
OPENBARE ZITTING VAN 16 AUGUSTUS 2022

Aanwezig: Joke Lenseclaes, voorzitter
Inge Lenseclaes, burgemeester
Leo Van den Wijngaert, Sven Willekens, Jan De Broyer, Peter Lombaert,
Myriam Vanderlinden, schepenen
Jean Pierre Audag, Patricia Meerts, Danny De Kock, Leen Gillis, Emmanuel
Morel de Westgaver, Stefan Vanderlinden, Yves de Marnix de Sainte
Aldegonde (Graaf), Lieven Bennekens, Pierre-Emmanuel Dumont de
Chassart, Martine Haegeman, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Joris
Kelchtermans, Marcia De Wachter, Brigitte Braeckelaere, Roger Sombrijn,
Jan Van Brabant, Fabienne Monbaliu, gemeenteraadsleden
Dieter Vanderhaeghe, algemeen directeur

Afwezig: Jeroen Van San, Dirk Dewaet, Ingrid Degand, Alan Pauwels,
gemeenteraadsleden

Goedkeuring van de tracé wegenis voor het dossier 'Binnengebied Witherendreef'
(GR/2022/0110)

Bevoegdheid

Ingevolge artikel 27 van het Decreet Lokaal Bestuur verlaat gemeenteraadslid Dirk Devroey de zitting tijdens de bespreking van dit dossier.

- Decreet Lokaal Bestuur, artikel 40

Juridische grond

- Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw en latere wijzigingen
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen
- Gemeentewegendecreet van 1 september 2019 en latere wijzigingen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 februari 2020 houdende principieel akkoord met het verkavelingsproject 'Binnengebied Witherendreef' van de families Van Binnebeek en Vanderveken
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 juli 2022 houdende voorbereiding van de beslissing van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de tracé wegenis voor het dossier 'Binnengebied Witherendreef'

Relevante documenten

- Rooiijnplan van 31 januari 2022
- Plan grondafstand van 31 januari 2022
- Inplantingsplan van 31 januari 2022
- Rapport hydraulisch en technisch advies van Aquafin van 2 juni 2022
- Raming omgevingsaanleg van van 27 juni 2022
- Technisch bestek omgevingsaanleg van 27 juni 2022
- Groen inplantingsplannen

Feiten

Bij de opmaak van het masterplan Jezus-Eik werd een beknopte versie uitgewerkt op de ontwikkeling van het 'Binnengebied Witherendreef', bestemd volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse als een woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen verklaarde zich in zitting van 4 februari 2020 principieel akkoord met het verkavelingsproject 'Binnengebied Witherendreef'.

Het dossier werd door Groep Huyzentruyt ingediend bij het omgevingsloket op 18 februari 2022 en volledig verklaard op 5 april 2022.

Het ontwerp van Groep Huyzentruyt voorziet 3 bouwvolumes, met name 1 volume met 14 appartementen, 1 volume met 4 grondgebonden gezinswoningen en 1 volume met 7 grondgebonden gezinswoningen. In totaal voorziet het ontwerp 14 appartementen en 11 gezinswoningen, een totaliteit van 25 woongelegenheden. Daarnaast voorziet het ontwerp ook in een groot gedeelte invulling van de omliggende publieke ruimte.

In de woonontwikkelingszone wordt wegenisaanleg voorzien. Hiervoor dient een tracé wegenis opgesteld te worden.

Voor het tracé wegenis heeft de dienst Publieke Ruimte onderstaand advies geformuleerd:

Wegenis

- De wegenis, inclusief de zone voor openbaar groen tot aan de rooilijn van de Witherendreef samen met de volledige uitrusting ervan, wordt gratis en zonder enig recht op schadevergoeding overgedragen aan het gemeentebestuur van Overijse.
- De kosteloze overname van de wegenis en haar toebehoren zal worden bevestigd in een notariële akte na de definitieve oplevering zijnde: binnen de twee jaar na de voorlopige oplevering.
- De verkavelaar dient een notaris aan te stellen voor de opmaak van de akte en de kosten hiervoor te dragen.
- De werken dienen te gebeuren volgens het standaardbestek 250 voor de wegebouw laatste versie.
- Het typeprofiel, de uitvoeringsplannen, het signalisatieplan en het bestek van de wegenwerken dienen voorgelegd te worden aan en goedgekeurd door de gemeenteraad vooraleer tot uitvoering van de werken kan worden overgegaan. Het gemeentebestuur wordt in kennis gesteld van het bevel van aanvang der werken.
- De rooilijn langs de nieuw aan te leggen wegenis wordt voorzien zoals aangeduid op het rooilijnplan van 31 januari 2022, opgemaakt door Land-Expert bv, Beëdigde landmeters - Experten, Dr. V. De Walsplein 35 bus 5 te 3070 Kortenberg.
- De verkavelaar dient op zijn kosten de nodige signalisatie, belijning, straatnaamborden en beplanting aan te brengen langs de wegenis, vóór de voorlopige oplevering.
- Op het einde van de werken dient de verkavelaar een as-built plan aan de gemeente te bezorgen met daarop alle wegenis, nutsvoorzieningen, rioolbuizen en wachtaansluitingen. Dit as-built plan moet opgemaakt worden volgens de GRB-skeletbestekken.

Nutswerken

- De nieuwe wegenis dient voorzien te worden van een gescheiden riolering, openbare verlichting en alle nutsleidingen voor huisverbruik, zijnde: elektriciteit, gas, water en telecommunicatie met een voldoende capaciteit zodat latere uitbreidingen mogelijk zijn zonder opbraak van het aangelegde gedeelte. Dit alles volgens de voorschriften van de verschillende nutsmaatschappijen aangenomen door het gemeentebestuur, alles volledig ten laste van de verkavelaar.
- De nieuwe openbare verlichting dient voorzien te worden volgens het goedgekeurde ontwerp door het college van burgemeester en schepenen, met een type armatuur Micro Luna LED in ralkleur 7016. Verplaatsing van bestaande verlichtingspalen moet goedgekeurd worden door de gemeente en Fluvius en is op kosten van de verkavelaar.

- Bij overname wegenis moeten alle nutsvoorzieningen in orde zijn. Deze voorzieningen dienen zich te bevinden buiten de rijweg. Voor de start der werken dient ons bestuur in het bezit te zijn van een bewijs van betaling van alle nutsmaatschappijen. Het elektriciteitsnet en de openbare verlichting dienen aangelegd te worden volgens de reglementaire bepalingen van de netbeheerder en in het bijzonder van het reglement betreffende de verkavelingen.
- De leidingen voor tv/internet/telefonie dienen aangelegd te worden volgens de reglementaire bepalingen van de operatoren Telenet, Proximus en anderen.

Hemelwatoets/Infiltratievoorziening/riolering

- Berekening van de infiltratieoppervlakte voor een bovengrondse infiltratievoorziening. Om de infiltratieoppervlakte te kunnen berekenen moet het grondwaterpeil gekend zijn.
- Er moet een infiltratieproef en een grondwaterpeilmeting gebeuren om de werking van het systeem achteraf te laten staven.
- De riolering dient in overeenstemming te zijn met de voorschriften van Vlarem waarbij een volledig gescheiden rioleringsstelsel tot aan de aansluiting met het huidig openbaar rioleringsnet wordt voorzien.
- Er moet een duidelijk rioleringsplan opgemaakt worden met daarop de droogweerafvoer (DWA) en regenwerafvoer (RWA) leidingen, de aansluiting van de voorziene infiltratievoorziening en alle wachtaansluitingen. Dit rioleringsplan zal tevens door de gemeente Overijse voorgelegd worden aan Aquafin voor advies. Op dit plan dienen gegevens over maaiveldpeilen ter hoogte van de riolering te staan en de dieptes/BOK's van de buizen en putten. Dit rioleringsplan dient tezamen met het bestek eerst goedgekeurd te worden door de gemeenteraad voordat de werken mogen starten.
- De wachtaansluitingen voor de riolering dienen gescheiden (RWA en DWA) te zijn tot aan de rooilijn. Daar worden deze aansluitingen voorzien van twee aansluitputjes welke gelegen zijn achter de rooilijn (privaat domein). Elke bijkomende wachtbuis is voor de rekening van de verkavelaar. Elke woning dient zelf een rioolaansluitingsvergunning aan te vragen. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtsmogelijkheid op beide huisaansluitingen te voorzien.
- Bij vergunningsaanvragen voor de gebouwen zelf dient men steeds rekening te houden met de provinciale stedenbouwkundige verordening voor afkoppeling van hemelwater. Bij de bouwvergunning moet voor elke woning een hemelwaterput en een individuele infiltratievoorziening geplaatst worden, conform de eisen van de verordening.
- Het project dient in overeenstemming gebracht te worden met het advies van Aquafin van 2 juni 2022.

Er heeft een openbaar onderzoek plaatsgevonden van 23 april 2022 tot 22 mei 2022. Bij het afsluiten van het openbaar onderzoek werd vastgesteld dat er 12 bezwaarschriften werden ingediend.

De bezwaarschriften met betrekking tot de wegenis handelen over:

- Niveauverschillen en mogelijke waterproblematiek.

Motivering

De gemeenteraad dient te beslissen over de zaak van de wegen. Deze beslissing dient toegevoegd te worden aan het dossier 'Aanvraag verkaveling' om een geldige vergunning te kunnen afleveren (hoofdstuk 8 'Beslissing over de zaak van de wegen', artikel 47 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015).

De gemeenteraad dient kennis te nemen van de ingediende bezwaarschriften en weerlegt de bezwaren aangaande de zaak van de wegen als volgt:

Niveauverschillen en mogelijke waterproblematiek

Dit bezwaar wordt niet gevolgd en als volgt weerlegd:

Het project heeft het voorwerp uitgemaakt van een hydraulische studie van Aquafin. Hieruit zijn met betrekking tot de afstroom van bijkomend hemelwater geen noemenswaardige opmerkingen gekomen. Dit mede omdat het project voorziet om stroomopwaarts zoveel als mogelijk in te zetten op waterinfiltratie (waterpassende straatstenen, infiltrerende kolken,...) en verder stroomafwaarts inzet op wadi's om het hemelwater te capteren en te laten infiltreren in de bodem.

De afstroom van hemelwater/oppervlaktewater naar de lager gelegen percelen zou hierdoor tot een minimum of nihil moeten herleid zijn.

Ook met betrekking tot de riolering richting Witherendreef is in het kader van een hydraulische studie geen fundamenteel probleem vastgesteld.

Financiële aspecten

De wegenis wordt na de definitieve oplevering gratis aan de gemeente Overijse overgedragen. De gemeente Overijse draagt geen kosten voor de aanleg van de wegenis en de overname.

BESLUIT

Met 16 stemmen voor (Joke Lenseclaes, Inge Lenseclaes, Leo Van den Wijngaert, Sven Willekens, Jan De Broyer, Peter Lombaert, Myriam Vanderlinden, Leen Gillis, Stefan Vanderlinden, Lieven Bennekens, Martine Haegeman, Joris Kelchtermans, Brigitte Braeckelaere, Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, Fabienne Monbaliu), 6 stemmen tegen (Jean Pierre Audag, Patricia Meerts, Emmanuel Morel de Westgaver, Yves de Marnix de Sainte Aldegonde (Graaf), Pierre-Emmanuel Dumont de Chassart, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf)), 2 onthoudingen (Danny De Kock, Marcia De Wachter)

Na beraadslaging,

Artikel 1

De gemeenteraad gaat akkoord met het voorgestelde tracé wegenis voor het dossier 'Binnengebied Witherendreef' op basis van het rooilijnplan en inplantingsplan van 31 januari 2022.

Artikel 2

Het project dient in overeenstemming gebracht te worden met het advies van Aquafin van 2 juni 2022.

Artikel 3

De gemeenteraad gaat akkoord met het als bijlage toegevoegd technisch bestek en raming omgevingsaanleg.

BIJLAGEN

20220131_BinnengebiedWitherendreef_Inplantingsplan.pdf,
20220131_BinnengebiedWitherendreef_PlanGrondafstand.pdf,
20220131_BinnengebiedWitherendreef_Rooilijnplan.pdf,
20220602_BinnengebiedWitherendreef_HydraulischAdvies.pdf,
20220627_BinnengebiedWitherendreef_Raming.pdf,
20220627_BinnengebiedWitherendreef_Technisch bestek.pdf,
BA_Witherendreef_L_BNTV_Versie juni 2022.pdf,
BA_Witherendreef_P_N_01_beplanting_Versie juni 2022.pdf

Gedaan in zitting van: **16 augustus 2022.**

Namens de gemeenteraad

Dieter Vanderhaeghe
algemeen directeur

Inge Lenseclaes
burgemeester

(ingevolge de delegatiebeslissing
van 12 augustus 2020 van de
voorzitter van de gemeenteraad)