

Adinda Claessen, voorzitter van de gemeenteraad

Bart Clerckx, burgemeester

Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne,
Mattias Bouckaert, schepenen

Aanwezig:

Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Tom Teck, Patrice
Lemaitre, Mark Binon, Sarah D'Hertefelt, Josien Van Dyck, Fien Gillias, David
Huygens, Diana Bulens, Bram Holemans, Gerrit Versyck, An Geets, raadsleden
Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

874.1 OMV/2023/175/VV - OMV_2023167453 - Beslissing zaak van de wegen m.b.t. de aanleg van een nieuwe gemeenteweg ingevolge gratis grondafstand wegenis in een omgevingsaanvraag voor het realiseren van een nieuwe woonontwikkeling in het WUG Haasrode OMV_2023167453 (OMV/2023/175/VV) ingediend voor de verkaveling van het binnengebied voor 160 woningen waarvan 32 sociale woningen en bouw van wegenis op de percelen gelegen tussen de Blandenstraat, Milsestraat en Kerkstraat, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie C nrs. 16, 17A, 18A, 19N, 19K, 19W, 19P, 19Z, 19V, 20A, 21A, 22P, 22V3, 22Z3, 22B4, 22S4, 48C, 49E2, 49B2, 49D2, 49C2, 49/2, 49A2, 61D, 61F, 61C, 61E, 61G, 62, 63M, 63N, 64 en 71H4

Juridische gronden

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (BS 12 augustus 2019)
- Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening
- Vlaamse codex ruimtelijke ordening
- Omgevingsvergunningsdecreet, in bijzonder artikel 31 dat het volgende bepaalt:
 - “§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.
De gemeenteraad spreekt zich uit 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 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.
 - § 2. Als het college van burgemeester en schepenen niet de bevoegde overheid is die in eerste aanleg over de aanvraag beslist, dan bezorgt de gemeente de beslissing van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg binnen zestig dagen na het verzoek aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15.”
- Omgevingsvergunningsbesluit, in bijzonder artikel 47 dat het volgend bepaalt:

- *“Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.”*
- Toelichting bij bovengenoemd omgevingsvergunningsdecreet en -besluit:
 - *“Art. 47. Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning herneemt de welbekende regeling van de tussenkomst van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Voor alle duidelijkheid wordt ook hier herhaald:*
 - *de bevoegde overheid mag rechtstreeks weigeren zonder het dossier aan de gemeenteraad voor te leggen;*
 - *de regeling geldt zowel voor aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen als voor het verkavelen van gronden;*
 - *beslist de gemeenteraad ongunstig over de zaak van de wegen, dan kan de bevoegde overheid geen vergunning verlenen, ook niet in beroep;*
 - *de gemeenteraad spreekt zich enkel uit over de zaak van de wegen, niet over de vergunningsaanvraag;*
 - *de gemeenteraad bespreekt enkel de bezwaren die handelen over de zaak van de wegen, niet de andere bezwaarschriften.”*

Feiten en context

Op 22 december 2023 werd door betrokkene, een omgevingsvergunningsaanvraag tot het verkavelen van het binnengebied, aanleg van wegenis, een park met speelinfrastructuur en waterinfiltratievoorzieningen ingediend.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 24 mei 2024.

Het dossier ging in openbaar onderzoek van 30 mei 2024 tot en met 28 juni 2024. Binnen deze periode werden 18 schriftelijke bezwaren, één schriftelijk gebundeld bezwaar, geen mondelinge bezwaren en 26 digitale bezwaren ingediend. Eén bezwaar werd laattijdig ingediend.

De uiterlijke beslissingsdatum voor dit dossier is 20 november 2024.

De gemeenteraad dient in zitting van 12 november 2024 een uitspraak te doen inzake de voorgestelde zaak van de wegen.

Als bijlage kan het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 23 oktober 2024 teruggevonden worden.

Een definitieve uitspraak over de vergunbaarheid (en onder welke voorwaarden) van het project door het college van burgemeester en schepenen dient te gebeuren nadat het dossier werd voorgelegd aan de gemeenteraad.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar adviseert om de voorliggende aanvraag goed te keuren (zie verslag GOA in de bijlagen).

Artikel 47 van het Omgevingsvergunningsbesluit stelt dat de gemeenteraad kennis dient te nemen van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

De gemeenteraad dient een besluit te nemen over de zaak van de wegen. Indien deze niet wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag, kan er geen geldige omgevingsvergunning worden afgeleverd (artikel 31 van het Decreet betreffende de Omgevingsvergunning).

Korte omschrijving

De gemeenteraad beslist om het wegenistracé zoals voorzien in het rooilijnplan bij de omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2023167453 goed te keuren onder voorwaarden en gaat akkoord met de voorgestelde kosteloze grondafstand.

Voorgeschiedenis

- Op 22 december 2023 werd een omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2023167453 (202319) ingediend tot het verkavelen van het woonuitbreidingsgebied (WUG) Haasrode voor 160 woonentiteiten en de aanleg van wegenis ingediend op een terrein, gelegen in het binnengebied tussen Blandenstraat, Milsestraat en Kerkstraat, 3053 Haasrode, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie C nrs. 16, 17A, 18A, 19N, 19K, 19W, 19P, 19Z, 19V, 20A, 21A, 22P, 22V3, 22Z3, 22B4, 22S4, 48C, 49E2, 49B2, 49D2, 49C2, 49/2, 49A2, 61D, 61F, 61C, 61E, 61G, 62, 63M, 63N, 64 en 71H4.

De aanvraag gaat gepaard met een kosteloze grondafstand ten gevolge van de realisatie van nieuwe wegenis en de opheffing van delen van de bestaande buurtwegen nrs. 68, 69, 70, 71 en 102.

- Principieel akkoord van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant – verleend op 9 maart 2006 - ontwikkeling van de eerste fase van het woonuitbreidingsgebied Haasrode Centrum – niet uitgevoerd.

- Principieel akkoord van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant – verleend op 10 januari 2013 – voor de aansnijding van het binnengebied Haasrode Centrum ter realisatie van 128 wooneenheden in twee fasen:

- Fase 1 met realisatievenster 2016: 71 wooneenheden;
- Fase 2 met realisatievenster na 2016: 57 wooneenheden.

- Omgevingsvergunningsaanvraag tot verkaveling 'Haasrode Centrum' (73 loten) – het verkavelen van gronden in het binnengebied te Haasrode, gelegen tussen de Kerk,- Milse- en Blandenstraat (fase 1) – OMV_2018109262-OMV/2018/106/VV – geweigerd op 12 maart 2019.

- Op 31 maart 2022 heeft de deputatie geen nieuw PRIAK verleend omwille van staking van stemmen in de deputatie aangezien het woonuitbreidingsgebied al was vrijgegeven via het nog geldende principieel akkoord van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 10 januari 2013.

Feiten en context

- De omgevingsvergunningsaanvraag is gelegen in woonuitbreidingsgebied en gedeeltelijk in woongebied volgens het gewestplan Leuven.

- De omgevingsvergunningsaanvraag is niet gelegen binnen het plangebied van een algemeen plan van aanleg (APA), een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

- Op 24 mei 2024 werd de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van de gronden volledig en ontvankelijk verklaard. Dit gebeurde dus vóór 6 juli 2024 zodat de aanvraag moet behandeld worden volgens de oude regeling.

- Het projectgebied is gelegen in het centrum van Haasrode.

- Het projectgebied heeft een meervoudige vorm met aan de buitenrand de aanwezigheid van private bouwkavels bestaande uit voornamelijk eengezinswoningen, een aantal meergezinswoningen, handelsruimten, horeca en diensten.

- Op 10 januari 2013 werd een principieel akkoord (PRIAK) afgeleverd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, hiermee werd het WUG vrijgegeven.

- Op 28 september 2021 werd het masterplan "Oose Poelen" door de gemeenteraad goedgekeurd.

- Het masterplan werd omgezet in een beeldkwaliteitsplan.

- Het dossier werd voorgelegd bij de GECORO op 25 april 2023 en op 25 maart 2024.

- Een Kwaliteitskamer werd naar aanleiding van het ingediende dossier georganiseerd op 18 april 2024.

- Op 27 augustus 2024 heeft de gemeenteraad de Beleidsmatige Gewenste Ontwikkeling (BGO) voor het grondgebied Oud-Heverlee goedgekeurd, voorliggend project valt onder 'significante projecten'.

- De Blandenstraat is een gemeenteweg voorzien van asfalt verharding.

- Er is een rooilijnplan voor de Blandenstraat goedgekeurd mits een ministerieel besluit op 10 juli 1950.
- Aansluitend op de Blandenstraat (west) ter hoogte van woning nr. 163 is buurtweg nr.68 gelegen met een totale breedte van 1,60m.
- Aansluitend op de Blandenstraat (west) ter hoogte van woning nr. 167 is buurtweg nr. 69 gesitueerd, gedeeltelijk verlegd volgens rooilijn 03/12/1927 met een breedte van 1,60m.
- De Milsestraat is een gemeenteweg voorzien in asfalt verharding met aan beide zijden verhoogde voetpaden.
 - Er is een rooilijnplan voor de Milsestraat goedgekeurd mits een koninklijk besluit op 27 oktober 1935.
 - Hierop ontsluit buurtweg nr. 68 ter hoogte van woning nr. 44A met een totale breedte van 1,60m.
 - Dwars over de kavels van de woningen nrs. 26, 24, 22, 20 en 18 is buurtweg nr. 71 gelegen. De buurtweg loopt verder richting noordoosten over het projectgebied.
 - Ook voetweg nr. 70 is gelegen in het binnengebied van het project en deze sluit aan op buurtweg nr. 71.
- De Kerkstraat is een gemeenteweg voorzien in betonverharding met aan beide zijden verhoogde voetpaden.
 - De Kerkstraat valt samen met de voetweg nr. 28 volgens de Atlas der Buurtwegen.
 - Aansluitend op de Kerkstraat ter hoogte van woning nr. 40 is voetweg nr. 102 gelegen met een totale breedte van 1,60m. De as van voetweg nr. 102 is gemeen gelegen op het goed van voorliggende aanvraag en de aanpalende kavels Blandenstraat (west). Op voetweg nr. 102 sluit voetweg nr. 69 en voetweg nr. 70 op aan (parallel aan de achtertuinen van de bestaande woningen).
- Voor het gedeelte van de voetwegen nr. 68, nr. 70 werd op 12/09/2016 een rooilijnplan voor de gedeeltelijke verlegging van de voetwegen goedgekeurd. De verlegging werd tot op vandaag niet gerealiseerd. De aanvrager wenst de buurtwegen af te schaffen. Door het toevoegen van een tragewegennet doorheen het binnengebied worden bestaande verbindingen heraangelegd en zullen deze vlotter toegankelijk zijn voor fietsers- en voetgangers.
- Het terrein van de aanvraag kent een sterk terreinniveaoverschil. Het terrein helt af van de Kerkstraat – Blandenstraat (west) naar het noordoostelijke deel van het projectgebied.
- Op het terrein zijn nog twee ondergrondse kelders en riolering aanwezig en dienen bomen te worden gerooid.
- De aanvraag voorziet in de realisatie van 160 kavels voor woonentiteiten waarvan 32 i.f.v. sociale woningen op een terrein gelegen in het binnengebied tussen de Blandenstraat, Kerkstraat en Milsestraat, te bereiken via twee nieuw aan te leggen insteekwegen:
 - De aanvraag bestaat uit een combinatie van kavels voor erfwoningen, koppelwoningen, meergezinswoningen, een ruimte voor buurtschuur, collectieve parkeerplaatsen, zone voor hoogspanningscabines, collectieve moestuin, parkgebied, wadi's, infiltratievoorzieningen, groenaanleg, spelelementen en een padenstructuur.
 - Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 70.201 m².
 - Een oppervlakte van 38.394 m² is bestemd als bedding voor de nieuw aan te leggen openbare wegenis, openbaar groen en alle aanhorigheden. De totale oppervlakte van deze bedding zal kosteloos worden overgedragen aan de gemeente samen met de erop aanwezige en aangebrachte openbare voorzieningen. De aanvraag voorziet een kosteloze grondafstand waarbij dhr. Wouter Coucke namens nv DURABRIK Bouwbedrijven de in voormelde aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen of zullen komen, kosteloos en voor vrij en onbelast aan de gemeente Oud-Heverlee zal afstaan op een door de gemeente vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering der werken.
- De realisatie van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van de gronden zal de aanleg inhouden van een duurzame wegverharding en nutsvoorzieningen in de nieuw ontworpen insteekwegen. De aanvraag bevat een meetstaat met technische gegevens voor de aanleg van wegenis, parkings, DWA-riolering, infiltratiebekkens, wadi's aanleg van

groenvoorzieningen en spelelementen opgemaakt door studiebureau en beëdigd landmeter (LAN40153) Jonckheere.

- De aanvrager voorziet in de opheffing van voetwegen nr. 68, 69, 70, 71 en 102 binnen de zone van het projectgebied. De functionele aansluiting en de functionele verbinding van deze buurtwegen blijft behouden volgens het huidige tracé. Binnen het projectgebied worden de buurtwegen verlegd in de nieuwe wegbedding van paden en wegen. Het rooilijnplan bij de huidige omgevingsvergunningsaanvraag voorziet in een herontwikkeling van het braakliggend woonuitbreidingsgebied. De op te heffen buurtwegen worden via het nieuwe rooilijnplan gereorganiseerd en worden in overeenstemming gebracht met het verkavelingsplan. In het verkavelingsplan wordt er gewaarborgd dat alle bestaande verbindingen behouden blijven.
- Samenvatting wegeniswerken:
 - De nutsvoorzieningen van waterleiding, elektriciteit, telefoon en Telenet zijn reeds aanwezig langsheen de Blanden-, Milse-, en Kerkstraat waarop de nieuwe insteekwegen aansluiten. Echter dient een globale uitbreiding van de nutsleidingen in de nieuwe wegenis te gebeuren samen met aanleg van wegenis en rioleringen.
 - De wegenis kan als volgt worden opgedeeld:
 - De aanvraag voorziet een nieuwe insteekweg met een breedte van 5 meter ter hoogte van de aansluiting met de Blandenstraat tussen woningen nr. 163 en 163B. De rijweg wordt voorzien in cementbeton. Aan beide zijde van de insteekweg is een groenstrook voorzien die wordt aangeplant met o.a. loofbomen. De insteekweg wordt voorzien tot net voorbij lot 19 (erfwooning) aan de noordelijke zijde van het projectgebied. Vanaf hier wordt een paaltje voorzien en versmalt de rijwegbreedte naar 3m +1m grasbetondallen i.f.v. brandweerdoorgang.
 - De aanvraag voorziet een tweede nieuwe insteekweg met een breedte van 5 meter ter hoogte van de aansluiting met de Kerkstraat tussen woning nr. 14. Aan beide zijde van de insteekweg is een groenstrook voorzien die wordt aangeplant met o.a. loofbomen. De rijweg wordt voorzien in cementbeton. De insteekweg wordt voorzien tot een T-kruispunt ter hoogte van loten 67 en 68 (koppelwoningen). Vanaf hier versmalt de rijwegbreedte naar 4,5m +1,5m grasbetondallen aan de noordelijke zijde van de rijweg. De weg wordt doorgetrokken tot het noordwesten met een breedte van 4,5m ter hoogte van lot 98 en 79 en er wordt een wegneembaar paaltje geplaatst.
 - De aanvraag voorziet een doortrekking van de Zwarte Poelstraat door middel van twee karrensporen met elk een breedte van 1,4m per spoor in cementbeton en tussen de sporen een strook betongrassdallen. Ter hoogte van loten 12 en 13 worden paaltjes geplaatst afhankelijk van het statuut van de Zwarte Poelstraat. In eerste fase worden de nieuwe noordelijke loten niet ontsloten via de Zwarte Poelstraat maar wél via de Blandenstraat. Dit wordt verwezenlijkt door de strategische plaatsing van paaltjes waarbij de ontsluiting van de bestaande woningen en de nieuwe bezoekersparkeerplaatsen in de Zwarte Poelstraat gevrijwaard blijven. Pas in een 2e fase, na de heraanleg en verbreding van de Zwarte Poelstraat, zouden loten 23 t.e.m. 28 en private parkeerplaatsen 126 t.e.m. 131 ook ontsloten kunnen worden via de Zwarte Poelstraat. De paaltjes die in eerste instantie de ontsluiting via de Zwarte Poelstraat verhinderen zouden dan verplaatst kunnen worden naar het einde van de straat t.h.v. loten 12 en 13 zodat er geen doorgaand verkeer mogelijk is in het project.
 - Tussen de erfwooningen met nrs. 1 t.e.m. 8, 9 t.e.m. 16, 29 t.e.m. 35 en 40 t.e.m. 50 is de rooilijn voorzien tot tegen de gevels met een breedte van 10m. Deze zone wordt aangelegd met een pad in cementbeton met een breedte van 2m en de overige breedte wordt aangelegd in waterpasserende betonstraatsteen in combinatie met plantvakken.
 - De erfwooningen die worden voorzien op loten nr. 51 t.e.m. 56 zijn gelegen aan een rooilijnbreedte van 5m ingericht met een pad in cementbeton met een breedte van 2m de overige breedte wordt aangelegd in waterpasserende betonstraatsteen.

- Langsheen de wegen worden wadi's voorzien met een maximale diepte van 0,5m ten opzichte van het bestaande maaiveld in functie van de infiltratie van regenwater.
- Ter hoogte van loten 19 en 82 worden 4 buffervoorzieningen gerealiseerd met een infiltratievolume van minimaal 2434 m³ waarvan 518 m³ ter compensatie van het overstromingsgevoelig gebied volgens de pluviale kaarten.
- Doorheen het projectgebied wordt een padenstructuur aangelegd bestaande uit paden in cementbeton met een breedte van 2m en een ternair mengsel.
- Over en langs de infiltratiebekkens wordt een vlonderpad aangelegd in hout met een breedte van 2,1m voorzien van kantlatten.
- Ter hoogte van infiltratiebekken A (nabij de zone voor buurtschuur) worden twee kleine heuvels voorzien van klimbomen en speelboomstammen.
- Volgens de aanvraag worden minimaal 188 nieuwe hoogstammige bomen heraanplant en worden een aantal bestaande bomen herplant.
- Bij de zone voor de buurtschuur worden speelelementen voorzien in de vorm van speelboomstammen, klimbomen, kleine taluds, schommel, speeltoren met glijbaan en dak, veerwips, een zandbak en houten zitbanken.
- In de zone voor 'productief landschap' worden drie houten terrassen voorzien en de aanleg van het terrein in terrasvorm. Hier is in de toekomst de mogelijkheid tot inrichten van collectieve moestuinen.
- Er worden twee fietsenstallingen van elk 11 fietsenstalplaatsen voorzien in het projectgebied waarvan één fietsenstalling ten noorden van lot 29 en één ten noorden van lot 98 bij de zone bestemd voor 'buurtschuur'.
- Er worden in totaal 53 openbare parkeerplaatsen voorzien dienstig als bezoekersparkings en deze worden als volgt verdeeld over het projectgebied:
 - 19 autostaanplaatsen aan de insteekweg Blandenstraat, waarvan 3 voorzien van elektrische deelwagens en 1 i.f.v. parking voor mensen met een handicap;
 - 19 autostaanplaatsen aan de insteekweg Kerkstraat waarvan 2 voorzien van elektrische deelwagens en 1 i.f.v. parking voor mensen met een handicap;
 - 7 autostaanplaatsen aan de insteekweg Zwarte Poelstraat waarvan 1 voorzien van elektrische deelwagens en 1 i.f.v. parking voor mensen met een handicap;
 - 8 autostaanplaatsen ter hoogte van lot 98 waarvan 1 voorzien voor parking voor mensen met een handicap;
De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels in combinatie met een strook cementbeton. De parkings voor mensen met een handicap zijn integraal in cementbeton voorzien.
- Er zal een overstortconstructie met alle aanhorigheden worden voorzien. De overstortconstructie wordt aangesloten op een nieuw te realiseren riolering naar de Milsestraat. Hiertoe zorgt de aanvrager voor de nodige erfdienstbaarheden.
- De aanvrager voorziet ondergrondse collectieve afvalcontainers. Zo worden 4 ondergrondse afvalcontainers voorzien ter hoogte van insteekweg Blandenstraat én Kerkstraat, en twee ter hoogte van de uitbreiding Zwarte Poelstraat.
- Het projectgebied is ingericht als woonef.
- De kosteloze grondafstand is voorzien binnen de contour van het plangebied met een oppervlakte van 38.394 m².
- De aanvrager voorziet dat geen meer- of minwaarde volgens art. 28 van het gemeentewegendecreet dient te worden berekend.

De aanvrager verwijst hiervoor naar een antwoord op een parlementaire vraag bij de Vlaamse Minister voor Mobiliteit en Openbare Werken van 4 februari 2022 waarin wordt gesteld dat een meer- of minwaardeberekening niet van toepassing is als de gemeente de last van een

kosteloze grondafstand oplegt. *Een rooilijnplan moet geen berekening bevatten van de meer- en minderwaarde wanneer de gemeente een last gratis grondafstand zal opleggen. De woorden "in voorkomend geval" in artikel 16, §3 dienen zo te worden geïnterpreteerd dat het rooilijnplan geen berekening moet bevatten van de meer- of minwaarde indien de grond(en) gratis zullen worden afgestaan aan de gemeenten.*

- Uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen volgt dat er niet steeds sprake is van een meer- of minwaarde. Artikel 16, §3, 1° van het Decreet Gemeentewegen spreekt enkel over "een berekening van de eventuele waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden ten gevolge van de aanleg, wijziging of verplaatsing van een gemeenteweg overeenkomstig artikel 28 van het Decreet Gemeentewegen". Er is dus niet sowieso sprake van meer- of minwaarden die gepaard gaan met de aanleg of opheffing van wegenis (Vgl. RvVb 28 maart 2024, nr. RvVb-A-2324-0582).

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 30 mei 2024 tot en met 28 juni 2024. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen petitielijsten, 18 schriftelijke bezwaren, één schriftelijke gebundeld bezwaar, geen mondelinge bezwaren en 26 digitale bezwaren ingediend. Eén bezwaar werd laattijdig ingediend. Van de bezwaren zijn er 30 die betrekking hebben op het wegenisdossier of in verband kunnen gebracht worden met de beoordelingsgronden opgesomd in art. 3 en 4 en desgevallend het art. 6 van het Decreet houdende de Gemeentewegen van 3 mei 2019. Als bijlage bij het gemeenteraadsbesluit gaat een samenvatting van de bezwaarschriften handelend over het luik voorzieningen, verkeersveiligheid/mobiliteit, groen, hinder/overlast/leefbaarheid, waterhuishouding en overige.

Adviezen

Externe adviezen:

- Er werd op 24 mei 2024 een eerste Advies gevraagd aan Fluvius. Op 18 juni 2024 heeft de adviesinstantie een ongunstig advies uitgebracht. Naar aanleiding van het advies werd een nieuwe projectinhoudversie ingediend (PIV5) met aanvullende berekening. Op 9 juli 2024 werd een nieuw advies aan Fluvius gevraagd die op 30 juli 2024 opnieuw een ongunstig advies uitbracht. Op 18 oktober 2024 hebben we een nieuw advies, ditmaal gunstig met voorwaarden, ontvangen van Fluvius.

- Er werd op 24 mei 2024 advies gevraagd aan departement Mobiliteit en Openbare Werken. Op 2 juli werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

- Er werd op 24 mei 2024 advies gevraagd aan De Watergroep, Op 28 mei 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

- Er werd op 24 mei 2024 advies gevraagd aan Wyre. Op 17 juni 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

- Er werd op 24 mei 2024 advies gevraagd aan Proximus. Op 17 juni 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Interne adviezen:

- Er werd op 29 mei 2024 advies gevraagd aan de Milieuadviesraad. Op 22 juni 2024 werd een voorwaardelijk advies uitgebracht.

- Er werd op 29 mei 2024 advies gevraagd aan de dienst Infrastructuur – mobiliteit. Op 1 juli 2024 werd een voorwaardelijk advies uitgebracht.

- Er werd op 29 mei 2024 advies gevraagd aan de Verkeersraad. Op 17 juni 2024 werd een voorwaardelijk advies uitgebracht.

Argumentatie

- Behandeling bezwaarschriften kan als volgt worden beantwoordt:

Zie bijlage bij gemeenteraadsbeslissing voor een overzicht van de bezwaarschriften die betrekking hebben op, voorzieningen, verkeersveiligheid/mobiliteit, groen, hinder/overlast/leefbaarheid, waterhuishouding en overige.

- De aanvrager verwijst naar een uitspraak bij een parlementaire vraag van 4 februari 2022, dit is geen rechtsgeldige regelgeving noch omgezet in het gemeentewegendecreet (GWD). Volgens het decreet moet een berekening van de eventuele waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden ten gevolge van de aanleg, wijziging of verplaatsing van

een gemeenteweg gebeuren overeenkomstig artikel 28 en dit is ook van toepassing bij een opheffing van gemeentewegen, bijgevolg ook buurt- en voetwegen.

Artikel 28 (01/09/2019- ...)

§ 1. 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 eerste en het tweede lid gelden met behoud van de toepassing van artikel 13, § 5.

§ 2. De waardevermindering of de waardevermeerdering wordt vastgesteld door een landmeter-expert, aangesteld door de gemeente. Bij betwisting door de eigenaar wordt de waardevermindering of de waardevermeerdering vastgesteld door een college dat bestaat uit de landmeter-expert die de gemeente heeft aangesteld en een landmeter-expert die de eigenaar aanstelt.

Bij de berekening van de waardevermindering of de waardevermeerdering wordt onder meer rekening gehouden met het verschil in venale waarde, de gelijke behandeling van burgers voor de openbare lasten opgelegd in het kader van het algemeen belang, de bestaande openbare en private erfdienstbaarheden, en de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik.

De waardevermeerdering wordt geacht nihil te zijn als de gemeenteweg in de feiten verdwenen is, omdat infrastructuur door of in opdracht van de overheid zijn aangelegd of omdat de gemeenteweg werd bebouwd krachtens een rechtsgeldige, niet-ervallen vergunning die werd verleend vóór 1 september 2019.

Waardeverminderingen en waardevermeerderingen ingevolge wijzigingen of verplaatsingen van een gemeenteweg op een goed van dezelfde eigenaar door de toepassing van dit decreet worden geacht elkaar te neutraliseren.

§ 3. De gemeenteraad kan de principes en bepalingen van paragraaf 2 verder verfijnen en aanvullen in een algemeen reglement of richtkader, waarbij het recht op tegenspraak wordt gewaarborgd.

§ 4. Dit artikel doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor vergunningverlenende overheden tot het opleggen van de last tot gratis overdracht van in een vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen en aanhorigheden en van de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd, vermeld in artikel 75, derde lid, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Op basis van artikel 28, §2, vierde lid van het GWD kan gesteld worden dat indien een kosteloze grondafstand wordt gerealiseerd de waardevermeerdering wordt geneutraliseerd en hiervoor geen kost verschuldigd is aan de gemeente.

- Overeenkomstig artikel 31, §1, tweede lid van het Omgevingsvergunningsdecreet 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.
- Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het Decreet Gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.
- Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de gemeenteraad niet kan beslissen over de omgevingsvergunningsaanvraag zelf.
- De gemeenteraad dient te oordelen op grond van motieven die te maken hebben met een doordacht gemeentelijk wegennet, waarbij de inpasbaarheid van de nieuwe “wegenis” in het globale gemeentelijke wegennet beoordeeld moet worden.
- Omwille van de goede ruimtelijke ordening ter realisatie van een kwalitatieve woonontwikkeling in het WUG van Haasrode moet er voorzien worden in een nieuwe interne ontsluiting, nieuwe insteekwegen, aanleg van groene- en blauwe dooradering en wordt er geadviseerd om de 38.394 m² zoals ingetekend op het B41_ROOILIJNPLAN_OT.pdf kosteloos toe te voegen aan het openbaar domein. Deze last wordt opgelegd om ter compensatie van betaling van een meerwaarde ten gevolge van de afschaffing van de buurtwegen te voorzien in de gratis grondafstand van deze wegenis.

- Het voornemen tot opheffen van de voetweg wordt hierna getoetst aan de artikelen 3 (doelstellingen) en 4 (principes) van het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019. Zo moet de beslissing steeds worden gemotiveerd in het algemeen belang en is het verplaatsen van een gemeenteweg enkel een optie wanneer het behoud op de huidige bedding niet gegarandeerd kan worden.

- De aanvrager voorziet het realiseren van een nieuwe woonwijk met 160 woontiteiten in het binnengebied van Haasrode centrum. Het projectgebied omvat de aanleg van nieuwe interne wegen en ontsluitingen. De bestaande oost-west verbinding van voetweg nr. 68 blijft behouden binnen het nieuwe wegtracé, ook de noord-zuidverbinding zal opnieuw worden gerealiseerd. Deze zijn beide belangrijke verbindingen voor de buurt. Al de aansluitingen van de voetwegen op het bestaande netwerk blijven behouden. De interne ontsluitingen zorgen voor een optimale doorwaadbaarheid en een betere toegankelijkheid, dit doordat gekozen wordt voor kwalitatieve materialen als ondergrond en de verbreding van de meeste paden naar 2m waardoor kruisen met bv. twee fietsen makkelijker kan verlopen.

Doordat het projectgebied een ruim aanbod aan trage verbindingen voorziet, blijft de doorwaadbaarheid gegarandeerd en zal deze op een aantal punten verbeteren.

- De aangevraagde opheffing van de voetwegen en de aanleg van nieuwe gemeentewegen komen neer op een wijziging van de gemeentewegen in het projectgebied die een kwalitatieve verkeersafwikkeling tot gevolg hebben, met tevens bijkomende verbindingen voor voetgangers en fietsers. Er gaat voldoende aandacht uit naar de uitbouw van een veilig wegennet.

- De aangevraagde wijzigingen dienen het algemeen belang omdat ze voorzien in een kwalitatieve ontsluiting van het nieuw ontwikkelde projectgebied.

- Het voornemen tot opheffing van een deel van voetwegen nr. 68, 69, 70, 71 en 102 werd getoetst aan artikel 3 (doelstellingen) en aan artikel 4 (principes) van het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 en geeft uitvoering aan deze artikelen.

De gevraagde opheffing van de delen van de voetwegen 69 en 70 buiten de plancontour worden niet goedgekeurd en worden bijgevolg niet afgeschaft. Het gaat over de volgende delen:

- Voetweg nr 69 ter hoogte van Blandenstraat woning nr. 167 en 171 aangeduid met plandeel nr. 1 – 2 – 3 - 27 – 28 – 29 en 30 met een breedte van 1.60m.
- Voetweg nr. 70 ter hoogte van Milsestraat woning nr. 18 t.e.m. 22 aangeduid met plandeel nr. 133 – 134 – 140 en 141 met een breedte van 1.60m.

Indien een afschaffing van deze delen buurtwegen nodig wordt geacht moet hiervoor een meerwaardeberekening worden toegevoegd, dit kan niet worden gecompenseerd door de gratis grondafstand zoals voorzien binnen de plancontour. De afschaffing van deze delen van de betrokken voetwegen wordt daarom niet goedgekeurd.

- De aanvrager dient over te gaan tot het voorzien van 6 elektrische deelwagens op de daarvoor aangeduide locaties op het inplantingsplan en de nodige bijhorende laadinfrastructuur incl. minimaal 4 laadpalen te realiseren.

- De aanvrager dient in overleg met de gemeente na te gaan of valbescherming ter hoogte van de bufferbekkens A-B-C en D noodzakelijk is omwille van de steilheid van de oevers en dit in functie van veiligheid. Indien nodig dienen de nodige maatregelen te worden genomen en valbescherming te worden voorzien op gevaarlijke plekken rond de bufferbekkens.

Volgende voorwaarden worden opgelegd aan de aanvrager, die bij vergunningverlening verplicht in de vergunning moeten worden opgenomen:

- De aanvrager dient de ondergrondse afvalcontainers te plaatsen conform de normen van Ecowerf;

- De aanvrager dient minimaal 6 elektrische publiek toegankelijke deelwagens te voorzien op de daarvoor aangeduide locaties op het inplantingsplan.

De aanvrager dient minimaal 4 laadpalen met telkens 2 oplaadpunten te voorzien op de daarvoor aangeduide locaties op het inplantingsplan.

De aanvrager staat de eerste 4 jaar garant voor het voorzien van de deelwagens binnen het projectgebied.

Al de deelwagens en laadpalen moeten voorzien worden ten laatste bij definitieve oplevering van het openbaar domein;

- De aanvrager bekijkt met de gemeente of valbescherming ter hoogte van de bufferbekkens nodig is en wordt verplicht om deze aan te brengen waar dit nodig wordt geacht;
- De aanvrager vervangt het hout van de terrassen in het productief landschap door een duurzaam, gerecycleerd materiaal (herbruikte tegels, herbruikte gevelsteen enz.);
- De aanvrager laat een plaatsbeschrijving opmaken van de percelen grenzend aan de aanvraag en dit vóór de aanvang der werken;
- De volgende voetwegdelen worden uit de goedkeuring van het rooilijnplan gesloten:
 - Voetweg nr 69 ter hoogte van Blandenstraat woning nr. 167 en 171 aangeduid met plandeel nr. 1 – 2 – 3 - 27 – 28 – 29 en 30 met een breedte van 1.60m.
 - Voetweg nr. 70 ter hoogte van Milsestraat woning nr. 18 t.e.m. 22 aangeduid met plandeel nr. 133 – 134 – 140 en 141 met een breedte van 1.60m;
- De wegeniswerken dienen in eerste fase te worden aangevat en worden afgerond tot voorlopige oplevering alvorens over te gaan tot de verdere realisatie van het project;
- De overdracht van de wegenis is pas mogelijk wanneer de aanvrager volle eigenaar is van de wegenis en hiervan de nodige akten kan voorleggen;
- De aanvrager staat de totale oppervlakte van 38.394m² gratis en voor openbaar nut aan de gemeente af. De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de loten betreft, slechts uitvoerbaar nadat:
 1. de financiële verplichtingen uit de voormelde externe adviezen zijn nagekomen;
 2. én nadat de op het verkavelingsplan aangeduide te slopen kelder effectief is verwijderd;
 3. blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd conform art. 4.2.16 VCRO);
- Een attest van bouwrijpheid kan pas worden afgeleverd na voorlopige oplevering van de wegenis;
- Het openbaar domein wordt aangelegd als een woonerf. Er worden nieuwe insteekwegen voorzien, een intern trage wegennet aangelegd, voorzien 53 bezoekersparkeerplaatsen, groenen watervoorzieningen. De gratis grondafstand en de aanleg van een nieuwe wegenis, ten behoeve van een omgevingsvergunning, wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.

Met 10 stemmen voor (Adinda Claessen, Bart Clerckx, Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne, Mattias Bouckaert, Sarah D'Hertefeldt, Josien Van Dyck, Gerrit Versyck), 9 stemmen tegen (Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Tom Teck, Patrice Lemaitre, Mark Binon, Fien Gilias, Diana Bulens, Bram Holemans, An Geets), 2 onthoudingen (Paul Vleminckx, David Huygens)

Besluit

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt het wegenistracé goed zoals voorzien in het rooilijnplan dat werd ingediend in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag met kenmerk OMV_2023167463 (OMV/2023/175/VV) voor de verkaveling van het binnengebied voor 160 woningen waarvan 32 sociale woningen en bouw van wegenis op de percelen gelegen tussen de Blandenstraat, Milsestraat en Kerkstraat, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie C nrs. 16, 17A, 18A, 19N, 19K, 19W, 19P, 19Z, 19V, 20A, 21A, 22P, 22V3, 22Z3, 22B4, 22S4, 48C, 49E2, 49B2, 49D2, 49C2, 49/2 , 49A2, 61D, 61F, 61C, 61E, 61G, 62, 63M, 63N, 64 en 71H4. Aan de verkavelaar worden volgende voorwaarden en lasten opgelegd:

- De aanvrager dient de ondergrondse afvalcontainers te plaatsen conform de normen van Ecowerf;
- De aanvrager dient minimaal 6 elektrische publiek toegankelijke deelwagens te voorzien op de daarvoor aangeduide locaties op het inplantingsplan.

De aanvrager dient minimaal 4 laadpalen met telkens 2 oplaadpunten te voorzien op de daarvoor aangeduide locaties op het inplantingsplan.

De aanvrager staat de eerste 4 jaar garant voor het voorzien van de deelwagens binnen het projectgebied.

Al de deelwagens en laadpalen moeten voorzien worden ten laatste bij definitieve oplevering van het openbaar domein;

- De aanvrager bekijkt met de gemeente of valbescherming ter hoogte van de bufferbekkens nodig is en wordt verplicht om deze aan te brengen waar dit nodig wordt geacht;
 - De aanvrager vervangt het hout van de terrassen in het productief landschap door een duurzaam, gerecycleerd materiaal (herbruikte tegels, herbruikte gevelsteen enz.);
 - De aanvrager laat een plaatsbeschrijving opmaken van de percelen grenzend aan de aanvraag en dit vóór de aanvang der werken;
 - De volgende voetwegdelen worden uit de goedkeuring van het rooilijnplan gesloten:
 - Voetweg nr 69 ter hoogte van Blandenstraat woning nr. 167 en 171 aangeduid met plandeel nr. 1 – 2 – 3 - 27 – 28 – 29 en 30 met een breedte van 1.60m.
 - Voetweg nr. 70 ter hoogte van Milsestraat woning nr. 18 t.e.m. 22 aangeduid met plandeel nr. 133 – 134 – 140 en 141 met een breedte van 1.60m;
 - De wegeniswerken dienen in eerste fase te worden aangevat en worden afgerond tot voorlopige oplevering alvorens over te gaan tot de verdere realisatie van het project;
 - De overdracht van de wegenis is pas mogelijk wanneer de aanvrager volle eigenaar is van de wegenis en hiervan de nodige akten kan voorleggen;
 - De aanvrager staat de totale oppervlakte van 38.394m² gratis en voor openbaar nut aan de gemeente af. De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de loten betreft, slechts uitvoerbaar nadat:
 1. de financiële verplichtingen uit de voormelde externe adviezen zijn nagekomen;
 2. én nadat de op het verkavelingsplan aangeduide te slopen kelder effectief is verwijderd;
 3. blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd conform art. 4.2.16 VCRO);
 - Een attest van bouwrijpheid kan pas worden afgeleverd na voorlopige oplevering van de wegenis;
 - Het openbaar domein wordt aangelegd als een woonerf. Er worden nieuwe insteekwegen voorzien, een intern trage wegennet aangelegd, voorzien 53 bezoekersparkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen.
 - De wegenis en rioleringswerken, alsook de groene ruimten, speelruimten en wadi's moeten volledig door de verkavelaar ten laste worden genomen, hierbij inbegrepen de voorzieningen tot afvoer van de oppervlaktewaters;
 - De wegenis- en baanbedding en de zone voor openbaar groen moeten kosteloos afgestaan worden aan de gemeente na voltooiing van de werken;
 - De verkavelaar moet zorgen dat de leidingen voor gas, water, elektriciteit, teledistributie en telefooninfrastructuur en de openbare verlichting aanwezig zijn, zodat alle kavels zonder uitbreiding van het distributienet op het net kunnen aangesloten worden;
- De kosten van de opgelegde werken en de akte van notaris vallen ten laste van de aanvrager.

Artikel 2:

Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens art. 31/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 3:

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2023167453 (OMV/2023/175/VV) ingediend voor de verkaveling van het binnengebied voor 160 woningen waarvan 32 sociale woningen en bouw van wegenis op de percelen gelegen tussen de Blandenstraat, Milsestraat en Kerkstraat, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie C nrs. 16, 17A, 18A, 19N, 19K, 19W, 19P, 19Z, 19V, 20A, 21A, 22P, 22V3, 22Z3,

22B4, 22S4, 48C, 49E2, 49B2, 49D2, 49C2, 49/2 , 49A2, 61D, 61F, 61C, 61E, 61G, 62, 63M, 63N, 64 en 71H4 niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridictioneel beroep wordt vernietigd;

- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Artikel 4:

De gemeenteraad duidt de burgemeester en algemeen directeur aan tot het ondertekenen van de akte van de grondafstand.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz
algemeen directeur

Adinda Claessen
voorzitter van de gemeenteraad