



11	2021_GR_00134	Vergunningsaanvragen, toelatingen en meldingen - Goedkeuring tracé en aanleg wegenis in omgevingsaanvragen OMG / SH / 0447 strekkende tot de afbraak van een woning, het oprichten van 20 appartementen met ondergrondse parking, 3 grondgebonden woningen en een fietsenberging en OMG / SH / 0450 strekkende tot het oprichten van 24 grondgebonden woningen en 44 appartementen en de aanleg van bovengrondse en ondergrondse parkings, gelegen op de percelen langs de Smidstraat 109, 111, 113, 115 en in het binnengebied tussen Smidstraat, Winterhof, J.B. Coomansstraat en Meistraat - goedkeuring
-----------	----------------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Walter Horemans; de heer Rudy Nuyens; mevrouw Lies Ceulemans; mevrouw Nadine Boekaerts; mevrouw Ingeborg Van Hoof; de heer Stefaan Lambrechts; mevrouw Suzy Put; de heer Jan Hendrickx; de heer Willy Beullens; de heer Koen Kerremans; de heer Dirk Aras; de heer Geert Fierens; de heer Wim Kelber; de heer Brend Van Ransbeeck; mevrouw Hanne Cuypers; de heer Guy Staes; de heer Giel Van de Zande; de heer Nathan Rijnders; mevrouw Leen Vervoort; de heer Miguel Vissers; mevrouw Anja Neels, algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Thomas Wellens

Beschrijving

Aanleiding en context

Op 3 juni 2021 werd de omgevingsaanvraag OMG / SH / 0450 van Savantres strekkende tot het oprichten van 24 grondgebonden woningen en 44 appartementen en de aanleg van bovengrondse en ondergrondse parkings, gelegen in het binnengebied tussen Smidstraat, Winterhof, J.B. Coomansstraat en Meistraat volledig verklaard door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Op 10 juni 2021 werd de omgevingsaanvraag OMG / SH / 0447 van Fullerstone

Development strekkende tot de afbraak van een woning, het oprichten van 20 appartementen met ondergrondse parking, 3 grondgebonden woningen en een fietsenberging, Smidstraat 109, 111, 113 en 115 volledig verklaard door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Beide projecten werden onafhankelijk van elkaar ingediend door verschillende aanvragers, maar omdat beide projecten aan elkaar palen is er intens overleg geweest en zijn ze quasi gelijktijdig ingediend. Ze worden ook ontsloten op basis van een aaneensluitend aan te leggen wegtracé, dat

voor de twee aanvragen tegelijkertijd dient te worden bekeken. De werken gaan tevens gepaard met riolerings- en andere nutswerken, evenals met openbare groenaanleg.

De Gecoro verleende in zitting van 28 juni 2021 gunstig advies aan de omgevingsaanvragen.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 13 augustus 2021 tot en met 11 september 2021, waarin 5 tijdig ingediende bezwaren werden ontvangen die allemaal betrekking hebben op hetzelfde deel van de toekomstige openbare wegenis, zodat de gemeenteraad er zich moet over uitspreken. Het betreft allemaal (mede-)eigenaars van percelen die met hun zijtuin of hun achtertuin grenzen aan de voorziene publiek toegankelijke trage weg tussen Smidstraat 131 en 133. Er is bezwaar tegen het omvormen van een bestaande privatieve erfdienstbare weg naar een openbare trage weg, meer in het bijzonder omdat dit zal leiden tot een frequenter gebruik van die weg met privacy-verlies in de tuinen en de woningen tot gevolg.

Argumentatie

Zonder de aanvraag inhoudelijk stedenbouwkundig te evalueren, dient de gemeenteraad een uitspraak te doen over het tracé en de aanleg van de wegenis en het overige gedeelte van het openbaar domein zoals voorgesteld in het aanvraagdossier.

De gemeenteraad dient zich dus uit te spreken over de inhoud van de bezwaarschriften, omdat ze gerelateerd zijn aan een deel van het wegtracé. De argumenten van de bezwaarindieners worden deels verworpen, deels bijgetreden. De bezwaren tegen het openbaar maken van de weg, worden niet bijgetreden. De betrokken weg doet reeds meerdere decennia dienst als onverharde privatieve ontsluiting naar achterliggende weilanden, die eveneens tot het project behoren. Hij zal aansluiting vinden op een openbaar achterliggend gedeelte, zodat het een gemiste kans zou zijn om hem niet te verharden en eveneens toe te voegen aan het openbaar domein, zodat hij kan gebruikt worden als ontsluiting naar de Smidstraat door alle zwakke weggebruikers die op die manier – indien gewenst – de ca. 100 meter noordelijker gelegen hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer kunnen vermijden. De bezwaren tegen het privacy-verlies worden wel bijgetreden. De gemeenteraad, die bijkomende lasten kan opleggen gerelateerd aan het wegtracé, opteert dan ook om in een eventuele omgevingsvergunning op te leggen dat de ontwikkelaar duurzame en esthetisch verantwoorde twee meter hoge afsluitingen dient te voorzien ter afscherming van alle aan de trage weg palende eigendommen, indien gewenst door de betrokken eigenaars.

Er wordt vastgesteld dat het bij de omgevingsaanvragen gevoegde rooilijnplan voldoet aan alle criteria zoals vereist door het decreet Gemeentewegen.

Juridische grond

Het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019, in het bijzonder artikel 12, §2 dat voorziet dat de aanleg van een gemeenteweg met toepassing van artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet opgenomen kan worden in een vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.

Het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder artikel 31, §1 dat voorziet dat de gemeenteraad beslist over de wijziging van een gemeenteweg en zich uitspreekt over de ligging, breedte en de uitrusting van de gemeenteweg en de eventuele opname in het openbaar domein.

Regelgeving: bevoegdheid

De volgende bevoegdheden kunnen niet aan het college van burgemeester en schepenen worden toevertrouwd: beslissingen die een wet, een decreet of een uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan de gemeenteraad voorbehoudt. Dit is overeenkomstig artikel 41 9° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

De gemeenteraad is bevoegd op basis van art. 31 van het Omgevingsdecreet. Ook rechtspraak van de Raad van State stelt dat een besluit over het tracé van de wegen dient genomen te worden door de gemeenteraad vooraleer er kan beslist worden over de vergunningsaanvraag.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 16 stem(men) voor: Dirk Aras; Willy Beullens; Nadine Boekaerts; Hanne Cuypers; Geert Fierens; Jan Hendrickx; Walter Horemans; Wim Kelber; Stefaan Lambrechts; Rudy Nuyens; Suzy Put; Nathan Rijnders; Guy Staes; Ingeborg Van Hoof; Leen Vervoort; Miguel Vissers

- 4 onthouding(en): Lies Ceulemans; Koen Kerremans; Brend Van Ransbeeck; Giel Van de Zande

Besluit

Artikel 1

Het tracé en de aanleg van de wegenis en overige gedeelten van het openbaar domein zoals voorzien op de bouwplannen bij de omgevingsaanvragen OMG / SH / 0447 (OMV_2021058159) strekkende tot de afbraak van een woning, het oprichten van 20 appartementen met ondergrondse parking, 3 grondgebonden woningen en een fietsenberging en OMG / SH / 0450 (OMV_2021059351) strekkende tot het oprichten van 24 grondgebonden woningen en 44 appartementen en de aanleg van bovengrondse en ondergrondse parkings, worden goedgekeurd.

Artikel 2

Het rooilijnplan gevoegd bij de omgevingsaanvragen OMG / SH / 0447 (OMV_2021058159) en OMG / SH / 0450 (OMV_2021059351) wordt goedgekeurd.

Artikel 3

Bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning aan de omgevingsaanvraag OMG / SH / 0450 (OMV_2021059351) moet worden opgelegd dat de vergunninghouder duurzame en esthetisch verantwoorde twee meter hoge afsluitingen dient te voorzien ter afscherming van alle aan de trage weg palende eigendommen, indien gewenst door de betrokken eigenaars.

Bijlagen

1. 0450 -grondplan infrastructuurwerken - GR wegtrace.pdf
2. 0450 - lengteprofielen - GR wegtrace.pdf
3. 0450 - typedwarsprofielen - GR wegtrace.pdf
4. 0450 - detailtekening wegenwerken - GR wegtrace.pdf
5. 0450 - rooilijnplan - GR wegtrace.pdf
6. 0450 - nota infrastructuurwerken - GR wegtrace.pdf
7. 0450 - trage weg - GR wegtrace.pdf

Voor eensluidend uittreksel

Ondertekend door Anja Neels (Signature)
Datum: 2021.11.25 12:37:09 CET
Functie: algemeen directeur
Locatie: BERLAAR

algemeen directeur
Anja Neels

Ondertekend door Walter Horemans (Signature)
Datum: 2021.11.26 10:16:23 CET
Functie: voorzitter van de gemeenteraad
Locatie: BERLAAR

voorzitter van de gemeenteraad
Walter Horemans