

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	19 december 2023
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	GR: OMV_2023089391 (V 2023/011) - het realiseren van een verkaveling met 9 loten voor vrijstaande eengezinswoningen en nieuwe wegenis (na het kappen van bomen op het terrein): goedkeuring van de aanleg van een gemeenteweg

Aanwezig: Pardon Guy, Janssens Linda, Staquet Nathalie, Quaghebeur Stijn, De Dobbeleer Frank, Van Hove Diane, Janssens Dirk, Erkelbout Jan, Willen Marc, Tratsaert Francis, Roesems Gino, Segers Willy, Rons Alexis, Hellinckx Karine, De Win Harry, Vanhee Fré, Walravens Jef, De Jonge Jasper, El Hajui Rachid, Robbe Yann, Zelderloo Walter, De Freyne David, De Schrijver Reindert, Van Roy Nils, Roijer Nathalie, Vanden Houte Marianne, De Ridder Karel, Deleu Luc, Zelderloo Elke, Valkeniers Michel, Vanderoost Jef

Toelichting

Op 11 juli 2023 werd door de heer Ward Van Schandevyl een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een verkaveling met 9 loten voor vrijstaande eengezinswoningen. Om de loten te ontsluiten wordt er een nieuwe, doodlopende straat aangelegd die zal aantakken op de bestaande wegenis van de Muzelaan. De loten hebben een oppervlakte variërend tussen de 460 m² en de 850 m². Om het terrein bouwrijp te maken, dienen er 14 hoogstammige bomen (+ andere niet hoogstammige bomen) te worden gekapt.

Ligging:

- Dilbeek, Muzelaan zn
- Kadastraal gelegen: (afd. 1) sectie B 25 H, (afd. 1) sectie B 25 K, (afd. 1) sectie B 31 D, (afd. 1) sectie B 323 C en (afd. 1) sectie B 323 B

Planologische ligging

- De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977) in woonuitbreidingsgebied.
- De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden", goedgekeurd op 16 december 2011, meer bepaald binnen de overdruk Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel (artikel A0.0). De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De bestemming van het gewestplan (woonuitbreidingsgebied) blijft dus van kracht.
- De provincie Vlaams-Brabant leverde op 12 mei 2016 (verbetering materiële vergissing van het principiële akkoord van 17 oktober 2013) een principiële akkoord af voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied.
- De aanvraag situeert zich volgens het woonomgevingsplan, een beleidsmatige gewenste ontwikkeling, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 februari 2023, in typologie 2 (eengezinswoningen + horizontale en verticale opsplitsing van grotere woningen en/of percelen toegelaten).

Historiek

- Op 17 oktober 2013 werd de verkaveling met referentie 874.2/12/1/049 door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd. Het project voorzag in de realisatie van een verkaveling met wegenisaanleg en 63 bouwloten (waarvan 61 voor eengezinswoningen, 1

voor sociale woningbouw (26 wooneenheden) en 1 voor een meergezinswoning (22 wooneenheden)). De loten 1 t.e.m. 54 van deze verkaveling werden gerealiseerd en bevinden zich langsheen de straten Harmonielaan, Poëzielaan, Muzelaan en Prelude. Een gedeelte van de verkaveling, meer bepaald loten 55 t.e.m. 63 (fase 2 van de verkaveling; blok B5) werd niet gerealiseerd en is inmiddels vervallen. Voor dit vervallen gedeelte van de verkaveling wordt in het voorliggende dossier een nieuwe aanvraag (met gewijzigd verkavelingsontwerp) ingediend.

- Op 17 oktober 2013 werd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant eveneens beslist om o.m. de voetweg nr. 33, die zich aan de rand van het projectgebied van de voorliggende verkavelingsaanvraag bevindt, af te schaffen nadat het 30 jarige onbruik van deze voetweg door de Vrederechter werd vastgesteld.
- Op 23 juni 2015 werden door de gemeenteraad de straatnamen voor de nieuw aan te leggen wegen in de verkaveling met referentie 874.2/12/1/049 definitief goedgekeurd. Het betreft de straatnamen Harmonielaan, Poëzielaan, Muzelaan, Prelude en Menuet. De 4 eerst genoemde straten zijn gerealiseerd. De straat die de straatnaam Menuet zou krijgen, is gelegen in het vervallen gedeelte van de verkaveling en werd dus niet gerealiseerd. De straatnaam Menuet kan echter wel worden gegeven aan de nieuw aan te leggen straat uit de voorliggende verkaveling, aangezien de ligging van de straat quasi identiek is aan de niet gerealiseerde straat uit de verkaveling met referentie 874.2/12/1/049.

Aanleg van een gemeenteweg

De aanvraag voorziet in de aanleg van een nieuwe doodlopende straat, aantakkend op de Muzelaan. De straat zal eindigen in een T-vorm. De nieuwe wegenis zal in totaal zo'n 72 m lang zijn. De breedte tussen de rooilijnen bedraagt 8 m. De wegenis zal worden aangelegd in betonstraatstenen met centraal in het midden van de straat een betonnen greppel. Aan beide zijden van de wegenis wordt een 1 m groene strook voorzien waaronder de nutsleidingen kunnen worden aangelegd. Ter hoogte van de toekomstige toegangen tot de loten wordt de groene strook aangelegd in grasdallen. Er worden in de wegenis 3 plantvakken voor bomen (*Tilia Cordata*) aangelegd.

Er wordt eveneens een perceel van ca. 500 m² (lot 64) aan de gemeente overgedragen. Dit lot bevindt zich aan de ingang van de verkaveling en omvat een beeldbepalende boom (met diameter van 0,8 m).

De gemeenteraad moet in toepassing van artikel 31 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning een beslissing nemen over de aanleg van een gemeenteweg alvorens de vergunningverlenende overheid (in dit geval het college van burgemeester en schepenen) een beslissing kan nemen over de aanvraag.

Adviezen

Er werd advies gevraagd aan de brandweer, het team openbare ruimte, de nutsmaatschappijen en de provinciale dienst waterlopen. Al deze adviesinstanties brachten een gunstig of een voorwaardelijk gunstig advies uit (zie bijlagen).

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 augustus 2023 tot 15 september 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Beoordeling aanleg van een gemeenteweg

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, breedte en de uitrusting van de nieuwe of gewijzigde gemeenteweg en de eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad houdt hierbij rekening met de principes en doelstellingen uit het Decreet houdende de gemeentewegen. Het is in het licht van deze principes en doelstellingen dat de beoogde aanleg van de gemeenteweg wordt beoordeeld:

- Het bestaande profiel en materiaalgebruik van de verkaveling Harmonielaan-Muzelaan-Prelude-Poëzielaan worden doorgetrokken voor de verlenging van de straat. Bestaande en nieuwe wegenis zullen bijgevolg een samenhangend geheel vormen. De nieuwe wegenis zal hetzelfde uitzicht van een woonerf hebben.
- Het overdragen perceel van ca. 500 m² (lot 64) aan de gemeente biedt de volgende voordelen:

- De meest beeldbepalende boom (met diameter van 0,8 m) van het terrein kan worden behouden en worden geïntegreerd in een groene zone.
- Op het perceel kan een heraanplant worden voorzien van een gedeelte van de te kappen bomen.
- Op het perceel wordt een wadi aangelegd voor de opvang en infiltratie van het hemelwater opgevangen op de wegenis.
- Het perceel zal een publieke groene verblijfsruimte vormen, wat een meerwaarde betekent voor de volledige woonwijk.
- De volledige wegenis (oppervlakte van ca. 570 m²) en het over te dragen perceel van ca. 500 m² zullen worden opgenomen in het openbaar domein.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en eventuele wijzigingen.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning;
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009, hierna genoemd de VCRO en latere wijzigingsdecreten).
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de Gemeentewegen.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeenteraad keurt de aanleg van wegenis in de bovenvermelde aanvraag tot omgevingsvergunning goed. Het rooilijnplan met datum van 28 juni 2023 wordt goedgekeurd.

Artikel 2. De gemeenteraad keurt de kosteloze grondafstand van de grond gelegen binnen de nieuwe rooilijn goed om deze grond te laten opnemen in het openbaar domein. De grond gelegen binnen de nieuwe rooilijn betreft de zone voor grondafstand (opp. van 1.066 m²), aangeduid op het rooilijnplan met datum van 28 juni 2023 (oftewel lot 64 en zone voor grondafstand aangeduid op het verkavelingsplan met datum van 19 juni 2023).

**Namens de gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**