



## Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 17 november 2020  
Afdeling ruimte - Ruimte

---

### Getekend door

**20      Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2020/185 - het oprichten van 20 eengezinswoningen met carport/berging & 2 meergezinswoningen (10- en 9 woonegelegenheden) met nieuw ontworpen wegtracé - Zavelweg-Koekoekstraat**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

de heer Ferdi Heylen, voorzitter; 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; 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

#### Afwezig:

de heer Paul Verbeeck, burgemeester; mevrouw Charlotte Op de Beeck, raadslid

### Beschrijving

---

#### Aanleiding en context

Het lokaal bestuur Nijlen heeft op 10 juli 2020 een aanvraag van een omgevingsvergunning ontvangen. Deze aanvraag betreft het oprichten van 20 eengezinswoningen met carport/berging & 2

meergezinswoningen (10- en 9 woongelegenheden), het aanleggen van een nieuwe toegangswegen en parkeerplaatsen en parkgedeelte in de Zavelweg-Koekoekstraat.

Ligging van de aanvraag: Zavelweg-Koekoekstraat, 2560 Nijlen, afdeling 1 sectie D nr. 105X.

### **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**

#### **1. Onderwerp van de aanvraag**

De voorliggende aanvraag betreft de ontwikkeling van 20 grondgebonden eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen rondom een centrale open ruimte van + 40 meter op +/- 70 meter. Een eerste cluster van 10 grondgebonden eengezinswoningen situeren zich enerzijds rond een nieuw woonerf dat ontsloten wordt via de Zavelweg. Deze woningen bestaan uit 2 bouwlagen en een hellend dak en beschikken elk over een oprit met carport of een tot 2 parkeerplaatsen in open lucht. De andere cluster van 10 grondgebonden woningen bevindt zich langs de Koekoekstraat als afwerking van het straatbeeld. Deze woningen nemen de vorm aan van 2 bouwlagen en flauw hellend dak. Het betreft hier een specifieke woontypologie met telkens 2 gekoppelde woningen waarvan de ene woning naar de straat is gericht en de andere naar de centrale open ruimte. Door deze typologie ontstaat een diepere Zuidgerichte zijtuin (van 6 meter). Als gevolg van het reliëf op het terrein wordt telkens per cluster de woning langs het binnengebied lager ingeplant dan de woning aan de straat. Aan de straatzijde zijn telkens de carport en tuinberging voor deze woningen gesitueerd.

De meergezinswoningen bestaan uit 2 volumes aan de rand van de centrale groene open ruimte. Deze volumes bestaan telkens uit 3 bouwlagen met een plat dak. Het meest noordelijke volume neemt de vorm aan van 10 sociale woningen (CBO-project) en is bereikbaar vanuit de Koekoekstraat. Parkeren gebeurt bovengronds onder en naast het gebouw. Het tweede volume bevindt zich tussen het nieuwe woonerf en de centrale open ruimte en omvat 9 entiteiten. Het parkeren wordt onder het volume opgelost vanuit een nieuwe insteek langs de Zavelweg.

Vanaf de Zavelweg opent de publiek toegankelijke parkruimte zich naar de straat. De nieuwe bebouwing oriënteert zich naar de lager gelegen centrale open ruimte en het bestaande groen vormt de basis voor een opgewaardeerd groen randstruweel met waardevolle bomen. De centrale groene

**Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2020/185 - het oprichten van 20 eengezinswoningen met carport/berging & 2 meergezinswoningen (10- en 9 woongelegenheden) met nieuw ontworpen wegtracé - Zavelweg-Koekoekstraat - Goedkeuring**

ruimte biedt plaats aan een extensief beheerd grasveld (green) met een lineaire wadi waarin de noodoverloop van het hemelwater wordt opgevangen. Ter hoogte van de Zavelweg worden ondergrondse 3 afvalcontainers voorzien voor de bewoners van het project. Op de hoek van de Zavelweg en Koekoekstraat wordt een meer dichte groene ruimte voorzien die de overgang maakt naar de overzijde richting de her in te richten schoolsite. Het woonerf bestaat uit een verhard plein en een grasveld dat deels aangelegd wordt als grindgazon i.f.v. de brandweer. De ganse site is doorwaadbaar voor trage weggebruikers. Het geheel krijgt een groene uitstraling door de aanplant van bomen en struiken doorheen de projectsite.

Verspreid over de projectsite worden in totaal 62 parkeerplaatsen voorzien voor 39 woonentiteiten wat overeenkomt met een parkeerratio van 1,59 parkeerplaatsen per woonentiteit waarvan 12 bezoekersparkeerplaatsen. Ter hoogte van de Zavelweg wordt één parkeerplaats voorzien voor een publieke deelwagen.

## **2. Zaak van de weg – gemeenteweg(en)**

### *2.1 Weg- en rioleringswerken*

De voorgestelde wegenis- en rioleringswerken in de voorliggende aanvraag omvatten de aanleg van:

1. Voetpaden in ternair zandmengsel (waterdoorlatend)
2. Rijweg in kasseien
3. Parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding, type hydro lineo
4. Verhard grindgazon voor de brandweg
5. Riolering en aanhorigheden
6. Verschillende groenvormen.

#### 1. Voetpaden in ternair zandmengsel (waterdoorlatend)

Doorheen het projectgebied worden de verschillende één- en meergezinswoningen onderling verbonden door middel van padjes in ternair mengsel. De paadjes worden omrand door of: 2 regels kasseien Belgisch porfier, formaat 20x14 gezaagd of boordsteen type ID2 ( 10x30). De padjes zijn voorzien van een waterdoorlatende onderbouw. De padjes hebben een breedte variërend tussen 1,00 meter en 1,50 meter (profieltype 3 en 6).

#### 2. Rijweg in kasseien

Om vanuit de Koekoekstraat het projectgebied binnen te rijden, wordt er een karrenspoor in kasseien type Belgisch porfier 20X14 gezaagd voorzien (profieltype 5). Dit karrenspoor biedt toegang tot de parkeerplaatsen bijhorend het CBO-gebouw. Het karrenspoor wordt langs weerszijden opgesloten door een boordsteen type ID2. De totale breedte van het karrenspoor, inclusief de boordstenen bedraagt 3,00 meter. Om te voldoen aan de eisen van de brandweer (brandweg met minimumbreedte van 4,00 meter) wordt er langs weerszijden nog over een breedte van 50 cm verhard grindgazon voorzien.

Om vanuit de Zavelweg het projectgebied binnen te rijden, worden er 2 toegangswegen in kasseien type Belgisch porfier 20x14 gezaagd voorzien. De westelijke toegangsweg betreft een karrenspoor dat

**Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2020/185 - het oprichten van 20 eengezinswoningen met carport/berging & 2 meergezinswoningen (10- en 9 woonegelegenheden) met nieuw ontworpen wegtracé - Zavelweg-Koekoekstraat - Goedkeuring**

langs weerszijden wordt opgesloten door een boordsteen type ID2 (profieltype 5). De totale breedte van het karrenspoor, inclusief de boordstenen bedraagt 3,00 meter. Om te voldoen aan de eisen van de brandweer (brandweg met minimumbreedte van 4,00 meter) wordt er langs weerszijden nog over een breedte van 50 cm verhard grindgazon voorzien.

De oostelijke toegangsweg betreft het eerste deel (eerste 20 meter, beginnend vanaf Zavelweg) over een kasseiverharding met een breedte van 2,80 meter en wordt ook langs weerszijden opgesloten door een boordsteen type ID2 (profieltype 1). Dwars op de toegangsweg worden langs de rechterzijde (oostelijke zijde) worden er 4 dwarsparkeerplaatsen voorzien waaronder 1 reeds voorbestemd is voor het gebruik van een deelwagen.

Op de linkerzijde wordt een afvalzone voorzien in grijze betonstraatstenen, waar de achtergelegen woningen hun ophaalafval kunnen plaatsen tegen/nabij de Zavelweg. Na ca. 20 meter gaat de toegangsweg over in een karrenspoor in kasseien (deel 2). Het karrenspoor wordt cf. het westelijke karrenspoor omsloten door een boordsteen type ID2. Het karrenspoor splitst zich op in 2. Langs de oostelijke tak biedt het toegang tot de ondergrondse parkeergarage bijhorende de meergezinswoning en langsheen de westelijke tak worden er bijkomend 9 dwarse parkeerplaatsen voorzien.

Om uniformiteit in het straatbeeld te bekomen vraagt de gemeenteraad om de karrensporen aan te leggen in cementbetonverharding in plaats van kasseien.

### 3. Parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding, type hydro lineo

Al de parkeerplaatsen voorzien binnen het projectgebied worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding type Hydro Lineo met afmetingen (30x10). Om afbakening van de verschillende parkeerplaatsen te benadrukken wordt de verharding aangelegd met afwisselend patroon tussen type 0, type 22 en type 44. Het legplan wordt pas in aanbestedingsfase opgemaakt. Tevens worden de opritten en toegangspadjes van de eengezinswoningen grenzend aan de Zavelweg en Koekoekstraat voorzien in waterdoorlatende verharding type hydro lineo. De as wordt telkens voorzien in hydro lineo type 0 waarbij het gradueel overgaat naar een grotere verhouding groen (type 0 -> type 22 -> type 40). De opritten worden opgesloten door een boordsteen type ID4, verzonken onder het maaiveld. De toegangspadjes worden opgesloten door een boordsteen type ID2.

### 4. Verhard grindgazon voor brandweg

Doorheen het projectgebied worden de voorziene toegangswegen lichtjes verbreed met verhard grindgazon opdat er voldaan wordt aan eis van de minimaal vereiste breedte brandweg (= 4,00 meter). Tevens wordt er in het woonerf ook een volledige zone aangelegd in verhard grindgazon om de oostelijke en westelijke toegangsweg met elkaar te verbinden. Deze zone bevindt zich tussen de tuinen van woningen 3-4-5 en woningen 6-7-8. Het grindgazon wordt tevens omsloten door een 2-regelbreedde kasseiverharding. In het projectgebied wordt er ook een ruimte voorbehouden voor overkapte fietsenstallingen.

### 5. Riolering en aanhorigheden

Binnen het projectgebied wordt er een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd waarbij de DWA component wordt opgepompt naar de bestaande gemengde riolering in de Zavelweg. De RWA

**Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2020/185 - het oprichten van 20 eengezinswoningen met carport/berging & 2 meergezinswoningen (10- en 9 woongelegenheden) met nieuw ontworpen wegtracé - Zavelweg-Koekoekstraat - Goedkeuring**

component wordt afgeleid naar de infiltratievoorzieningen gelegen in het centrale park waar zij als lokale depressie de noodzakelijke buffering en infiltratie voor hun rekening nemen.

## 6. Verschillende groenvormen

De groenaanleg neemt verschillende vormen aan:

1. Gazon: centrale groene ruimte
2. bollengrasland: centrale groene ruimte
3. Hooigrasland: lineaire wadi
4. Bosrand: groenaanleg berm Zavelweg-Koekoekstraat
5. Haag: afsluiting
6. Randstruweel met mantel van struiken, zoom van ruigteplanten
7. Solitaire meerstammige struiken/boomstruiken.

### *2.2 Opname in het openbaar domein en beheer*

Binnen de omgeving is er weinig publiek toegankelijk groen aanwezig. Om deze reden worden de toegangswegen met parkeerclusters en de centrale parkruimte met wadi overgedragen naar het openbaar domein. Op deze manier wordt de private eigendom in het project beperkt tot de woonvolumes met bijhorende tuinen en parkeerplaatsen.

Wat het beheer betreft, stelt de aanvrager voor om delen van de toegangswegen en brandwegen ter hoogte van de meergezinswoningen te laten beheren door de private eigenaars (in de vorm van een VME). Het beheer door het lokaal bestuur Nijlen zal zo beperkt blijven tot het centrale publieke parkgedeelte met aanhorigheden langs de Zavelweg, het nieuwe woonerf langs de Zavelweg en de bosrand in de berm langs de Zavelweg en Koekoekstraat.

## **3. Openbaar onderzoek**

Van 2 september 2020 tot 1 oktober 2020 liep een openbaar onderzoek. Er werden 14 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften worden als volgt behandeld:

### *1. Verdwijnen groene karakter in de wijk*

Samenvatting: In 4 bezwaarschriften wordt het verdwijnen van het groene karakter en stukje natuur in de woonwijk als gevolg van de voorliggende aanvraag aangehaald.

Behandeling: De voorliggende aanvraag kent de bestemming woonuitbreidingsgebied en is in de woonprogrammatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als prioritair te ontwikkelen van 07/2013 tot 01/2017. Een van deze bezwaarschriften stelt dat zich dit moment zich op de bewuste plaats een weide (grenzend aan de Zavelweg) met aangrenzend een stuk bos (in de hoek van Zavelweg en Koekoekstraat) aanwezig. Het feit dat deze paardenweide biologisch minder waardevol is, wordt bevestigd door de biologische waarderingskaart. Het opzet van de landschappelijke visie is om net een landschapskamer te creëren op deze locatie met verschillende sferen. Vanaf de Zavelweg opent zo de publiek toegankelijke parkruimte van 40m op 70m zich naar de straat, dit verhoogt de leesbaarheid, de bereikbaarheid en het veiligheidsgevoel van de

landschapskamer. Volgens het groeninrichtingsplan worden langs de Zavelweg en de centrale open ruimte verschillende groenvormen aangelegd waaronder intensief/extensief beheerd grasland, bosrand, solitaire bomen.

*Conclusie: Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.*

## 2. Groeninrichtingsplan

Samenvatting: In een van de bezwaarschriften wordt geapprecieerd dat de projectontwikkelaar moeite doet om nieuwe "bosrand", "randstruweel" en "solitaire bomen" te voorzien zoals vermeld op het groeninrichtingsplan. Voor de bezwaarindiener is het niet duidelijk hoe bindend dit groeninrichtingsplan is om die vervangende beplanting ook effectief uit te voeren? In dit bezwaarschrift wordt ook gesuggereerd om minder gazon te voorzien en meer "bosrand" of "randstruweel" als groenvorm te verplichten.

Behandeling: Het groeninrichtingsplan maakt onderdeel uit van de voorliggende aanvraag. De uitvoering hiervan zal als voorwaarde opgelegd worden bij een eventuele vergunning. Het opzet van de landschappelijke visie is om net een landschapskamer te creëren op deze locatie met verschillende sferen. Vanaf de Zavelweg opent zo de publiek toegankelijke parkruimte van 40m op 70m zich naar de straat, dit verhoogt de leesbaarheid, de bereikbaarheid en het veiligheidsgevoel van de landschapskamer. Volgens het groeninrichtingsplan worden langs de Zavelweg en de centrale open ruimte verschillende groenvormen aangelegd waaronder intensief/extensief beheerd grasland, bosrand, solitaire bomen.

*Conclusie: Het bezwaarschrift wordt deels weerhouden.*

## 3. Maaiveld en wateroverlast

Samenvatting: Het perceel waar het woonproject komt is op dit moment ook een kleine meter lager gelegen dan de rest van de wijk. De bezwaarindiener stelt dat deze plek behoorlijk onder water komt te staan na zware regenval. De bezwaarindiener stelt zich de vraag wat er gaat gebeuren met het hemelwater indien er zware regenval voorvalt. Dit kan voor in de toekomst problemen geven voor wateroverlast op het woonproject maar eveneens naar omliggende woningen.

Behandeling: Op basis van de vastgestelde permeabiliteitswaarden zal infiltratie zeker mogelijk zijn. Het infiltratieoppervlak en -volume is zo gedimensioneerd dat alle oppervlaktewater binnen het terrein infiltreert en/of opgeslagen wordt. In het project wordt er gekozen om een collectieve infiltratievoorziening te plaatsen voor al de woningen gelegen binnen het projectgebied. Elk van de woningen is echter wel voorzien van een individuele regenwaterput cf. de vigerende regelgeving. De méérgezinswoningen hebben een regenwaterput van respectievelijk 20.000 liter en 25.000 liter hetgeen groter is dan door gewestelijke stedenbouwkundige verordening opgelegd. Hier is duidelijk weergegeven dat het er quasi geen regenwater wordt geloosd op het rioleringsstelsel. 27% Van de totale regenval wordt ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. 73% van de netto neerslag wordt hergebruikt d.m.v. de regenwaterputten. De voorliggende aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Er zal opgelegd worden dat het overstort van de infiltratievoorziening uitkomt in de centrale groene ruimte en niet in de riolering. Op deze manier wordt al het hemelwater op het terrein zelf opgevangen.

*Conclusie: Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.*

De andere bezwaarschriften handelen over de mobiliteitseffecten van de voorliggende aanvraag. 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. De beoordeling van de mobiliteitseffecten van het project, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid vallen onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en niet onder de beoordelingsbevoegdheid van de zaak der wegen. De behandeling van deze bezwaarschriften behoort niet tot de bevoegdheid van de gemeenteraad.

## **Financiële en beleidsinformatie**

---

### **Beleidsinformatie**

Besproken met Bert Celis en Paul Laurijssen 28 oktober 2020.

### **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 15 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; Dorien Van Assche; Annelies Van Looy; Griet Van Olmen; Julie Van Roey; Jonas Verwimp
- 8 stem(men) tegen: Joris De Bondt; Ymke Govaerts; Stijn Lemmens; Andre Marien; Inge Schoovaerts; Johan Van Dessel; Ingrid Van Wunsel; Jan Verbraecken
- 2 onthouding(en): Manuela Verbist; Leo Verelst

### **Besluit**

---

#### **Artikel 1**

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

1. De wegenis en parkgedeelte dienen aangelegd te worden conform het masterplan omgevingsaanleg-groeninrichting. De toegangswegen met karrensporen dienen aangelegd te worden in cementbetonverharding in plaats van kasseien.
2. Er dient een overloop van de collectieve infiltratievoorziening naar de centrale groene ruimte voorzien te worden, zodat al het hemelwater binnen het projectgebied wordt opgevangen.
3. Het voorziene pompstation voor DWA moet voldoende capaciteit hebben voor de voorziene woonvolumes.
4. 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.
5. Voor het beheer van de buitenaanleg dient een VME van alle eigenaars opgericht te worden. Het beheer van welbepaalde publieke onderdelen dient volgens de afbakening op het plan door deze VME te gebeuren en dit volgens de bepalingen zoals opgenomen van het groeninrichtingsplan. Ook het beheer van de bosrand voor de eengezinswoningen langs de Koekoekstraat en Zavelweg dient te gebeuren door de VME van de projectsite. Er wordt een

**Zaak van de weg - Omgevingsvergunning - 2020/185 - het oprichten van 20 eengezinswoningen met carport/berging & 2 meergezinswoningen (10- en 9 woongelegenheden) met nieuw ontworpen wegtracé - Zavelweg-Koekoekstraat - Goedkeuring**

afzonderlijke overeenkomst opgesteld met de bouwheer voor wat betreft het onderhoud van het publiek groen door. Deze overeenkomst zal deel uitmaken van de lasten en voorwaarden die aan een eventuele vergunning worden verbonden.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

voorzitter  
Ferdi Heylen

algemeen directeur  
Iris Mulkens

**Voor eensluidend afschrift**

voorzitter  
Ferdi Heylen

algemeen directeur  
Iris Mulkens