



## Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 3 maart 2020  
Afdeling ruimte - Ruimte

---

### Getekend door

- 6**      **Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2019/260 - Het oprichten van 17 woningen met aanhorigheden, parking, collectieve tuin en fietspad en nieuw ontworpen wegtracé - Heibloemstraat**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

de heer Ferdi Heylen, voorzitter; de heer Paul Verbeeck, burgemeester; de heer Bert Celis, 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 Dorien Van Assche, raadslid; de heer Jan Verbraecken, raadslid; mevrouw Ymke Govaerts, raadslid; de heer Joris De Bondt, raadslid; mevrouw Julie Van Roey, raadslid; de heer Jonas Verwimp, raadslid; mevrouw Charlotte Op de Beeck, raadslid; de heer Jef De bruyn, raadslid; de heer Victor De Groof, raadslid; mevrouw Els Herremans, raadslid; mevrouw Manuela Verbist, raadslid; de heer Stijn Lemmens, raadslid; de heer Simon Kenens, raadslid; mevrouw Annelies Van Looy; mevrouw Iris Mulkens, algemeen directeur

#### Verontschuldigd:

mevrouw Inge Schoovaerts, raadslid

#### Beschrijving

---

## **Aanleiding en context**

Het lokaal bestuur Nijlen heeft op 19 december 2019 een aanvraag van een omgevingsvergunning ontvangen. Deze aanvraag betreft het oprichten 17 eengezinswoningen met aanhorigheden, het aanleggen van een nieuwe toegangsweg, fietspad en parkeerplaatsen in de Heibloemstraat.

Ligging van de aanvraag: 2560 Nijlen, Broechemsesteenweg, kadastraal gekend als 1e afdeling, sectie A nrs. 554 b, 553, 551 d, 552.

## **Juridische grond**

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 20017 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.

## **Argumentatie**

Het projectgebied is gelegen in de Heibloemstraat, op de grens van het woongebied en achterliggende agrarisch gebied. Volgens het RUP 'Kern Nijlen' is de site gelegen in artikel 1.3 'Woonwijken'.

Ten opzichte van de vorige verkavelingsaanvraag werd het ontwerp sterk herwerkt. Het voorliggend ontwerp betreft een inbreidingsproject met een nieuwe publieke toegangsweg vanuit de Heibloemstraat op de rand van de dorpskern van Nijlen. Het project omvat 17 klassieke gekoppelde eengezinswoningen opgericht als een knooperftypologie (cfr. beeldkwaliteitsplan). Dit is een bouwstrategie met landelijke typologie in collectieve ruimtelijke organisatie die de relatie legt tussen bebouwde kern en het agrarische landschap. Op de hoek van de Heibloemstraat en de nieuwe ontsluitingsweg wordt een hoekgebouw voorzien bestaande uit 3 gekoppelde eengezinswoningen. De overige woningen worden geclusterd in 3 clusters van 4, 7 en 3 gekoppelde woningen als een boerderijtypologie met grotere volumes in relatie met het landschap en onderling geschakeld rond een gemeenschappelijk erf (collectieve tuin). De voorgevels van de woningen zijn grotendeels gericht naar het aangrenzende open agrarisch gebied. Deze typologie maakt zo de overgang van het dorpsweefsel naar het landschap en bouwt zo de rafelige randen af. Ze maken een uitnodigend gebaar naar het dorp en een aanzet naar het landschap. Deze ruimtelijke setting werd in het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt voor de kern van Bevel, maar kan ook in andere kernen toegepast worden. De boerderijtypologie weerspiegelt zich in de landelijke architectuur waarbij de clusters van woningen opgevat zijn als hoofdgebouw met aangebouwde schuur/stalling met vrijstaande Kempische schuurgebouwen rond de collectieve tuin die de verbinding maakt met het landschap.

De nieuwe publieke toegangsweg gaat ter hoogte van de nieuwe gemeenschappelijke elektriciteitscabine en afvalberging over in een private toegangsweg die de private parkeerplaatsen en tuinbergingen bereikt. Achteraan wordt een keerpunt voorzien dat tevens dienst doet als stelplaats voor de brandweer. Aan de voorzijde van het knooperf wordt een fietspad op de grens van het woongebied en het agrarisch gebied aangelegd dat rond de projectsite loopt en aansluit op een bestaande trage verbinding. Conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP hebben alle woningen een gabarit bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. De woningen zijn 10 tot 12m diep. De zuidgerichte private tuinen in het binnengebied worden voorzien van een tuinberging. Deze

**Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2019/260 - Het oprichten van 17 woningen met aanhorigheden, parking, collectieve tuin en fietspad en nieuw ontworpen wegtracé - Heibloemstraat - Goedkeuring**

zijn allen bereikbaar via de nieuwe toegangsweg vanuit de Heibloemstraat. Het parkeren wordt opgevangen d.m.v. 6 carports en 21 geclusterde parkeerplaatsen. Op deze manier wordt minstens 1,5 parkeerplaats per woontiteit voorzien conform het RUP Kern Nijlen.

De nieuwe toegangsweg is 4,60m met aanliggend voetpad van 0,90m voor de 3 woningen op de hoek. Aan de overzijde is een groene berm van 1,25m gelegen. Deze toegangsweg gaat over in een trage verbinding op de grens van het woongebied en agrarisch gebied. De nieuwe trage verbinding sluit aan op de bestaande trage verbinding naar de Boerke Naasweg. Naast de trage verbinding is een berm en wadi gelegen alsook een bomerij gelegen. Het openbaar domein beperkt zich tot deze toegangsweg en een gedeelte van de parkeerhaven achter de woningen 4 tem 7 en de trage verbinding met onverharde berm, wadi en bomerij langs het agrarisch gebied. Daarnaast wordt het deel agrarisch gebied met een oppervlakte van +/- 7.000m<sup>2</sup> ook overgedragen aan het lokaal bestuur.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 16 januari 2020 t.e.m. 14 februari 2020. Er werden 9 bezwaarschriften ingediend waarvan 2 keer 2 identieke. Betreffende de zaak van de weg handelen deze bezwaarschriften over:

#### 1. Bijkomende mobiliteit in de Heibloemstraat:

- Samenvatting van het bezwaaronderdeel: Het project met 17 woningen genereert bijkomende mobiliteit in de Heibloemstraat. Men staat nu reeds 10 minuten stil om de Broechemsesteenweg op te rijden. De Heibloemstraat heeft een beperkte breedte met aan beide kanten een diepe gracht.
- Behandeling van het bezwaaronderdeel: Het betreffende deel van de Heibloemstraat richting de Broechemsesteenweg heeft een rijbaanbreedte van 4,50m met naastliggende goten en nog een voetpad langs weerszijden van +/- 1,50m. Voor een lokale weg type III erftoegangsweg wordt een breedte van 4-5m vooropgesteld voor tweerichtingsverkeer. Een rijbaan van 4,50m is dus voldoende breed opdat 2 wagens elkaar kunnen kruisen in de Heibloemstraat. In 2018 beschikten de 9.453 Nijlense huishoudens over 11.522 personenwagens wat neerkomt op 1,22 wagens per gezin. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat dit aantal personenwagens per huishouden sinds 2010 stabiel varieert tussen 1,20 en 1,22 wagens per gezin (<http://statistieken.vlaanderen.be/QvAJAXZfc/notoolbar.htm?document=SVR%2FSVR-Mobiliteit.qvw&host=QVS%40cww100154&anonymous=true>). In een project van 17 woongelegenheden komt dit neer op 21 wagens. De mogelijkheid bestaat dat bepaalde huishoudens over 2 wagens beschikken. Aan een gemiddelde van 1,5 wagen per woontiteit zijn dit 26 wagens. Aan een gemiddelde van 3 voertuigbewegingen per wagen per dag zijn dit 63 tot 78 voertuigbewegingen per dag. Het merendeel van deze bewegingen gebeurt in de week 's morgens en 's avonds, in het weekend verspreid doorheen de dag. Dit komt neer op 21 tot 26 bijkomende voertuigbewegingen in de ochtend- en 21 tot 26 voertuigbewegingen in de avondspits. Deze voertuigbewegingen worden in de Heibloemstraat verspreid over twee richtingen in de Heibloemstraat. Verwacht kan worden dat dit beperkt aantal bijkomende voertuigbewegingen geen abnormale verkeershinder zal opleveren.
- Conclusie: Het bezwaaronderdeel wordt niet weerhouden.

#### 2. Toegankelijkheid projectgebied en verkeerssituatie omgeving Heibloemstraat.

- Samenvatting van het bezwaaronderdeel: Ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe toegangsweg met de Heibloemstraat is de Heibloemstraat maar 3m breed wat onvoldoende breed is voor kruisend verkeer. Het 5-armen kruispunt van de Heibloemstraat richting Broechemsesteenweg met de Breugelhoevestraat en Zwanenstraat is reeds één van de

drukste en gevaarlijkste in de gemeente. De extra verkeersimpact van het project op dit kruispunt alsook naar de alternatieve routes lijkt aanzienlijk.

- Behandeling van het bezwaardeel: Uit de plannen blijkt dat ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe toegangsweg met de Heibloemstraat de rijbaan plaatselijk verbreed wordt tot 4,50m. Uit de bovenstaande behandeling van het bezwaaronderdeel 1 blijkt dat de mobiliteitsimpact van het project beperkt zal zijn. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat 285 geregistreerde ongevallen zijn gebeurd op de Broechemsesteenweg in de periode 2003-2019. Ter hoogte van het kruispunt met de Broechemsesteenweg en de Heibloemstraat hebben in die periode 6 geregistreerde ongevallen plaatsgevonden. In vergelijking met het totaal aantal ongevallen op de Broechemsesteenweg is dit heel beperkt. Op andere kruispunten met de Broechemsesteenweg zijn in de periode 2003-2019 ook 4 à 6 ongevallen gebeurd. In vergelijking met de andere kruispunten springt het kruispunt Heibloemstraat-Broechemsesteenweg er niet uit wat het aantal ongevallen betreft. Met de heraanleg van de fietspaden langs de Broechemsesteenweg wordt het kruispunt met de Zwanenstraat aangepakt waardoor ook de verkeersveiligheid op het kruispunt met de Heibloemstraat zal verbeteren.
- Conclusie: Het bezwaaronderdeel wordt niet weerhouden.

### 3. Afsluiting trage weg voor parkeergelegenheid projectgebied.

- Samenvatting van het bezwaar: De bestaande trage verbinding tussen de Heibloemstraat en de Boerke Naasweg wordt afgesloten, terwijl deze altijd open is geweest. Deze trage verbinding dient behouden te blijven.
- Behandeling van het bezwaar: De bestaande trage verbinding wordt verlegd naar de voorzijde van de woningen in de vorm van een trage verbinding van 2m breed in betonverharding. Deze sluit aan op de bestaande trage verbinding richting de Boerke Naasweg. Op deze manier blijft er een trage verbinding bestaande tussen de Heibloemstraat en de Boerke Naasweg.
- Conclusie: Het bezwaaronderdeel wordt niet weerhouden.

### 4. Doorgaand verkeer via de bestaande servitudeweg

- Samenvatting van het bezwaaronderdeel: Naast woning met adres Heibloemstraat 98 is een servitudeweg aanwezig in functie van het aangrenzende perceel. Deze is niet bestemd voor doorgaand verkeer en de ontsluiting van het project. Dit zou zorgen voor conflictsituaties zorgen met de bestaande trage weg.
- Behandeling van het bezwaaronderdeel: De ontsluiting van het projectgebied gebeurt via een nieuwe toegangsweg vanuit de Heibloemstraat en niet via de servitudeweg naast Heibloemstraat nr. 98. Achter de servitudeweg voorziet het project een parkeerplaats zodat doorgaand verkeer hier niet mogelijk is. De bestaande trage verbinding wordt verlegd naar de voorzijde van de woningen in de vorm van een trage verbinding van 2m breed in betonverharding.
- Conclusie: Het bezwaaronderdeel wordt niet weerhouden.

### 5. Brandweg langs de voorzijde van de woningen

- Samenvatting van het bezwaar: Bezwaarindiener stelt zich de vraag of de verharding niet minimaler kan. In het ontwerp is aan de achterzijde van de woningen een brandweg en een stelplaats voor de brandweer aanwezig. De bezwaarindiener stelt de vraag of deze aanwezig moet zijn aangezien de brandweer langs het pad aan de voorzijde de woningen kan bereiken. Dan kan de toegangsweg achteraan minder verhard worden. Indien de brandweg toch

behouden blijft, dan kan de rijweg wegens het sporadisch gebruik ook aangelegd worden in gestabiliseerd gras.

- Behandeling van het bezwaar: De bestaande trage verbinding wordt verlegd naar de voorzijde van de woningen in de vorm van een trage verbinding van 2m breed in betonverharding. Dit is onvoldoende breed voor een brandweg die minstens 4m breed dient te zijn. Het is dan ook niet de bedoeling dat hier gemotoriseerd verkeer gemengd wordt met trage weggebruikers. Om deze reden is de brandweg en de opstelplaats voor de brandweer achteraan gelegen. Deze brandweg dient tevens als laad- en loszone aan de achterzijde van de woningen.
- Conclusie: Het bezwaaronderdeel wordt niet weerhouden.

## 6. Verkeersluw project

- Samenvatting van het bezwaaronderdeel: Op het terrein is een trage weg aanwezig die frequent gebruikt wordt door trage weggebruikers. Op het plan zijn geen paaltjes aanwezig die doorgaand verkeer vermijden. Op deze manier is een lus mogelijk waardoor trage weggebruikers en gemotoriseerd verkeer gemengd worden wat niet wenselijk is en waardoor dit geen verkeersluwe ontwikkeling is. De bezwaarindiener vraagt om paaltjes te plaatsen zodat doorgaand gemotoriseerd verkeer niet mogelijk is. De paaltjes dienen daartoe geplaatst te worden ter hoogte van het fietspad aan de voorzijde van de woningen alsook na parkeerplaats 27.
- Behandeling van het bezwaaronderdeel: Hoewel de intentie van het project, toch is het project niet verkeersluw door het ontbreken van paaltjes. Zoals de bezwaarindiener voorstelt, kunnen best wegneembare paaltjes geplaatst worden om doorgaand verkeer te vermijden. Deze paaltjes dienen geplaatst te worden ter hoogte van de trage verbinding alsook na de opstelplaats voor de brandweer daar de brandweg ook als laad- en loszone dienst doet voor de bewoners van het project.
- Conclusie: Het bezwaaronderdeel wordt weerhouden.

De overige bezwaarschriften handelen over het verdwijnen van het uitzicht en het landelijk karakter, de draagkracht van het perceel en de architectuur die niet in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan. Deze aspecten hebben geen betrekking op de zaak van de weg.

## Stemming op het besluit

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 20 stem(men) voor: Bert Celis; Tom Covens; Victor De Groof; 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; Julie Van Roey; Ingrid Van Wunsel; Paul Verbeeck; Manuela Verbist; Leo Verelst; Jonas Verwimp
- 6 onthouding(en): Joris De Bondt; Ymke Govaerts; Stijn Lemmens; Andre Marien; Johan Van Dessel; Jan Verbraecken

## Besluit

---

### Artikel 1

De gemeenteraad keurt het nieuw ontworpen wegtracé, aansluitend op de Heibloemstraat met een doorgang voor trage weggebruikers goed. De volgende voorwaarden en lasten dienen nageleefd te worden:

1. Er dienen wegneembare of inklapbare paaltjes geplaatst te worden om doorgaand gemotoriseerd verkeer te vermijden op deze locaties:
  - ter hoogte van de aansluiting van de trage verbinding op de nieuwe toegangsweg
  - achter de stelplaats voor de brandweer

**Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2019/260 - Het oprichten van 17 woningen met aanhorigheden, parking, collectieve tuin en fietspad en nieuw ontworpen wegtracé - Heibloemstraat - Goedkeuring**

2. De aansluiting van de nieuwe toegangsweg met de Heibloemstraat dient conform de plannen heraangelegd te worden door de aanvrager.
3. De bedding van het nieuwe wegtracé dient, net zoals het resterende agrarisch gebied, volgens de blauwe afbakening op het overdrachtsplan tegen 1 symbolische euro aan de gemeente te worden afgestaan samen met de uitrusting, welke omvatten:
  - o riolering volgens een vooraf op te maken overeenkomst met de gemeente;
  - o de wegverharding volgens een vooraf op te maken overeenkomst met de gemeente;
  - o gas, waterleiding, laagspanningsnet, openbare verlichting, kabeltelevisie en telefoonleidingen aan te leggen volgens de normen gesteld door de vergunninghoudende maatschappijen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

algemeen directeur  
Iris Mulkens

voorzitter  
Ferdie Heylen

**Voor eensluidend afschrift**

algemeen directeur  
Iris Mulkens

voorzitter  
Ferdie Heylen