



Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 21 juni 2022
Afdeling onthaal en dienstverlening -
Dienstverlening

Getekend door

13 **Zaak van de weg - Wijziging wegtracé Maneschijnhof**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Ferdi Heylen, voorzitter; de heer Paul Verbeeck, burgemeester; de heer Victor De Groof, schepen; mevrouw Griet Van Olmen, schepen; de heer Luc Luyten, schepen; de heer Paul Laurijssen, schepen; de heer Tom Covens, schepen; mevrouw Lien Du Four, schepen; de heer Leo Verelst, raadslid; mevrouw Ingrid Van Wunsel, raadslid; de heer Johan Van Dessel, raadslid; de heer Andre Marien, raadslid; mevrouw Inge Schoovaerts, raadslid; mevrouw Dorien Van Assche, raadslid; de heer Jan Verbraecken, raadslid; de heer Joris De Bondt, raadslid; de heer Jonas Verwimp, raadslid; mevrouw Charlotte Op de Beeck, raadslid; de heer Jef De bruyn, raadslid; mevrouw Els Herremans, raadslid; mevrouw Manuela Verbist, raadslid; de heer Stijn Lemmens, raadslid; de heer Simon Kenens, raadslid; mevrouw Annelies Van Looy, raadslid; de heer Peter De Lens, raadslid; mevrouw Karine Leysen, algemeen directeur wvd.

Verontschuldigd:

de heer Bert Celis, raadslid; mevrouw Ymke Govaerts, raadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

Het lokaal bestuur van Nijlen heeft op 14 december 2021 een aanvraag van een omgevingsvergunningsaanvraag ontvangen. Deze aanvraag handelt over het regulariseren van wijzigingen in het groepswoningbouwproject Maneschijnhof.

Ligging van de aanvraag: 2560 Nijlen, Maneschijnhof met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie D nrs. 132L2, 132D3, 132W2, 132S2, 132A3, 132B3, 132T2, 132V2, 132X2, 132Z2, 132Y2, 132R2, 132C3, 898L, 898S, 898R, 898M, 898T, 898P, 900N, 900M, 900L, 900K, 900G, 900F, 900C, 900S, 900R, 900P, 900A, 900B, 900H, 900D en 900E.

Juridische grond

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder de artikelen 2 en 40.

Artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning dat bepaalt dat de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen dient te nemen indien de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft; dat dergelijk besluit over de zaak van de wegen dient te worden genomen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Artikel 47 van het omgevingsvergunningsbesluit dat stelt dat als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat, waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, de gemeenteraad hierover een besluit aanneemt. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning dat bepaalt dat de bevoegde overheid aan een omgevingsvergunning lasten kan verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. De bevoegde overheid neemt de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31, integraal op in de vergunning.

Fasering

De aanvraag dient eerst voorgelegd te worden aan het college, vervolgens aan de gemeenteraad ter goedkeuring van het gewijzigde wegtracé, en wordt dan beslist in het college.

Argumentatie

1. Voorwerp van de aanvraag

De voorliggende aanvraag is gelegen langsheen het Maneschijnhof. Deze aanvraag handelt over het regulariseren van wijzigingen in het groepswoningbouwproject Maneschijnhof.

2. Zaak van de weg

De aanvraag is gelegen aan een weg waarvoor een aanpassing van het bestaande wegtracé en rooilijn dient te gebeuren.

Het komt de gemeenteraad toe om een besluit te nemen over de zaak van de wegen; waarbij de gemeenteraad zich dient te beperken tot de aspecten die betrekking hebben op de zaak van de wegen, zonder uitspraak te doen omtrent de bestaanbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige beoordelingselementen en de goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de op 4 augustus 2017 ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een groepswoningbouwproject met 39 woningen en 16 appartementen, keurde de gemeenteraad op 12 december 2017 het nieuw ontworpen wegtracé goed. Vervolgens verleende het college van burgemeester en schepenen op 8 januari 2018 een vergunning. In deze vergunning werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat:

- De overname van de publieke ruimte pas zal geschieden twee jaar nadat de laatste aanplantingen en aanleg van het publiek domein zijn gebeurd.
- De zone in het rood aangeduid op de rooilijnplannen zullen worden opgenomen als publiek domein, echter zal het onderhoud hiervan dienen te gebeuren (bekostigd) door de vereniging van eigenaars van het project.

- Voor het onderhoud van de overige publieke ruimte zal een vergoeding worden gevraagd van (XXX;- € definitief bedrag wordt berekend door de groenambtenaar) per jaar, en dit gedurende de eerste 5 jaar na overname van de publieke ruimte.

Gedurende de bouwwerkzaamheden en recent na het bewonen van de eerste woningen bleek dat deze voorwaarden niet bij alle toekomstige bewoners gekend waren. Bovendien ontving de gemeente een schriftelijke klacht over werken die afwijken van de vergunde plannen.

In de oorspronkelijke vergunning van het project werd onder andere opgenomen dat het groenonderhoud van de publieke groenzones in handen bleef van de VME van het woonproject. Notarieel zijn er echter 5 VME's opgemaakt in plaats van 1, daar er 5 deelzones af te bakenen zijn die elks omringd zijn met openbare wegen en niet onderling fysiek met elkaar verbonden zijn. Als gevolg hiervan zijn er nu enkele VME's die geen publieke groenzones hebben, en andere wel. Daarom dienen de afspraken rond het onderhoud herbekeken te worden. Daarnaast zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd aan de zone die als openbaar domein zal worden overgedragen:

1. Een aantal parkeerplaatsen werden privaat toegekend aan woningen.
2. Centraal in het gebied is in onderling overleg met de bewoners gekozen om een speeltuin (zandzone en speeltoestellen) aan te leggen, alsook een ruimere picknickbank. Van de voorziene speelaanleiding is enkel het steltenparcours uitgevoerd.
3. Verder zijn een aantal boomsoorten gewijzigd (geen *Aesculus hippocastanum*, wel *Acer campestre* 'Elsrijk' en *Juglans regia*). Om toekomstige conflicten met schaduw op zonnepanelen te vermijden zijn op bepaalde locaties kleinere soorten genomen. Langsheen de spoorweg zijn de voorziene bomen in de strook tot 9,00 m langs de spoorweg niet aangeplant.
4. Langs het karrenspoor worden op vier plaatsen noodkolken geplaatst om bij hevige of aanhoudende regenval te vermijden dat er grote plasvorming op de rijweg ontstaat. De straatkolken worden aangesloten op de wadi, zodat alle regenwater maximaal ter plaatse kan infiltreren.

Bovenstaande wijzigingen hebben een beperkte impact op de rooilijnen en de oorspronkelijke opvatting van het project. De opvatting van de weg, vertrekkend van de Klokkenlaan en ingericht als woonerf waar uitsluitend bestemmingsverkeer van de plaatselijke bewoners en bezoekers komt, blijft in deze aanvraag een goede oplossing in functie van het gemeentelijk wegennet.

De hoofdroute is vormgegeven als een eenvoudig karrenspoor dat is opgebouwd uit twee betonbanen en grasdallen. Het betreft een nieuw type wegprofiel dat in het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan werd bedacht voor nieuwe woonwijken. Het wegprofiel stelt de trage weggebruiker centraal en de auto als gast.

Het voorgestelde type wegprofiel voldoet voor het beoogde doel. Echter is de overname van de weg tot op heden geweigerd aan de ontwikkelaar. De uitvoering van de weg was verkeerd (onder andere de fundering en de dikte van de grasdals) en niet in overeenstemming met de technische voorschriften. Vooraleer de gemeente kan overgaan tot inname van deze weg als publiek domein dienen de fouten door de ontwikkelaar opgelost te worden. In dat kader zijn door de ontwikkelaar reeds werken uitgevoerd.

Er dient door de ontwikkelaar eveneens een financiële waarborg ter beschikking gesteld te worden met de nodige financiële garanties als waarborg voor de goede uitvoering van het publiek domein. Op deze manier kan de kwaliteit van het publiek domein ook na de oplevering gewaarborgd blijven. Deze financiële waarborg blijft tot 10 jaar na de oplevering ter beschikking. De financiële waarborg bedraagt 15% van de uitvoeringskosten van de weg (inclusief onderbouw en riolering).

Pas als de weg voldoet aan de technische voorschriften en er een financiële waarborg ter beschikking wordt gesteld kan de opgeleverd gebeuren en kan de overname van het publiek domein plaatsvinden.

Met betrekking tot het onderhoud van het openbaar domein zullen eveneens de nodige waarborgen verleend moeten worden door de ontwikkelaar. Op deze manier kan de gemeente het onderhoud zelf laten uitvoeren en zo de continuïteit van het beheer garanderen als de gemaakte afspraken niet worden nagekomen. De jaarlijkse onderhoudsbijdrage voor het onderhoud van het openbaar domein werd door de ontwikkelaar geraamd op € 3 743,00 per jaar. Echter blijkt uit navraag dat de prijs voor

de gemeente tot 5 maal hoger ligt dan de prijs van de ontwikkelaar (€ 18.715,00). Gelet op het grote prijsverschil wordt na een herberekening en om toekomstige prijsstijgingen voor het onderhoud te kunnen bufferen het jaarlijks bedrag opgetrokken tot € 6.000,00 (exclusief btw) per jaar. De onderhoudsbijdrage dient betaald te worden voor 10 jaar. Het bedrag voor de onderhoudsbijdrage dient op een rekening ter beschikking gesteld te worden.

Deze financiële overeenkomsten zullen deel uitmaken van een eventuele vergunning in het regularisatiedossier.

3. Openbaar onderzoek

Het dossier werd een eerste maal aan een openbaar onderzoek onderworpen van 20 januari 2022 tot 18 februari 2022. In functie van het wijzigen van de aanvraag werd het dossier een tweede maal aan een openbaar onderzoek onderworpen van 16 mei 2022 tot 14 juni 2022. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Er is één bezwaarelement dat handelt over de zaak van de weg. De gemeenteraad neemt kennis van het bezwaarelement en behandelt deze als volgt:

Aanleg en onderhoud van het openbaar domein

Samenvatting:

De bezwaarindiener meldt dat er tijdens de oplevering van het openbaar domein veel opmerkingen zijn gemaakt van gebreken, niet correct uitgevoerde werken, enzovoort. Bezwaarindiener vraagt zich af hoe deze problemen worden opgelost, wie hierop toezicht houdt, welke de timing is en wat er gebeurt als de gemaakte afspraken niet worden nagekomen. Welke waarborgen biedt de ontwikkelaar dat men gedurende 7 jaar zijn financiële verplichtingen na zal komen? Welke initiatieven zijn er afgesproken tussen gemeente en de ontwikkelaar wanneer niet alles wordt uitgevoerd zoals vergund.

Behandeling:

Er worden momenteel door de ontwikkelaar aanpassingen doorgevoerd aan de uitgevoerde weg zodat deze conform de technische vereisten zal worden aangelegd. De gemeente zal de kwaliteit van de werken opvolgen. Daarnaast zal door de ontwikkelaar eveneens een financiële waarborg ter beschikking gesteld moeten worden. Op deze manier kan de kwaliteit van het publiek domein ook na de oplevering gewaarborgd blijven. Pas als de weg voldoet aan de technische voorschriften en er een financiële waarborg ter beschikking wordt gesteld kan de opgeleverd gebeuren en kan de overname van het publiek domein plaatsvinden. Voor wat betreft het onderhoud dient een afzonderlijke overeenkomst opgesteld te worden met de ontwikkelaar voor wat betreft het onderhoud van het publiek groen. Hierbij worden de nodige waarborgen toegevoegd zodat de continuïteit van het beheer gegarandeerd blijft. Deze overeenkomsten zullen deel uitmaken van de lasten en voorwaarden die aan een eventuele vergunning worden verbonden.

Conclusie:

Het bezwaar en de bezorgdheden wordt weerhouden.

De overige bezwaarelementen in deze bezwaarschriften handelen over de communicatie met de ontwikkelaar.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Er dient door de ontwikkelaar een financiële waarborg ter beschikking gesteld worden met de nodige financiële garanties als waarborg voor de volledige en goede uitvoering van het publiek domein. Op deze manier kan de kwaliteit van het publiek domein ook na de oplevering gewaarborgd blijven. Deze financiële waarborg blijft tot 10 jaar na de oplevering ter beschikking.

Er dient door de ontwikkelaar onderhoudsbijdrage voor het onderhoud van het openbaar domein ter beschikking gesteld. De onderhoudsbijdrage dient betaald te worden voor 10 jaar.

Beleidsinformatie

Dit is toegelicht aan burgemeester Paul Verbeeck en schep en Paul Laurijssen.

Advies

Omgevingsambtenaar

Gunstig advies

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 16 stem(men) voor: Tom Covens; Victor De Groof; Peter De Lens; Jef De Bruyn; Lien Du Four; Els Herremans; Ferdi Heylen; Simon Kenens; Paul Laurijssen; Luc Luyten; Charlotte Op de Beeck; Dorien Van Assche; Annelies Van Looy; Griet Van Olmen; Paul Verbeeck; Jonas Verwimp
- 9 onthouding(en): Joris De Bondt; Stijn Lemmens; Andre Marien; Inge Schoovaerts; Johan Van Dessel; Ingrid Van Wunsel; Manuela Verbist; Jan Verbraecken; Leo Verelst

Besluit

Artikel 1

De aanpassing van het wegtracé en de rooilijn van het Maneschijnhof goed te keuren.

Artikel 2

De bedding van het gewijzigde wegtracé dient gratis aan de gemeente te worden afgestaan samen met de uitrusting, welke omvatten:

- riolering volgens een vooraf op te maken overeenkomst met de gemeente;
- de wegverharding volgens een vooraf op te maken overeenkomst met de gemeente;
- waterleiding, laagspanningsnet, openbare verlichting, kabeltelevisie en telefoonleidingen aan te leggen volgens de normen gesteld door de vergunninghoudende maatschappijen.

Artikel 3

In functie van toekomstig onderhoud van de over te dragen wegenis dient de aanvrager een financiële waarborg van 15% van de uitvoeringskosten van de weg (inclusief onderbouw en riolering) over te maken, en dit gedurende een periode van 10 jaar. Deze waarborg mag ook overgemaakt worden in de vorm van een bankwaarborg gedurende 10 jaar. Deze financiële (bank)waarborg dient voorafgaand aan de oplevering van de weg overgemaakt te worden aan de gemeente Nijlen.

Artikel 4

In functie van toekomstig onderhoud van de groenaanleg dient de aanvrager een financiële last van € 60.000,00 (€ 6.000,00/jaar x 10 jaar) exclusief btw, over te maken. Deze financiële last dient voorafgaand aan de oplevering overgemaakt te worden aan de gemeente Nijlen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

voorzitter
Ferdie Heylen

algemeen directeur wnd.
Karine Leysen

Voor eensluidend afschrift

voorzitter
Ferdie Heylen

algemeen directeur wnd.
Karine Leysen