

Openbare vergadering van donderdag 23 januari 2025

Aanwezig: Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, aangewezen-burgemeester
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen
Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Dirk MOENS, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Patricia SEGERS, Ann SELLESLAGH, Gerlant VAN BERLAER, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: Manon BAS, Bart VAN HUMBEECK, gemeenteraadsleden

ZAAK DER WEGEN - OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG OMV_2024068737 (OMV/254/24) - ROOILIJNPLANNEN VOOR DE KLEIN MECHELSTRAAT, MECHELSTRAAT (DEEL), ZEMSTWEG EN STEENSTRAAT (DEEL) - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, gewijzigd op 1 september 2019:

§ 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.

Artikel 8 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019:

Niemand kan een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad.

Artikel 12, §2 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019:

In afwijking van artikel 11 kan de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg met overeenkomstige toepassing van artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning opgenomen worden 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.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, gewijzigd op 1 september 2019.
- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 december 2024 "Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten van Iggino STUYCK namens AQUAFIN NV en Steven DE GREEF voor het bovengronds herinrichting van de Klein-Mechelstraat, Mechelstraat en Steenstraat - de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en de afkoppeling van de woningen in de Klein-Mechelstraat, Mechelstraat, Zemstweg, Steenstraat en Seringenlaan - het rooien van bomen en hagen - reliëfwijzigingen en een bronbemaling - Klein Mechelstraat, Mechelstraat, Steenstraat en Zemstweg ter hoogte van woningen 1-10 te 1851 Grimbergen – OMV/254/24".

- Ontwerp van rooilijnplan van 21 oktober 2024 voor de Klein Mechelstraat, opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL bvba (BIJLAGE 1)
- Ontwerp van rooilijnplan van 21 oktober 2024 voor de Mechelstraat (deel), opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL bvba (BIJLAGE 2).
- Ontwerp van rooilijnplan van 21 oktober 2024 voor de Zemstweg, opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL bvba (BIJLAGE 3).
- Ontwerp van rooilijnplan van 21 oktober 2024 voor de Steenstraat (deel), opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL bvba (BIJLAGE 4).

- Tabel met grondinnames van 16 oktober 2024, opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL (BIJLAGE 5).

- Motivatienota van 16 oktober 2024, opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL bvba (BIJLAGE 6).

- Taxatieverslag van 27 maart 2024, opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL bvba (BIJLAGE 7).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Voorafgaande uiteenzetting:

Er werd een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor de bovengrondse herinrichting van de Klein Mechelstraat, Mechelstraat en Steenstraat, de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en de afkoppeling van de woningen in de Klein Mechelstraat, Mechelstraat, Zemstweg, Steenstraat en Seringenlaan 17-32. Overeenkomstig artikel 12, §2 van het het decreet gemeentewegen kan de wijziging van een gemeenteweg met toepassing van artikel 31 van het Omgevingsdecreet opgenomen worden in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit op voorwaarde dat een rooilijnplan aan het aanvraagdossier wordt toegevoegd dat voldoet aan de vereisten zoals gesteld voor gemeentelijke rooilijnplannen.

Er wordt gebruik gemaakt van de geïntegreerde vergunningsprocedure om naast de stedenbouwkundige handelingen ook de wijziging van de rooilijnen voor de gemeentelijke wegen Klein Mechelstraat, Mechelstraat (deel), Zemstweg en Steenstraat (deel) aan te vragen.

Het aanvraagdossier bevat hiertoe de rooilijnplannen voor de Klein Mechelstraat, Mechelstraat (deel), Zemstweg en Steenstraat (deel), die voldoen aan artikel 16, §2 van het decreet gemeentewegen en omvat een kadastrale tabel der getroffen percelen met weergave van de kadastrale percelen van de getroffen percelen en de eigenaars.

Vervolgens bepaalt artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet dat de gemeenteraad bevoegd is om te beslissen over de wijziging van een gemeenteweg, waardoor de gemeenteraad zich dient uit te spreken over de nieuwe rooilijnen van de Klein Mechelstraat, Mechelstraat (deel), Zemstweg en Steenstraat (deel). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de doelstellingen en principes vermeld in artikels 3 en 4 van het decreet gemeentewegen:

"Art. 3. Dit decreet heeft tot doel 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 de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op: 1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau; 2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak."

"Art. 4. Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening 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; 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. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen."

In het licht van deze principes en doelstellingen worden de beoogde wijzigingen onderzocht.

Artikel 32, §2 van het omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat een vergunning voor aanvragen met de wijziging van een gemeenteweg slechts verleend kan worden na goedkeuring van de wijziging van de gemeenteweg door de gemeenteraad. De bevoegdheid van de gemeenteraad beperkt zich enkel tot de zaak der wegen. De bezwaarschriften en adviezen die betrekking hebben op de wijziging van de gemeentewegen worden gemotiveerd behandeld.

Adviezen:

Er zijn diverse externe adviezen ontvangen met betrekking tot de rioleringswerken en de omgeving. Er werden geen adviezen ingediend die betrekking hebben tot de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen, of over de eventuele opname in het openbaar domein.

Openbaar onderzoek:

Eerste openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat werd gehouden van 23 augustus tem. 21 september 2024.

Gedurende het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften (één bezwaar) ingediend die betrekking hebben op de 'zaak der wegen'.

- Eerste bezwaar:

Inhoud van het bezwaar:

De bezwaarindieners verwijzen naar de rooilijnplannen, gevoegd bij de aanvraag, waarop zichtbaar is dat de rooilijn ter hoogte van de woningen Steenstraat 81 en 83, werd verplaatst. De bezwaarindieners geven aan dat de oorspronkelijke rooilijn (en dus de begrenzing van het onroerend goed van de bezwaarindieners) zicht bevindt in het verlengde van alle lagere onpare huisnummers in de Steenstraat. De bezwaarindieners ontvingen tot op heden nooit een voorstel tot onteigening of aangetekend schrijven over de voorziene verlegging van de rooilijn.

Behandeling van het bezwaar:

Aangezien voorliggende bezwaren over de ligging van de rooilijn, ter hoogte van de woningen Steenstraat 81 en 83, betrekking hebben op Projectinhoudversie PIV3, is het bezwaar gegrond. Echter dient vermeldt te worden dat op basis van de gewijzigde Projectinhoudversie PIV5, het ontwerp werd aangepast. De eerde situatie in PIV 3 toonde een rooilijn die samenviel met de bouwlijn van de woningen, dit was niet correct. In de gewijzigde Projectinhoudversie PIV5, werd dit echter aangepast en blijft de rooilijn ter hoogte van de woningen Steenstraat 81 en 83 behouden, zoals vandaag de dag vandaag aanwezig.

Tweede openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een tweede openbaar onderzoek, naar aanleiding van een gewijzigde vergunningsaanvraag (PIV 5, dat werd gehouden van 22 november 2024 tot en met 21 december 2024.

Gedurende het openbaar onderzoek werden vier bezwaarschriften (twee bezwaren) ingediend die betrekking hebben op de 'zaak der wegen'.

- Eerste bezwaar (identiek aan bezwaar tijdens 1ste openbaar onderzoek):

Inhoud van het bezwaar:

De bezwaarindieners verwijzen naar de rooilijnplannen, gevoegd bij de aanvraag, waarop zichtbaar is dat de rooilijn ter hoogte van de woningen Steenstraat 81 en 83, werd verplaatst. De bezwaarindieners geven aan dat de oorspronkelijke rooilijn (en dus de begrenzing van het onroerend goed van de bezwaarindieners) zicht bevindt in het verlengde van alle lagere onpare huisnummers in de Steenstraat. De bezwaarindieners ontvingen tot op heden nooit een voorstel tot onteigening of aangetekend schrijven over de voorziene verlegging van de rooilijn.

Behandeling van het bezwaar:

Aangezien voorliggende bezwaren over de ligging van de rooilijn, ter hoogte van de woningen Steenstraat 81 en 83, betrekking hebben op Projectinhoudversie PIV3, is het bezwaar ongegrond. Echter dient vermeldt te worden dat op basis van de gewijzigde Projectinhoudversie PIV5, het ontwerp werd aangepast. De eerde situatie in PIV 3 toonde een rooilijn die samenviel met de bouwlijn van de woningen, dit was niet correct. In de gewijzigde Projectinhoudversie PIV5, werd dit echter aangepast en blijft de rooilijn ter hoogte van de woningen Steenstraat 81 en 83 behouden, zoals vandaag de dag vandaag aanwezig.

- Tweede bezwaar:

Inhoud van het bezwaar:

De bezwaarindieners voeren aan dat het nieuwe rooilijnplan afbreuk doet aan hun eigendomsrechten en eisen bijgevolg om *“het rooilijnplan uit de vergunning te sluiten en als voorwaarde op te leggen dat het tracé van het huidige fietspad behouden blijft, opdat er niet wordt geraakt aan de private kavel”*. Het ontwerp van het rooilijnplan zal de nieuwe rooilijn bepalen op minder dan 1m afstand van de woningen Mechelstraat nr. 47, 51, 53, 55, 57, 59 en 61, daar waar de openbare weg al jaar en dag op veel grotere afstand van de woningen stopt. Zo zou het fietspad op +/- 3,40m gelegen zijn van de gevels. De bezwaarindieners zijn van mening dat het nieuwe rooilijnplan hun percelen enorm zal verkleinen of bezwaren, terwijl een vergunning geen eigendomsgrenzen of zakelijke rechten kan wijzigen.

Verder vinden de bezwaarindieners dat de vergunningaanvrager of de gemeente(s) niet aantonen dat de zones gelegen voor de woning, ingericht als voortuin en parkeerplaats deel zouden uitmaken van het openbaar domein of van de openbare weg.

Daartegenover staat dat het bij de vergunningsaanvraag gevoegd kadastraal plan, waarop de private eigendomsgrenzen vlak voor de voorgevels zouden gelegen zijn of toch op een beperkte afstand ervan, die minder dan 1m lijkt te zijn, niet correct is. Hiervoor verwijzen de bezwaarindieners naar onder andere een notariële akte van 2 augustus 1991, een notariële akte bij verkoop van 19 mei 1924, die de private percelen omschrijven, die volgens hun een veel grotere oppervlakte omslaan dan de kavels zoals thans door het kadaster weergegeven. Aanvullend wordt verwezen naar kadasterplannen van 1932, 1933, 1995 en van 2006 en een luchtfoto van 2000-2003, die weergeven dat de private delen beschikken over een ruimte voortuin/parkeerstrook.

Tot slot benadrukken de bezwaarindieners dat er nooit een formele onteigening heeft plaatsgevonden, waardoor de oppervlakte van destijds dus niet kan verminderd zijn ten opzichte van vroeger en de voortuinstrook aldus inbegrepen moet zijn geweest in de privatieve kavels.

Behandeling van het bezwaar:

Het bezwaar is ongegrond. Het is niet omdat iemand al veertig jaar zijn wagen op dezelfde plaats op de openbare weg parkeert dat die plaats plots private eigendom wordt. Er is hier absoluut geen sprake van verkrijgende verjaring. Bovendien zou de situatie enigszins anders zijn mocht die bezwaarindiener al jaren zijn parkeerplaats duidelijk aangeduid hebben. Dan had de gemeente al jaren duidelijk kunnen zien dat die bewoner zich openbaar domein toe-eigent. Als de gemeente dan al die jaren dit stilzwijgend toelaat en nalaat van hierover maatregelen te nemen, dan lijkt de term verkrijgende verjaring eventueel toepasbaar. De grond waarover bezwaarindiener spreekt is altijd openbaar domein geweest en het gebruik ervan kan hier geen aanleiding geven tot het verkrijgen ervan. Aanvullend dient aangehaald te worden dat het bezwaar niet stedenbouwkundig van aard is. Het bezwaar treft een burgerrechtelijk aspect, zoals bepaald in artikel 4.2.22 §1 van de Codex Ruimtelijke ordening. Omgevingsvergunningen worden verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die op het onroerend goed rusten. Voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en kan geen inbreuk maken op bestaande erfdiensbaarheden of andere privaatrechtelijke afspraken.

Toetsing aan het decreet gemeentewegen (zie motivatienota van 16 oktober 2024):

In de motivatienota van 16 oktober 2024, met betrekking tot de vaststelling van de rooilijnen voor de Klein Mechelstraat, Mechelstraat (deel), Zemstweg en Steenstraat (deel), wordt aangetoond dat rekening werd gehouden met de principes zoals vermeld in artikel 4 van het decreet gemeentewegen.

Meer-/minwaarde:

Zemstweg:

In de atlas der buurtwegen is de Zemstweg gekend onder voetweg nr. 52. Deze ligt volgens de atlas op de perceelsgrens van de aanpalende percelen en heeft een breedte van 1,65 meter. De wijziging van de Zemstweg ten opzichte van de atlas der buurtwegen, middels innames 1 tot en met 13, heeft als doel het vastleggen van de rooilijn volgens de actuele en feitelijke toestand.

In uitvoering van artikel 28 van het decreet gemeentewegen wordt de min- en/of meerwaarde met betrekking tot de innames 1 tot en met 13 bepaald via het taxatieverslag van 27 maart 2024.

Mechelstraat:

De wijziging van de Mechelstraat ten opzichte van de atlas der buurtwegen, middels inname 14, heeft als doel het vastleggen van de rooilijn volgens de actuele en feitelijke toestand.

In uitvoering van artikel 28 van het decreet gemeentewegen wordt de min- en/of meerwaarde met betrekking tot de inname 14 bepaald via het taxatieverslag van 27 maart 2024.

Steenstraat:

De wijziging van de Steenstraat ten opzichte van de atlas der buurtwegen, middels innames 15 tot en met 18, heeft als doel het vastleggen van de rooilijn volgens de actuele en feitelijke toestand.

In uitvoering van artikel 28 van het decreet gemeentewegen wordt de min- en/of meerwaarde met betrekking tot de innames 15 tot en met 18 bepaald via het taxatieverslag van 27 maart 2024.

Realisatie van rooilijnplannen:

In uitvoering van artikel 27 van het decreet gemeentewegen kan elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de aanleg, wijziging of verplaatsing van gemeentewegen en de realisatie van rooilijnplannen, door onteigening tot stand worden

gebracht. Deze onteigeningen worden uitgevoerd conform de bepalingen van het Vlaams Ontheingingsdecreet van 24 februari 2017.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- kennis te nemen van de bezwaren en opmerkingen ontvangen tijdens het eerste openbaar onderzoek van 23 augustus 2024 tot en met 21 september 2024 en tijdens het tweede openbaar onderzoek van 22 november 2024 tot en met 21 december 2024 en besluit deze bezwaren en opmerkingen voor wat de zaak der wegen betreft ongegrond te verklaren;
- de rooilijnplannen van 21 oktober 2024 voor de Klein Mechelstraat, Mechelstraat (deel), Zemstweg en Steenstraat, opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL bvba, goed te keuren;
- het college van burgemeester en schepenen opdracht te geven om de onteigeningsprocedure, conform artikel 27 van het decreet gemeentewegen, op te starten wat betreft de innames 1 tot en met 18, met toepassing van het Vlaams Ontheingingsdecreet van 24 februari 2017;
- het besluit toe te voegen aan de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024068737.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt het woord en geeft aan dat zijn fractie geen bezwaar heeft tegen dit besluit. Hij wil er wel op wijzen dat de regeling om één boom aan te planten als er één gekapt wordt als compensatieaanplant een kromme regeling is. Vaak worden er immers bomen van 30, 35 jaar vervangen door relatief jonge bomen. De fractie vraagt om in het vervolg bij al dergelijke dossiers hier extra aandacht aan te besteden en per boom die sneuvelt een aantal jonge bomen aan te planten. Hij stelt verder voor om hiervoor samen te werken met Regionaal Landschap Brabantse Kouters omdat zij de gemeente ook adviseren i.v.m. het bomenplan. Zij kunnen ook aangeven hoe er op een correcte manier gecompenseerd moet worden.

Schepenen Kirsten HOEFS krijgt het woord en dankt raadslid BOELENS voor zijn vraag en geeft aan dat zij zijn bekommernis deelt. Het is volgens haar echter niet in elk project even evident om daar een oplossing voor te vinden. Er is immers, met alle nieuwe normeringen, niet altijd de ruimte om deze bomen aan te planten. Er wordt hierover wel aan een voorstel gewerkt en dit zal binnenkort zichtbaar worden. Bij GUP Beigem bijvoorbeeld, gaat men naar een aantal van meer dan een-op-een vervanging. Het hangt echter samen met de opbouw van de plannen en op doorgangswegen is dat net iets moeilijker.

Bijkomende informatie:

/

Amendement:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van de bezwaren en opmerkingen ontvangen tijdens het eerste openbaar onderzoek van 23 augustus tem. 21 september 2024 en tijdens het tweede openbaar onderzoek van 22 november tem. 21 december 2024 en besluit deze bezwaren en opmerkingen voor wat de zaak der wegen betreft ongegrond te verklaren.

Art. 2.

De rooilijnplannen van 21 oktober 2024 voor de Klein Mechelstraat, Mechelstraat (deel), Zemstweg en Steenstraat (deel), opgemaakt door Landmeters- en studiebureau VAN OPSTAL bvba, goed te keuren.

Art. 3.

Het college van burgemeester en schepenen de opdracht te geven om de onteigeningsprocedure, conform artikel 27 van het decreet gemeentewegen, op te starten wat betreft de innames 1 tot en met 18, met toepassing van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Art. 4.

Onderhavig besluit toe te voegen aan de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024068737.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 28 februari 2025

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad