



## Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 17 november 2020  
Afdeling ruimte - Ruimte

---

### Getekend door

#### 19 **Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2020/31 - meergezinswoning met 10 woonegelegenheden met nieuw ontworpen wegtracé - Pastoriestraat**

#### 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 Inge Schoovaerts, 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

#### Beschrijving

---

##### Aanleiding en context

Het lokaal bestuur Nijlen heeft op 7 februari 2020 een aanvraag van een omgevingsvergunning ontvangen. Deze aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 10 woonegelegenheden en ondergrondse garage na slopen van een woning met bijgebouwen en slopen magazijnen en bijgebouw aan de te behouden meergezinswoning, het aanleggen van een nieuwe toegangsweg, fietspad en parkeerplaatsen in de Pastoriestraat.

Ligging van de aanvraag: Pastoriestraat 26 en 26C, 2560 Kessel, afdeling 3 sectie D nrs. 132D3, 132C3, 133A, 135A4 en 135Z3.

### **Juridische grond**

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

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

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.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, alsook over de eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad mag geen oordeel uitspreken over de vergunningsaanvraag zelf, inzonderheid de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

### **Argumentatie**

De voorliggende aanvraag betreft een nieuwe meergezinswoning met 10 woonentiteiten en een ondergrondse parking voor 15 personenwagens. De meergezinswoning neemt de vorm aan van 4 bouwlagen en een plat dak. Langs de westelijke perceelgrens is er een fietsenstalling en gemeenschappelijke tuinberging tegen de perceelgrens ingeplant in aansluiting met de bijgebouwen van de woningen langs de Pastoriestraat. Elke woonentiteit heeft een ondergrondse berging. Er zijn geen private tuinzones achter het gebouw om het parkkarakter toe te laten tot tegen de perceelgrenzen van de burens. Er wordt een buffer met extensieve beplanting voorzien langs de perceelgrenzen met de aanpalende tuinen. Bovengronds worden nog bijkomend 3 bezoekersparkeerplaatsen voorzien ter hoogte van deze meergezinswoning en 4 bezoekersparkeerplaatsen achter de woning Pastoriestraat 26. Deze bezoekersparkeerplaatsen worden gedeeld met fase 2.

De percelen worden gegroepeerd tot 1 projectsite die een bestaande meergezinswoning omvat met 2 appartementen en een nieuw bouwvolume met 10 wooneenheden. De toegang wordt voorzien via een nieuwe ontsluitingsweg vanuit de Pastoriestraat. Deze toegangsweg is 3 meter breed en ligt op eigen perceel. Voor de toegang van de brandweer wordt deels gebruikt gemaakt van de bestaande erfdiensbare weg over het perceel met huisnummer 28. De breedte van de erfdiensbare weg bedraagt 3 meter.

De aanvraag betreft de eerste bouwfase van een groter geheel, met name de ontwikkeling van het Pastoriepark. De toegangsweg voorziet enerzijds in de ontsluiting van het project, maar anderzijds ook in de ontsluiting van het toekomstig park voor voetgangers en fietsers (openbaar gebruik) die het park willen bereiken via de Pastoriestraat en andersom. In die optiek voorziet het project een zone met openbaar karakter (Pastoriepark). De zone zal ook gebruikt worden voor openbare nutsleidingen van het park.

De nieuwe toegangsweg zal aangelegd worden in de vorm van een karrenspoor bestaande uit 2 stroken van 1m in cementbetonverharding (dikte 20cm) en tussenliggend grasdallen. De fundering

bestaat uit een steenslagfundering met continue korrelverdeling zonder toevoegsel (dikte 20cm), een onderfundering type II (dikte 20cm) en geotextiel. Volgens het landschapsontwerp voor het Pastoriepark dient het karrenspoor aangelegd te worden in 2 sporen van cementbetonverharding met tussenliggend een strook halfverharding (i.p.v. grasdallen). In het landschapsontwerp wordt op het terrein van de voorliggende aanvraag ook een deel van de Noord-zuid-georiënteerde parkpad gerealiseerd. Deze wordt aangelegd als een 2m brede betonverharding langs weerszijden aangevuld met grindgazon om zo de benodigde ruimte van 4 meter voor de brandweg in het Pastoriepark te bekomen. De beplanting in het Pastoriepark is een samenstelling van varens en bloeiende vaste planten, bloemrijk grasland en intensief gazon.

De nieuwe toegangsweg samen met het parkgedeelte zal kosteloos overgedragen worden aan de gemeente.

Een eerste openbaar onderzoek werd georganiseerd van 25 mei 2020 tot en met 23 juni 2020. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend. Een tweede openbaar onderzoek liep van 23 juli 2020 tot en met 21 augustus 2020. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Deze bezwaarschriften worden als volgt behandeld:

### **1. Betwisting verzwaring erfdienstbaarheid**

*Samenvatting:* De bezwaarindiener argumenteert dat een gebeurlijk gebruik van de naastliggende erfdienstbaarheid een verboden verzwaring van deze erfdienstbaarheid (paard en kar) zou uitmaken.

*Behandeling:* Een omgevingsvergunning heeft conform art. 78 OVD een zakelijk karakter en wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Betwistingen over het al dan niet bestaan van burgerlijke rechten behoren volgens artikel 144 Gw. tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het college of gemeenteraad beschikt bijgevolg niet over de bevoegdheid om hierover te oordelen. Een gemeente kan bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag enkel beslissen of een aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg, en dus geen uitspraken doen over de subjectieve rechten van derden (RvS 18 november 2011, nr. 216.336; RvS 25 juli 2015, nr. 231.961; RvVb 12 maart 2019, nr. RvVb/A/1819/0713). Het college neemt akte van het bestaan van een erfdienstbaarheid. De gemeenteraad kan in huidig dossier dus enkel voorwaardelijk vaststellen dat voor zover het een bestaande erfdienstbaarheid betreft (wat blijkbaar niet wordt betwist) en het aangevraagde gebruik van deze erfdienstbaarheid geen burgerlijke verzwaring van dit gebruik meebrengt het bijhorende tracé aanvaard kan worden. In een arrest van 24 september 1971 stelt het Hof van Cassatie dat een recht van overgang voor paard en kar derwijze dient geïnterpreteerd te worden dat de erfdienstbaarheid nog enig nut behoudt en dat het gebruik van een auto of vrachtwagen geen zwaardere last betekent voor het lijdend erf. Uit een plan van de architect blijkt ook dat een brandweerwagen (rekening houdend met de bochtstralen van een vrachtwagen van 2,55m breed) de nieuwe toegangsweg kan inrijden vanuit de Pastoriestraat zonder op het aanpalende perceel te komen. Bovendien wordt het Noord-Zuid-georiënteerde parkpad in het Pastoriepark aangelegd. Op deze manier zal het gebouw in de toekomst ook bereikbaar zijn voor de brandweer vanuit de zuidelijke ontsluitingsweg in de Pastoriestraat.

*Conclusie:* Het bezwaar wordt deels weerhouden.

### **2. Ligging langs een voldoende uitgeruste weg**

*Samenvatting:* De bezwaarindiener is van mening dat de nieuwe toegangsweg eerst moet bestaan opdat gesproken kan worden van een ligging lang een bestaande voldoende uitgeruste weg.

*Behandeling:* De percelen worden gegroepeerd tot 1 projectsite die een bestaande meergezinswoning omvat met 2 appartementen en een nieuw bouwvolume met 10 wooneenheden. De toegang wordt voorzien via een nieuwe ontsluitingsweg vanuit de Pastoriestraat. Deze toegangsweg is 3m breed en ligt op eigen perceel. Zowel het perceel met nummer 26 als de bestaande erfdiensbaarheid grenzen aan de Pastoriestraat. De percelen die het voorwerp van de huidige beoordeling aanvraag vormen, grenzen dus duidelijk aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van art. 4.3.5 VCRO. Bezwaarindiener doet diverse suggesties inzake de beoordeling van mogelijke toekomstige aanvragen die geen onderwerp uitmaken van deze aanvraag.

*Conclusies:* Het bewaar wordt niet weerhouden.

De overige bezwaarschriften handelen over het ontbreken van een project-mer-screening, de mobiliteitseffecten van de aanvraag in de Pastoriestraat, de aanplant van leibomen om mogelijke inkijk te verhinderen en de begrenzing van het toekomstige Pastoriepark. De behandeling van deze bezwaarschriften behoort niet tot de bevoegdheid van de gemeenteraad.

## **Financiële en beleidsinformatie**

---

### **Beleidsinformatie**

Besproken met Paul Verbeeck op 26/10

### **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 17 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; Paul Verbeeck; Jonas Verwimp
- 2 stem(men) tegen: Inge Schoovaerts; Ingrid Van Wunsel
- 8 onthouding(en): Joris De Bondt; Ymke Govaerts; Stijn Lemmens; Andre Marien; Johan Van Dessel; Manuela Verbist; Jan Verbraecken; Leo Verelst

### **Besluit**

---

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het nieuw ontworpen wegtracé, aansluitend op de Pastoriestraat goed. De volgende voorwaarden en lasten dienen nageleefd te worden:

1. De wegenis en parkgedeelte dienen aangelegd te worden conform het landschapontwerp van LAND Landschapsarchitecten voor het Pastoriepark.
2. De bedding van het nieuwe wegtracé en het parkgedeelte dient volgens de 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 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

voorzitter  
Ferdie Heylen

algemeen directeur  
Iris Mulkens

**Voor eensluidend afschrift**

voorzitter  
Ferdie Heylen

algemeen directeur  
Iris Mulkens