



Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 15 juni 2021
Afdeling onthaal en dienstverlening -
Dienstverlening

Getekend door

18 **Zaak van de weg - Nieuw ontworpen wegtracé Wijngaardberg**

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 27 december 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Deze aanvraag handelt over het verkavelen van een perceel in 5 loten bestemd voor open bebouwing

Ligging: Wijngaardberg zn, 2560 Nijlen, afdeling 1 sectie D nrs. 783A2, 783G2, 786Z, 786F2, 786K2, 786L2, 796/2 Y en 796/2 Z.

Juridische grond

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 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.

Fasering

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

Argumentatie

1. Voorwerp van de aanvraag

De voorliggende aanvraag is gelegen aan een weg waarvoor een verlenging van het bestaande wegtracé dient te gebeuren. Deze aanvraag handelt over het verkavelen van een perceel in 5 loten bestemd voor open bebouwing.

2. Zaak van de weg

De aanvraag is gelegen aan een weg waarvoor een verlenging van het bestaande wegtracé dient te gebeuren.

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.

De opvatting van de voorgestelde verlenging van de weg, vertrekkende van de bestaande rooilijnbreedte van de Wijngaardberg is in deze aanvraag een goede oplossing in functie van het gemeentelijk wegennet. De voorgestelde weg voldoet voor het beoogde doel.

3. Openbaar onderzoek

Het dossier werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 1 februari 2021 tot 2 maart 2021 en er werden 8 bezwaarschriften ingediend. Er is één bezwaarelement dat handelt over de zaak van de weg. De gemeenteraad neemt kennis van de bezwaren en behandelt deze als volgt:

Openbaar onderzoek:

Samenvatting:

Sommige bezwaarindieners melden dat zij geen individuele brief hebben ontvangen aangaande het openbaar onderzoek over de voorliggende aanvraag.

Behandeling:

Het openbaar onderzoek wordt georganiseerd op basis van de projectcontour zoals ingediend in de aanvraag tot omgevingsvergunning. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek over de voorliggende aanvraag dat heeft plaatsgevonden van 1 februari 2021 tot 2 maart 2021 zijn er via aangetekend schrijven individuele kennisgevingen verzonden naar de omliggende percelen. Naast de individuele kennisgevingen worden bij dergelijke openbare onderzoeken ook steeds affiches aangeplakt op de aanvraaglocatie alsook wordt de aanvraag zowel op het publiek loket van het omgevingsloket als op de website van het lokaal bestuur Nijlen geplaatst. Gelet op bovenstaande en het feit dat deze 3 bezwaarindieners elk een bezwaarschrift hebben ingediend met zowel bemerkingen over de individuele kennisgeving als over andere inhoudelijke opmerkingen kan geoordeeld worden dat zij binnen het openbaar onderzoek toch voldoende zijn geïnformeerd over de voorliggende verkavelingsaanvraag.

Conclusie:

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Topografische kenmerken:

Samenvatting:

Volgens de bezwaarindieners vertoont de voorliggende verkavelingsaanvraag onvoldoende respect voor de topografische kenmerken van het gebied. De gronden mogen volgens de bezwaarindieners niet opgehoogd worden. Afwatering en hemelwater werd volgens de bezwaarindieners niet onderzocht.

Behandeling:

Het reliëf wordt inderdaad gewijzigd. Uit een vergelijk bedraagt het hoogteverschil tussen de bestaande toestand en de ontworpen toestand ter hoogte van de nieuwe weg en de woonplateaus lokaal maximaal 1,00 m en 1,10 m.

Voor dit bezwaarelement wordt er hoofdzakelijk verwezen naar het Masterplan Wijngaardberg. Binnen de visie vormt het reliëf de ruggengraat van dit binnengebied. Hierbij blijven de twee beboste uitgesproken heuvels/duinengordel centraal in het gebied behouden als hoger gelegen platformen. Het reliëf wordt 'aangescherpt' tot twee duidelijk te onderscheiden entiteiten in de woonontwikkeling, namelijk de hoger gelegen 'woonplateaus' en het lager gelegen 'groen dal' centraal in het gebied.

Het hydraulisch concept en het reliëf zijn uitvoerig onderzocht en ontworpen in functie van deze visie. Uit de onderzoeken en de opgemaakte archeologienota blijkt dat het oorspronkelijke reliëf niet meer bewaard is. Dit wordt zowel op het digitaal hoogtemodel alsook uit het terreinonderzoek vastgesteld. Oorspronkelijk was op deze locatie een duinengordel aanwezig die in het recente verleden werd afgegraven. De afgraving bedraagt 1,50 m tot 2,50 m. De afgravingen hebben vermoedelijk plaatsgevonden net na de 2^{de} wereldoorlog. De oorspronkelijke bodem is bijgevolg verstoord. De lagen die tijdens de controleboringen zijn waargenomen, hebben een zeer losse structuur. Er werd een vermenging van grondlagen aangetroffen die o.a. baksteenfragmenten bevatten, zwarte humeuze lagen en okerkleurige lagen van een moederbodem.

De ontsluitingsinfrastructuur wordt binnen de voorliggende verkaveling zoveel mogelijk geënt op de bestaande ontsluitingsstructuren waarbij er eveneens wordt aangesloten op de bestaande niveaus van de omliggende wegen. Daarnaast sluiten de 'woonplateaus' (cfr. bouwzones) eveneens aan op deze ontsluitingsstructuur. De niveaus hiervan zijn gebaseerd op uitvoerige

onderzoeken. Vanuit de 'woonplateaus' wordt in de achtertuin geleidelijk de overgang gemaakt naar de omliggende/bestaande niveaus. Hierdoor zullen de 'woonplateaus' via de tuinzones van de aangevraagde kavels aansluiten op de omliggende percelen en het 'groen dal'. Op deze manier ontstaat het natuurlijke 'plateau' waarnaar verwezen wordt in het Masterplan Wijngaardberg.

Binnen de voorliggende verkavelingsaanvraag watert de weg af naar de voorziene wadi en volgt het overige terrein de natuurlijke afwatering en infiltratie. Daarnaast zal toekomstgericht elke woning afzonderlijk moeten voldoen aan de hemelwaterverordening door onder andere het voorzien van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening.

Conclusie:

Het bezwaar wordt deels weerhouden. Gelet op de kunstmatige afgravingen die hebben plaatsgevonden in het verleden, het feit dat het nieuwe wegniveau aansluit op het bestaande wegniveau van de Wijngaardberg en gelet op de visie met betrekking tot de woonplateaus zoals beschreven in het Masterplan Wijngaardberg kan de ophoging toegestaan worden voor wat betreft de nieuwe weg en de woonplateaus. De tuinzones van de kavels dienen vanaf de woonplateaus over te gaan en aan te sluiten aan de niveaus van de omliggende percelen. Op deze manier sluit de aanvraag aan op het Masterplan Wijngaardberg en kan eveneens een bomenrand ter hoogte van de projectgrenzen maximaal behouden blijven.

Ontsluiting:

Samenvatting:

De bezwaarindieners hebben bezwaar tegen de ontsluiting van de voorliggende verkaveling. Door het doorknippen van de Wijngaardberg die de Koningsbaan met de Breugelhoevestraat verbindt steeg het aantal huizen met ontsluiting via de Koningsbaan. Met deze aanvraag komen er nog 5 huizen bij. De bezwaarindieners nemen de gelegenheid om nog eens aan te stippen dat deze ontsluiting nog steeds problematisch is:

- Het is volgens de bezwaarindieners een zeer smalle weg met slechts één baanvak die geen uitwijkmogelijkheid biedt voor wagens, fietsers of voetgangers die elkaar passeren. Bovendien draaien, volgens de bezwaarindieners, weggebruikers die van de Koningsbaan komen de Wijngaardberg zeer kort in: wat erg gevaarlijk is voor fietsers, voetgangers en ook automobilisten die van de Wijngaardberg komen.*
- Er is volgens de bezwaarindieners een uiterst beperkte zichtbaarheid bij het in- en uitrijden langs de Koningsbaan veroorzaakt door de bocht van de Koningsbaan waarin de Wijngaardberg zich verschuilt en de hoge hagen langs beide zijden van de Wijngaardberg. Dit brengt gevaarlijke situaties met zich mee.*

Behandeling:

De ontsluiting van de voorliggende verkavelingsaanvraag dient in het ruimere geheel bekeken te worden. Zo werd in de voorgaande uitgevoerde fase reeds een knip voorzien waardoor doorgaand verkeer tussen de Koningsbaan en de Breugelhoevestraat niet meer mogelijk is. Hierdoor is ten opzichte van de oorspronkelijke toestand de verkeersgeneratie reeds gereduceerd tot enkel plaatselijk verkeer waardoor het bestaande wegprofiel voldoende is.

Voor de inschatting van de bijkomende verkeersgeneratie van de voorliggende verkavelingsaanvraag wordt gerekend met de kengetallen van mobiel Vlaanderen. De kengetallen voor het buitengebied werden gehanteerd.

Dit betekent voor bewoners:

- *Gemiddelde gezinsgrootte in de provincie Antwerpen: 2,35 inwoners per gezin:*
- *Gemiddeld aantal woninggerelateerde verplaatsingen per persoon per dag in buitengebied: 2,29*
- *Dus:*
 - *5 entiteiten x 2,35 inwoners per gezin = 11,75 inwoners*
 - *11,75 inwoners x 2,29 woninggerelateerde verplaatsingen per persoon per dag= afgerond 27 verplaatsingen per dag*
- *Op basis van de modal split kan vervolgens het aantal verplaatsingen per modus bepaald worden. Niet alle verplaatsingen zullen immers met de wagen gebeuren. We houden rekening met de modal split voor een buitengemeente.*
 - *Dus:*
 - *52,5% verplaatsingen (als autobestuurder) van 27 verplaatsingen*
 - *= 14 verplaatsingen per dag zullen gebeuren met de auto.*
 - *50% van deze verplaatsingen met de wagen heeft de woning als herkomst, 50% van deze verplaatsingen heeft de woning als bestemming. Dit wil zeggen dat er bijkomend per dag 7 voertuigbewegingen in en 7 voertuigbewegingen uit de projectzone gemaakt zullen worden door de bewoners.*

Dit betekent voor bezoekers:

- *Gemiddeld aantal bezoekers per wooneenheid: 0,25 (volgens OVG)*
- *5 entiteiten x 0,25 bezoekers per wooneenheid*
- *= afgerond 2 bezoekers per dag*
- *Op basis van de modal split kan vervolgens het aantal verplaatsingen per modus bepaald worden. Niet alle verplaatsingen zullen immers met de wagen gebeuren. We houden rekening met de modal split voor een buitengemeente.*
- *Dus:*
 - *48% verplaatsingen (als autobestuurder) van 2 verplaatsingen*
 - *= 1 verplaatsingen per dag zullen gebeuren met de auto die verspreid doorheen de dag de verkaveling bezoeken.*

Er kan aldus verwacht worden dat de voorliggende verkavelingsaanvraag geen aanzienlijke mobiliteitseffecten zal genereren en de ontsluiting met de Koningsbaan niet verder zal bemoeilijken.

Conclusie:

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

De andere bezwaarelementen handelen over de stedenbouwkundige voorschriften, verlies aan fauna en flora, verlies aan privacy, woonkwaliteit en waardevermindering. 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.

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

Werd op 26 mei 2021 via mail en telefonisch toegelicht aan burgemeester Paul Verbeeck.

Advies

Omgevingsambtenaar

Gunstig onder voorwaarden

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
- 10 stem(men) tegen: Joris De Bondt; Ymke Govaerts; Stijn Lemmens; Andre Marien; Inge Schoovaerts; Johan Van Dessel; Ingrid Van Wunsel; Manuela Verbist; Jan Verbraecken; Leo Verelst

Besluit

Artikel 1

De verlenging van het wegtracé van de Wijngaardberg goed te keuren.

Artikel 2

De bedding van het nieuwe wegtracé dient tegen 1 symbolische euro aan de gemeente te worden afgestaan samen met de uitrusting, welke omvatten:

- riolering volgens een vooraf op te maken overeenkomst met de gemeente;
- de wegverharding volgens een vooraf op te maken overeenkomst met de gemeente;
- 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

voorzitter
Ferdie Heylen

algemeen directeur
Iris Mulkens

Voor eensluidend afschrift

voorzitter
Ferdie Heylen

algemeen directeur
Iris Mulkens