

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2025/290

Zitting van 28/01/2026

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, Wim Van der Donckt, 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

Openbaar domein – Zaak der wegen – Voorlopige vaststelling van de wijziging van de gemeenteweg Doornlaarstraat i.h.k.v. omgevingsproject OMV 2024116274 (aanpassing ontsluitingsweg binnen KMO-zone): Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

In uitvoering van een voorwaarde opgenomen in een afgeleverde omgevingsvergunning (OMV_2024116274) voor het bouwen van twee KMO-gebouwen, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen, werd door de projectontwikkelaar een voorstel van ontwerp-rooilijnplan ingediend.

Deze aanvraag heeft tot doel om de eerder voorziene erfdienstbaarheid voor de ontsluiting van het achterliggende perceel binnen het KMO-gebied om te zetten in een volwaardige gemeenteweg met belofte tot kosteloze grondafstand, teneinde de juridische rechtszekerheid te waarborgen en de volledige ontsluitingslus publiek toegankelijk te maken.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het ontwerp van rooilijnplan voorlopig vast te stellen, overeenkomstig het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen, en om de dienst omgeving te belasten met het organiseren van het openbaar onderzoek en het inwinnen van de wettelijk vereiste adviezen.

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 tegemoet 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.
- 20/05/2025: 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, wordt goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.
- 24/09/2025: Finaal ontwerp van het nieuwe rooilijnplan met bijlagen, cfr. vergunningsvoorwaarden, wordt overgemaakt aan de dienst omgeving.

Feiten en context

De gemeenteraad keurde in de zitting van 30/04/2025 reeds de zaak der wegen goed met betrekking tot de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg binnen het KMO-gebied aan de Doornlaarstraat 89 te Bonheiden. Het goedgekeurde rooilijnplan omvatte toen een gedeelte van de wegenis dat via erfdiensbaarheid ontsluiting moest verlenen aan een achterliggend perceel binnen dezelfde KMO-zone.

Overeenkomstig de last opgenomen in de omgevingsvergunning, diende de ontwikkelaar vóór de start van de werken een nieuwe aanvraag in voor het omzetten van deze erfdiensbaarheid in een volwaardige gemeenteweg, met kosteloze grondafstand ten gunste van de gemeente. Deze aanvraag werd volledig ingediend en omvat de technische plannen en rooilijntekening, conform de bepalingen van het Gemeentewegendecreet.

De wijziging heeft enkel betrekking op het juridisch statuut en tracéverloop van het bijkomende segment dat de achterliggende percelen ontsluit.

Juridische grond

- Het Decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikelen 2 en 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen, in het bijzonder artikelen 3, 4, 11 en 16 tot en met 19 inzake de vaststelling van de gemeentelijke rooilijnplannen.

Argumentatie

- Een gemeentelijk rooilijnplan wordt in artikel 2, 5° van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen omschreven als een grafisch verordenend plan dat de huidige en toekomstige grenzen van een of meer gemeentewegen vastlegt en aan de daarin opgenomen gronden een openbare bestemming toekent. De vaststelling en wijziging van dergelijke rooilijnplannen behoort, overeenkomstig artikel 17 van hetzelfde decreet, tot de bevoegdheid van de gemeenteraad.
- Het voorliggende ontwerp van rooilijnplan werd opgemaakt in uitvoering van een voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning OMV_2024116274 (gemeentelijk dossiernummer 2024/231), verleend op 20/05/2025 voor de ontwikkeling van een KMO-site met twee industriële bedrijfsgebouwen en een nieuwe ontsluitingsweg, die aansluit op de Doornlaarstraat te Rijmenam. Het ontwerp-rooilijnplan werd opgesteld door SB-V&co studiebureau Verhaert & co en heeft betrekking op een uitbreiding van de bestaande en reeds vergunde openbare ontsluitingsweg.
- De nieuwe rooilijn is volledig gelegen op het kadastraal perceel Bonheiden, 2e afdeling, sectie B, nummer 647E. Binnen dit perceel wordt een bijkomend wegsegment afgebakend, dat instaat voor de ontsluiting van een achterliggend perceel dat geen deel uitmaakt van het vergunde project, maar dat overeenkomstig het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan in de toekomst verder ontwikkeld kan worden.
- In de oorspronkelijke projectopzet werd deze toekomstige ontsluiting juridisch geregeld via een eeuwigdurende publieke erfdienstbaarheid. Hoewel deze constructie technisch volstond om toegang te verlenen, biedt zij onvoldoende rechtszekerheid op lange termijn in functie van beheer, onderhoud en publiek gebruik. Om die reden werd in de omgevingsvergunning expliciet opgelegd dat voor dit wegsegment een afzonderlijk rooilijnplan dient te worden opgemaakt, met verbintenis tot kosteloze grondafstand, zodat de weg formeel kan worden opgenomen als gemeenteweg en integraal deel kan uitmaken van het openbaar domein.
- Het ontwerp-rooilijnplan bepaalt nauwkeurig de ligging, breedte (8 m breed en L-vormig) en omvang (33,22 m respectievelijk 37,88 m lang) van het bijkomende wegsegment. Het betreft een lokaal wegdeel met een lengte en breedte, zoals aangeduid op het rooilijnplan, goed voor een totale inname van 351 m² binnen het betrokken perceel. De technische opbouw van de weg sluit aan bij de reeds vergunde ontsluitingslus en bestaat uit een waterdoorlatende verharding in betonstraatstenen, voorzien van een aangepaste fundering, ondergrondse nutsleidingen en een DWA-riolering, die aansluit op het interne rioleringsnet van het project. Deze inrichting is afgestemd op zwaar verkeer en op een duurzaam en toekomstgericht gebruik van het bedrijventerrein.
- De gemeente voorziet de verwerving van de binnen de rooilijn gelegen gronden via kosteloze grondafstand door de eigenaar(s), zoals voorzien in het vergunningskader. Deze verwerving is noodzakelijk om de nieuwe gemeenteweg juridisch te kunnen realiseren en om de gemeente in staat te stellen het beheer, het onderhoud en het herstel van de wegenis op zich te nemen. Op die manier wordt vermeden dat essentiële schakels in de ontsluitingsstructuur in private eigendom blijven, wat op termijn tot onduidelijkheden of conflicten zou kunnen leiden.

- De voorlopige vaststelling van dit ontwerp-rooilijnplan is in overeenstemming met de doelstellingen en afwegingsprincipes van de artikelen 3 en 4 van het Gemeentewegendecreet. De uitbreiding van het gemeentelijk wegennet staat ten dienste van het algemeen belang, verzekert een veilige en duurzame ontsluiting van aanpalende en achterliggende percelen en draagt bij aan een samenhangend lokaal wegennet. De maatregel is functioneel noodzakelijk in het kader van de ontwikkeling van de KMO-site en houdt rekening met zowel de huidige als de toekomstige ruimtelijke behoeften van het gebied.
- Gelet op het voorgaande is het aangewezen dat de gemeenteraad overgaat tot de voorlopige vaststelling van het ontwerp van rooilijnplan, zodat de wettelijk voorziene procedure van openbaar onderzoek en adviesverlening kan worden opgestart met het oog op een definitieve vaststelling.

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), 7 onthoudingen (Guido Vaganée, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Jef Jacobs)

Besluit:

Artikel 1 - Neemt kennis van de door de ontwikkelaar ingediende aanvraag tot wijziging van het gemeentelijk rooilijnplan, met het oog op het omzetten van een voorziene erfdienstbaarheid in een volwaardige gemeenteweg binnen het KMO-gebied aan de Doornlaarstraat.

Artikel 2 - Stelt het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan voorlopig vast, overeenkomstig artikel 20 van het Decreet van 03/05/2019 houdende de gemeentewegen.

Het ontwerp-rooilijnplan omschrijft het bijkomende wegsegment als een volwaardige gemeenteweg, met een technische opbouw die identiek is aan de eerder goedgekeurde ontsluitingsweg, en met verbintenis tot kosteloze grondafstand aan de gemeente.

Artikel 3 - Belast het college van burgemeester en schepenen met de verdere uitvoering van de procedure, zoals bepaald in het Gemeentewegendecreet, en meer bepaald met:

- het organiseren en bekendmaken van het openbaar onderzoek;
- het inwinnen van de wettelijk vereiste adviezen bij de bevoegde instanties;
- en het voorbereiden van het dossier voor de definitieve vaststelling van het rooilijnplan door de gemeenteraad.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]