvoor het college van burgemeester en schepenen bevoegd is als vergunningverlenende overheid.

Advies

Advies van PIDPA-Riolering van 03/09/2024:

Voorwaardelijk gunstig advies: "Het advies is gunstig. Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving."

Advies van PIDPA-Drinkwater van 03/09/2024:

Voorwaardelijk gunstig advies: "Het advies voor deze ontwikkeling is gunstig."

Advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 06/09/2024:

Voorwaardelijk gunstig: "Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n): Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning. Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden, zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-213474.*
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 880 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet."*

Op 17/09/2024 deelde PIDPA-Riolering mee dat de offerte voor de uitbreiding op de riolering € 4.062,62 bedraagt.

Op 10/09/2024 deelde Fluvius mee dat de offerte voor de uitbreiding van de distributienetten buiten het project € 318,77 bedraagt.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat werd opgestart op 05/09/2024 en eindigde op 04/10/2024. Er werden geen opmerkingen of bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

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 vorige punt, geldt niet als de beoogde wijziging, verplaatsing of opheffing betrekking heeft op een gemeenteweg die in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd is, of op een gemeentelijk rooilijnplan dat in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen. In dat geval gelden de procedureregels voor het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (artikel 12,§2 derde lid van het gemeentewegendecreet).
- Het omgevingsvergunningendecreet stelt in artikel 31,§1 tweede lid dat de gemeenteraad zich uitspreekt over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.
- Elke beslissing dienaangaande dient erop gericht te zijn om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Om die doelstelling te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op (1) de

uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau, en (2) de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak (artikel 3 van het gemeentewegendecreet).

- Daarnaast dient bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet minimaal rekening te worden gehouden met de volgende principes: (1) wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang, (2) een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd, (3) de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen, (4) wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief, en (5) bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Hierbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen (artikel 4 van het gemeentewegendecreet).
- Met betrekking tot de in voormeld omgevingsproject voorgestelde aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van gemeentewegen (zaak van de wegen) werden volgende documenten bij het aanvraagdossier gevoegd:
 - Verduidelijkende addenda, plannen en foto's conform het overzichtsdiagram en normenboek (verantwoordingsnota, legende, inplantingsplannen, terreinprofielen);
 - Een ontwerp van het gemeentelijk rooilijnplan 'Rooilijn- en innemingsplan' dd. 05/08/2024, met de actuele en toekomstige rooilijn van de betrokken gemeenteweg alsook de op te heffen rooilijn of het desbetreffende deel daarvan, de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de getroffen dan wel aanpalende kadastrale percelen en onroerende goederen en de naam van de eigenaars van de getroffen en aanpalende kadastrale percelen en onroerende goederen volgens kadastrale gegevens of andere gegevens die voor het gemeentebestuur beschikbaar zijn;
 - Een berekening van de eventuele waardevermindering en -vermeerdering van de gronden ten gevolge van de wijziging van een gemeenteweg, overeenkomstig artikel 28.
- De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 05/08/1976, gelegen in woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5 1.0 Woongebieden van het Koninklijk besluit van 28/12/1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De voorgestelde plaatselijke wijziging en opheffing van gemeentewegen past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden in die zin, dat zowel de woongebouwen als de aanleg van het terrein eigen zijn aan de woongebieden en in functie staan van het voorzien van mogelijkheden, opdat de gezinnen hun sociaal-culturele en economische activiteiten kunnen ontplooiën in een gunstig woonmilieu, met een evenwicht tussen woonst, productie, diensten, recreatie en natuur.
- Het bij de aanvraag gevoegde ontwerp van rooilijnplan 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 de gemeenteweg heeft betrekking op een feitelijke rooilijn, maar heeft geen betrekking op gemeentewegen, die in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd zijn, noch op een gemeentelijk rooilijnplan dat in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen.
- In de zitting van 27/11/2024 wordt door de gemeenteraad een beslissing genomen over het agendapunt 'Openbaar domein/Omgeving - Gedeeltelijke wijziging rooilijn Koning Albertlaan in het kader van omgevingsproject OMV_2024089672 'het afsplitsen van een lot voor een vrijstaande bebouwing' (2024/007 V)'. 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 breedte van de gemeenteweg aan de voorzijde van het projectgebied vinden hun oorsprong in de opportuniteit die ontstaat door het verkavelen van het perceel, waarbij lasten kunnen opgelegd worden, zoals o.a. gratis grondafstand. Het is aangewezen de strook op te nemen in het openbaar domein en het als onverharde berm te gebruiken voor o.a. het plaatsen van nutsvoorzieningen.
- Gezien deze wijziging, dient rekening te worden gehouden met de minwaardevergoeding/meerwaardevergoeding (artikel 28 gemeentewegendecreet): “De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg geeft aanleiding tot een waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden waarop de gemeenteweg gesitueerd is. De vergoeding voor waardevermindering is verschuldigd door de gemeente aan de eigenaar van de grond in kwestie. De vergoeding voor waardevermeerdering is verschuldigd door de eigenaar van de betrokken grond en komt ten goede aan de gemeente.” Het algemeen uitgangspunt bij het Decreet houdende de gemeentewegen is dat een meerwaarde betaald moet worden bij verplaatsingen of opheffingen van gemeentewegen. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met:
 - Het verschil in venale waarde;
 - Het algemeen belang;
 - Een gelijke behandeling;
 - ‘Verevening’ bij gelijktijdige waardevermeerderingen en -verminderingen op een terrein.
- Bij het bepalen van de meerwaardevergoeding zal de gemeente ook rekening kunnen houden met specifieke situaties, waarbij de overheid in het verleden bepaalde beslissingen heeft genomen, zoals het afleveren van bouw- of

verkavelingsvergunningen, of de aanleg van wegen, kanalen of spoorwegen, waarbij de buurtwegen de facto verdwenen zijn.

- Uit het schattingsverslag op 05/08/2024, dat opgemaakt werd door dhr. Jeroen Verhaegen, landmeter-expert, blijkt dat de vergoeding voor waardevermindering, die verschuldigd is door de gemeente aan de eigenaar van de grond in kwestie, wordt geschat op nul euro (€ 0).
- 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

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

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

Artikel 2 - Keurt de wijziging van de gemeenteweg gelegen Koning Albertlaan, zoals aangeduid op het rooilijnplan dd. 05/08/2024 horende bij de omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2024089672 (gemeentelijk dossier met nummer 2024/007 V), ontvangen op 25/06/2024, ontvankelijk en volledig verklaard op 02/09/2024, goed. De vermelde plannen maken integrerend deel uit van deze beslissing.