

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	28 november 2023
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	GR: OMV_2023038567 (2023/106) - het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning: goedkeuring van de wijziging van de gemeenteweg Zeypweg & goedkeuring van kosteloze grondafstanden in functie van verbreding Zeypweg en natuurinrichting

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, Groenweghe Nele, Vanhee Fré, Walravens Jef, De Jonge Jasper, El Hajui Rachid, Robbe Yann, Zelderloo Walter, De Clerck Frank, De Freyne David, De Schrijver Reindert, Van Roy Nils, Roijer Nathalie, Vanden Houte Marianne, Deleu Luc, Zelderloo Elke, Valkeniers Michel, De Backer Luc, Vanderroost Jef

Toelichting

Op 17 maart 2023 werd een aanvraag tot omgevingsvergunning (ref. OMV_2023038567 / 2023/106) ingediend door KS Consult, DE Consult en TS Consult voor het bouwen van een eengezinswoning in de Zeypweg te 1703 Dilbeek (Scheepdaal).

Bij de aanvraag is volgende verdeling van het perceel voorzien:

- Lot 1 (14a 86ca): dit perceelsgedeelte is gelegen in agrarisch gebied en wordt aan de gemeente geschonken onder voorwaarde van het bekomen van de omgevingsvergunning (zie belofte grondafstand gevoegd bij de aanvraag). De eigenaar verbindt er zich toe uiterlijk 3 maanden nadat de woning winddicht is een volledig dossier van kosteloze grondafstand te bezorgen aan de gemeente, bestaande uit een notariële ontwerpakte, geprekadastraerd opmetingsplan met aanduiding van de over te dragen grond, een bodemattest en een hypothecaire staat. De gemeente wenst dit perceel via de dienst openbare ruimte te bebossen. De inrichting is ten laste van de gemeente.
- Lot 2 (5a 85ca): dit betreft de toekomstige huiskavel (volledig gelegen in woongebied) van de op te richten woning waarvoor de aanvraag tot omgevingsvergunning is ingediend.
- Lot 3 (30 ca): dit betreft een grondafstand in agrarisch gebied ter realisatie van de voorgestelde nieuwe rooilijn uit 2,5 m uit de as van de weg.
- Lot 4 (31 ca): dit betreft een grondafstand in woongebied ter realisatie van de voorgestelde nieuwe rooilijn uit 2,5 m uit de as van de weg.

Ligging:

- Scheepdaal, Zeypweg zn (toekomstig nr. 2)
- Kadastraal gelegen: (afd. 6) sectie A 132 A

Planologische ligging

- De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977) deels in woongebied en deels in agrarisch gebied. De woning wordt volledig opgericht binnen het woongebied. Ook de toekomstige huiskavel van de woning (lot 2 op het bij de aanvraag gevoegde verdelingsplan) is volledig gelegen in woongebied.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of verkaveling.

Wijziging en aanleg van een gemeenteweg

Ter hoogte van het perceel wordt de rooilijn van de Zeypweg verlegd zodat deze op 2,5 m uit de as van de weg zou komen te staan. De Zeypweg is een smalle baan met rijbaanbreedte van ca. 3 m zonder voetpaden. De grondafstand zorgt voor de creatie van een openbare berm met breedte van ca. 1 m ter hoogte van het perceel (met breedte aan de straat van ca. 48 m). De grondafstand houdt de overdacht in van de loten 3 (30 ca) en 4 (31 ca), aangeduid op het verdelingsplan d.d. 6 juni 2023, naar het openbaar domein.

De hierboven omschreven wijziging van de Zeypweg houdt een wijziging in van een gemeenteweg, zoals omschreven in het Decreet houdende de gemeentewegen. Niemand kan een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad.

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

Betreffende het vergoedingsprincipe voorzien in artikel 28 van het Decreet houdende de gemeentewegen is er enerzijds door de gemeente geen waardevermindering-vergoeding verschuldigd aan de grondeigenaar en anderzijds is er evenmin een waardevermeerdering-vergoeding door de aanvrager verschuldigd aan de gemeente, aangezien de bebouwingsmogelijkheden van het terrein door de wijziging van de gemeenteweg hetzelfde blijven.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juli 2023 tot 6 augustus 2023. Er werd 1 schriftelijk en 1 digitaal bezwaarschrift ingediend (het betreft identieke bezwaarschriften).

Het komt niet aan de gemeenteraad toe om zich uit te spreken over het al dan niet verenigbaar karakter van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften (dit dient door de vergunningverlenende overheid te worden behandeld). De gemeenteraad kan enkel uitspraak doen over de zaak van de wegen en dit zonder de andere vergunningsaspecten mee te nemen in de beoordeling. Uit de rechtspraak en parlementaire voorbereidingen kan een opsomming gehaald worden van welke elementen tot de zaak van de wegen behoren: het betreft (o.m.) de ontsluitingsgraad, de riolering en waterhuishouding op het openbaar domein, de verkeersafwikkeling (in de omgeving), de inpasbaarheid van de wegen in het globaal gemeentelijk wegennet en de impact van de weg (niet van het project of de verkaveling) op de mobiliteit.

Een overzicht van de ingediende bezwaren kan in de bijlagen gevonden worden. Volgende ingediende bezwaren hebben betrekking op de zaak der wegen:

- Bezwaar 3: Waterhuishouding

- o Bezwaar 3A: Overstromingsgevoelig gebied (perceelscore D)

De overheid heeft middels de watertoets het perceel op de hoogste schaal gezet nl. P-score D: "Middelgrote kans op overstromingen". Het lijkt niet aangewezen een gebouw op te trekken in overstromingsgevoelig gebied, dit kan een impact hebben op de toekomstige bewoners zelf, maar ook en vooral op de loop van het toekomstig fluviaal water.

- o Bezwaar 3B: Impact afwatering fluviaal water op omliggende percelen

Als er op Zeypweg 2 een gebouw wordt opgetrokken dat toch zou weerstaan aan het fluviaal water via ev. streng opgelegde bouwvoorschriften, dan is de kans reëel dat de huidige waterstroom zal "herlegd" worden, en dat er bij veel neerslag toch pluviaal water op een omliggend perceel terechtkomt. Zo ontstaat er een grotere kans ontstaat op wateroverlast die er voorheen niet was.

- o Bezwaar 3C: Riolering Zeypweg niet voorzien op extra gebouw

Hoewel men in 2006 een dubbele riolering voorzien heeft in de heraanleg van de Zeypweg, heeft men toen niet voorzien dat er een gebouw zou komen op de Zeypweg 2. Er zijn toen nl. geen aansluitingen voorzien en aangelegd.

De bezwaren worden als volgt behandeld:

- **Bezwaar 3:**

o Bezwaren 3A en 3B worden niet gevolgd. Na het openbaar onderzoek werd het dossier aangepast door het indienen van een nieuwe projectinhoudversie die op 5/10/2023 voorwaardelijk gunstig werd geadviseerd door de provinciale dienst waterlopen (ref. 2023-1463-WAT). In de aangepaste aanvraag werden de nodige maatregelen genomen om schadelijke effecten op het watersysteem te voorkomen.

o Bezwaar 3C wordt niet gevolgd. Het is niet omdat men bij de heraanleg van de riolering in 2006 geen aansluiting op de riolering heeft voorzien, dat er niet op de riolering kan worden aangesloten. Het dossier wordt bijkomstig ter advies voorgelegd aan rioolbeheerder Farys om de modaliteiten omtrent de aansluiting op de riolering in de vergunning te kunnen vastleggen.

Beoordeling wijziging en 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.

De wijziging van de rooilijn van de Zeypweg is positief aangezien er hierdoor over een lengte van ca. 48 m een openbare berm van ca. 1 m breed wordt gecreëerd. Binnen de breedte van deze berm kunnen nutsvoorzieningen worden aangelegd.

Grondafstand lot 1 aangeduid op het verdelingsplan

Lot 1 (14a 86ca) aangeduid op het verdelingsplan d.d. 6 juni 2023 wordt kosteloos aan de gemeente geschonken volgens de voorwaarden en modaliteiten opgenomen in de belofte van gratis grondafstand die gevoegd is bij de aanvraag. Het lot paalt aan het gemeentelijk natuurgebied Wereweide. Door het lot aan de gemeente af te staan zal het bebost kunnen worden en het natuurgebied kunnen uitgebreid worden.

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.

Financieel kader

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeenteraad neemt kennis van de bezwaren en opmerkingen ontvangen tijdens het openbaar onderzoek en besluit deze bezwaren en opmerkingen voor wat de zaak van de wegen betreft ontvankelijk maar ongegrond te verklaren.

Artikel 2. De gemeenteraad keurt de wijziging (verlegging en verbreding) van de rooilijn van de

Zeypweg ter hoogte van het perceel afd. 6, sectie A, nr. 132 A goed. Het rooilijnplan opgemaakt door Landmeter-Expert Mark van Laer met datum van 14 juni 2023 wordt goedgekeurd.

Artikel 3. De gemeenteraad keurt de belofte van kosteloze grondafstand van de loten 1, 3 en 4 aangeduid op het verdelingsplan opgemaakt door Landmeter-Expert Mark van Laer met datum van 6 juni 2023 goed.

**Namens de gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**