



Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 5 januari 2021
Afdeling onthaal en dienstverlening -
Dienstverlening

Getekend door

9 **Zaak van de weg - Doortrekken trage verbinding naar het Pastoriepark**

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

Lokaal bestuur Nijlen heeft op 28 juli 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Deze aanvraag handelt over het verbouwen/uitbreiden van een eengezinswoning naar meergezinswoning met 4 wooneenheden en het oprichten van 9 woningen.

Ligging: Kessel-Dorp 95 te 2560 Kessel, afdeling 3 sectie D nrs. 171 L, 171 X, 162 P3 en 163 S.

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.

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.

Fasering

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

Argumentatie

1. Voorwerp van de aanvraag

De voorliggende aanvraag is gelegen langsheen Kessel-Dorp 95 en voorziet in de verdere uitbouw van een trage verbinding tussen Kessel-Dorp en het toekomstige Pastoriepark. De aanvraag omvat het omvormen van de bestaande dokterswoning met praktijkruimte op dit perceel tot vier woonegelegenheden (GG1), het bouwen van vijf nieuwe gesloten ééngezinswoningen met gelijkvloers, verdieping en gedeeltelijke 2^o verdieping met plat dak (GG2) en het bouwen van 4 nieuwe gesloten ééngezinswoningen met gelijkvloers, eerste verdieping en hellend dak (GG3).

De site is de oorspronkelijke tuin van de dokterswoning. Om deze reden is geopteerd om de gezonde waardevolle bestaande bomen maximaal te behouden en de woonegelegenheden rond deze bomen in te planten. De bestaande oprit wordt als toegangsweg ingericht naar een parkeercluster van 12 parkeerplaatsen. In de voor- en zijtuin worden ook nog 2 parkeerplaatsen voorzien. Bij de aanvraag zit ook een intentieverklaring om in een aanpalend nog te realiseren project 9 ondergrondse parkeerplaatsen aan te kopen, zodat elk van de woningen in GG2 en GG3 een parkeerplaats dicht bij de woning kunnen aanschaffen en er minder parkeerplaatsen bovengronds dienen te komen wat het behoud van het groene karakter ten goede komt.

Achter de parkeercluster wordt een gemeenschappelijke tuin voorzien waarbij de aanwezige waardevolle bomen behouden blijven. Tussen de 5 woningen van GG2 en de woningen van GG3, wordt eenzelfde typologie van doorgangs- en toegangspaden met veel tussenliggende groenaanplanting voorzien net zoals dit wordt voorzien bij het aansluitende geplande Pastoriepark. De materialisatie van deze zone en van de trage verbinding zal volgens de richtlijnen van de gemeente gerealiseerd worden zodat deze afgestemd is met die in het Pastoriepark.

2. Zaak van de weg

In zitting van 17 november 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen op het aanpalende perceel een stedenbouwkundige vergunning voor 3 bouwvolumes met in totaal 23 appartementen (residentie 'Vilago'). Als last werd in de stedenbouwkundige vergunning een publieke erfdiensbaarheid van doorgang voor traag verkeer opgelegd. Deze publieke erfdiensbaarheid heeft een breedte van 1,50m breed en dient te worden ingepland zoals op de aangehechte schets met rode onderbroken lijn.

In de voorliggende aanvraag wordt de bestaande erfdiensbaarheid die reeds is opgelegd in de vergunning van de naastliggende residentie 'Vilago' als trage verbinding doorgetrokken over het perceel van de voorliggende aanvraag tot aan het binnengebied van het Pastoriepark. Aan de voorzijde van het achterste bouwblok van residentie 'Vilago' en enkele meters voor het einde van het karrenspoor, wordt daartoe een opening in de afsluiting tussen de percelen voorzien, waardoor het voet- en fietsverkeer over de originele erfdiensbaarheid tot aan de straat Kessel-Dorp kan voorzien worden. Deze doorgetrokken trage verbinding wordt uitgevoerd in 1 strook betonverharding van 1,5 meter breed bestemd voor fietsers en voetgangers. Voor het overige blijft de projectzone private eigendom.

De voorgestelde doorsteek vormt een functionele fietsverbinding tussen Kessel-Dorp via de naastliggende residentie Vilago naar het binnengebied van het Pastoriepark en ligt in lijn met de vooropgestelde ruimere visie voor de omgeving. Hierdoor wordt het beleidsthema 'fietser op de eerste plaats' uit het beeldkwaliteitsplan van de gemeente sterk onderstreept, en zet dit voorstel van fietsverbinding mee in om het verplaatsingsgedrag binnen het kerngebied van onze gemeente positief te beïnvloeden.

3. Openbaar onderzoek

Het dossier werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 27 augustus 2020 tot 25 september 2020 en er werden 13 bezwaarschriften ingediend. 13 bezwaarschriften handelen over de aanleg van de trage verbinding. De gemeenteraad neemt kennis van de bezwaren en behandelt deze als volgt:

Publieke erfdiensbaarheid in het aanpalende 'Vilago'-project

Samenvatting:

De bezwaarindieners zijn het niet eens met het feit dat de beschreven recht van doorgang op de plannen van residentie Vilago afwijkt van deze van de voorliggende aanvraag. De bezwaarindieners vrezen voor ongecontroleerd verkeer van fietsers en voetgangers. De beschreven recht van doorgang zal de rust binnen de residentie verstoren. De bezwaarindiener meldt dat de recht van doorgang kruist de rijweg van de bezoekersparkings alsook met de inrit van de ondergrondse garage. Dit zorgt voor verkeersonveilige situaties. Er wordt daarom gevraagd om de publieke erfdiensbaarheid volledig op het terrein van de voorliggende aanvraag te voorzien.

Beoordeling:

Reeds bij het verlenen van de vergunning voor de aanpalende residentie Vilago in 2014 werd als voorwaarde in de vergunning opgelegd dat voorafgaand aan de werken een overeenkomst diende afgesloten te worden met de gemeente betreffende het vormen van een erfdiensbaarheid voor de zwakke weggebruiker, waarbij toegang over de wegnis wordt verleend voor elke burger met niet-gemotoriseerde voertuigen. Dit is ook expliciet opgenomen in de basisakte van de aanpalende residentie Vilago.

"Erfdiensbaarheid opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning: De comparant verklaart dat in de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd dat een erfdiensbaarheid van doorgang voor traag verkeer zal moeten gevestigd worden in

overleg met de gemeentelijke overheid. Het recht van doorgang zal een openbaar karakter hebben, doch enkel dienstig zijn voor traag verkeer (voetgangers/fietsers, geen gemotoriseerde voertuigen) en een breedte hebben van één meter vijftig centimeter en ingepland worden zoals afgebeeld op de hier aangehechte schets met rode onderbroken lijn. De effectieve vestiging van de erfdienstbaarheid zal gebeuren op eerste verzoek van de gemeente Nijlen."

De bezwaarindieners zijn dus op de hoogte van deze erfdienstbaarheid die nu wordt doorgetrokken in voorliggende aanvraag. Er wordt hierbij niet afgeweken qua tracé zoals enkel bezwaarindieners aanhalen. In het landschapsontwerp dat is opgemaakt was deze erfdienstbaarheid eerder schematisch ingetekend tot achteraan het project, maar dit is praktisch niet mogelijk gelet op de inplanting van het achterste bouwblok van residentie Vilago. De voorliggende trage verbinding wordt dus op het geplande tracé voorzien, maar buigt sneller en realistischer af naar het project in voorliggende aanvraag.

Gelet op het feit dat de vestiging van de erfdienstbaarheid reeds vermeld werd in de vergunning en basisakte van residentie Vilago, er enkel traag verkeer gebruik mag maken van deze verbinding en de trage verbinding sneller afbuigt, kan geconcludeerd worden dat de vermelde hinder eerder beperkt zal zijn waardoor de rust binnen de residentie niet in het gedrang komt.

De gemeentelijke mobiliteitsambtenaar heeft op 7 december 2020 geoordeeld dat *op microniveau de aansluiting op het terrein van huisnummer 97 (Vilago-project) verkeersonveiliger is doordat er 'achter het hoekje' een auto uit de ondergrondse parking kan rijden. De trage verbinding lijkt veiliger georganiseerd te worden op het terrein van huisnummer 95 waar er minder conflictpunten zijn. Ter hoogte van nummer 95 moet je als fietser of voetganger nooit de weg voorbestemd voor auto's kruisen, ter hoogte van nummer 97 moet dit wel. Op macroniveau is er voor voetgangers geen wezenlijk verschil tussen beide varianten, maar via huisnummer 97 komen voetgangers wel zo goed als rechtstreeks op een zebrapad uit. Voor fietsers is het belangrijk om ook de connectie met Berlaarsesteenweg te kunnen maken. Die connectie is in geen van beide gevallen evident. Het meest voor de hand liggende lijkt een lager snelheidsregime op de N13 en verlaagde boordstenen om veilig over te steken onafhankelijk van de oversteeklocatie. Fietsers kunnen dan kiezen of ze even afstappen richting voetpad of oversteken.*

Conclusie:

Gelet op het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar d.d. 7/12/2020 wordt dit bezwaarschrift deels gevolgd voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid. Daarom dient de trage verbinding voor voetgangers en fietsers van 1,5m breed volledig op het perceel van de voorliggende aanvraag te liggen. Hiertoe dient naast het karrenspoor een bijkomende cementbetonstrook van 1,5m breed aangelegd te worden zodat een asymmetrisch karrenspoor ontstaat. Bijkomend zal er een gratis grondafstand moeten gebeuren zoals in het rood aangeduid op het bijgevoegde plan in bijlage.

De overige bezwaarelementen handelen (o.a. inkijk, aantal voorziene parkeerplaatsen, mobiliteitseffecten, ...) handelen niet over de zaak van de wegen en dienen niet behandeld te worden in deze fase van de procedure. 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.

4. Voorwaarden

De trage verbinding voor voetgangers en fietsers van 1,5m breed moet volledig op het perceel van de voorliggende aanvraag te liggen. Hiertoe dient naast het karrenspoor een bijkomende cementbetonstrook van 1,5m breed aangelegd te worden zodat een asymmetrisch karrenspoor ontstaat. De materialisatie van de trage verbinding en de zone tussen bouwvolumes GG2 en GG3 zal volgens de richtlijnen van de gemeente gerealiseerd worden zodat deze afgestemd is met die in het Pastoriepark. Bijkomend zal er een gratis grondafstand moeten gebeuren zoals in het rood aangeduid op het bijgevoegde plan in bijlage.

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

Zal via mail en telefonisch worden toegelicht aan Paul Verbeeck.

Advies

Omgevingsambtenaar

Gunstig advies

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 de realisatie van de trage verbinding van Kessel-Dorp naar het Pastoriepark goed.

Artikel 2

De volgende voorwaarden en lasten dienen nageleefd te worden:

1. De trage verbinding dient door de aanvrager volledig op eigen terrein aangelegd te worden zoals in het rood aangeduid op het inplantingsplan in bijlage. Naast het karrenspoor voor wagens dient hiertoe een bijkomende aanliggende cementbetonverharding van 1,5m breed aangelegd te worden zodat een asymmetrisch karrenspoor ontstaat, zoals aangeduid op de aangepaste detailsnede in bijlage.
2. De ruimte tussen GG2 en GG3 dient aangelegd te worden In het verlengde van het Pastoriepark dient conform het landschapsontwerp van LAND Landschapsarchitecten voor het Pastoriepark.
3. De bedding van het nieuwe wegtracé dient samen met het parkgedeelte tussen de bouwvolumes GG2 en GG3 volgens de afbakening op het overdrachtsplan gratis 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 trage verbinding in cementbetonverharding samen met het parkgedeelte tussen GG2 en GG3 volgens een vooraf op te maken overeenkomst met de gemeente;

- o nutsleidingen en openbare verlichting 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