
OPENBARE ZITTING VAN 22 MAART 2022

Aanwezig: Joke Lenseclaes, voorzitter
Inge Lenseclaes, burgemeester
Sven Willekens, Jan De Broyer, Peter Lombaert, Dirk Devroey, 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, Jeroen Van San, Pierre-Emmanuel Dumont de Chassart, Martine Haegeman, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Ingrid Degand, Joris Kelchtermans, Marcia De Wachter, Brigitte Braeckelaere, Alan Pauwels, Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, Fabienne Monbaliu, gemeenteraadsleden
Dieter Vanderhaeghe, algemeen directeur

Afwezig: Leo Van den Wijngaert, schepen
Dirk Dewaet, gemeenteraadslid

<p>Goedkeuring van de tracé wegenis voor het dossier 'Site ex Oude Schuur - Aura Projects' (GR/2022/0024)</p>
--

Bevoegdheid

- 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 de gemeenteraad van 23 oktober 2018 houdende goedkeuring van de definitieve vaststelling van het RUP 06 Centrum Maleizen
- Beslissing van de gemeenteraad van 25 januari 2022 houdende goedkeuring van de tracé wegenis voor het dossier 'Site ex Oude Schuur - Aura Projects'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 september 2021 houdende akkoord met de door het Agentschap voor Wegen en Verkeer geformuleerde voorwaarden in het kader van de ontsluiting van het project van Aura Projects voor Dorpskern Maleizen
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 december 2021 houdende voorbereiding van de beslissing van de gemeenteraad houdende goedkeuring tracé wegenis voor het dossier 'Site ex Oude Schuur - Aura Projects'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 maart 2022 houdende voorbereiding van de beslissing van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de tracé wegenis voor het dossier 'Site ex Oude Schuur - Aura Projects'

Relevante documenten

- Inplantingsplan -1 van 15 september 2021
- Bijzonder bestek omgevingsaanleg van 3 februari 2022
- Meetstaat omgevingsaanleg - overzicht offerte van 3 februari 2022
- Meetstaat omgevingsaanleg - posten van 3 februari 2022
- Meetstaat omgevingsaanleg - leemtes van 3 februari 2022
- Meetstaat omgevingsaanleg - legende van 3 februari 2022
- Rapport hydraulisch en technisch advies van Aquafin van 18 februari 2022
- Raming omgevingsaanleg versie 03.02 van 2022
- Rooiijnplan van 21 februari 2022
- Inplantingsplan van 21 februari 2022

Feiten

Omwille van de voorwaarden met betrekking tot het rooiijnplan en inplantingsplan die het Agentschap Wegen en Verkeer opgelegd heeft aan de ontwikkelaar na het goedkeuren van het tracé wegenis voor het dossier 'Site ex Oude Schuur - Aura Projects' door de gemeenteraad van 25 januari 2022, dient er een nieuw inplantingsplan en nieuw tracé wegenis goedgekeurd te worden.

De gemeente heeft het RUP 06 Centrum Maleizen opgemaakt en deze werd door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2018 goedgekeurd. In het RUP werd de site van de Oude Schuur als projectzone ingetekend. Projectontwikkelaar Aura Projects bvba heeft het terrein van de Oude Schuur aangekocht.

Er werd door Aura Projects bvba in samenspraak met het gemeentebestuur een ontwerp voor een verkaveling langs de Terhulpensesteenweg en Hoeilaartsesteenweg ingediend. Het ontwerp van Aura Projects bvba voorziet 4 bouwvolumes, met name 3 volumes met appartementen (en centrumondersteunende functies) en 1 volume met een aantal grondgebonden gezinswoningen. In totaal voorziet het ontwerp 44 appartementen en 4 gezinswoningen, een totaliteit van 48 woonegelegenheden. 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 rooiijn van de Hoeilaartsesteenweg en de Terhulpensesteenweg 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 wegenbouw 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 rooiijn langs de nieuw aan te leggen wegenis wordt voorzien zoals aangeduid op het rooiijnplan van 21 februari 2022, opgemaakt door Eddy Vranckaert, landmeter-expert, Mattestraat 86 te 1840 Londerzeel.

- 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.
- De ondergrondse verbinding tussen de verschillende gebouwen blijft privaat. Het bovengronds onderhoud van deze zone, gelet op de gebouwtechnische ondergrond en opbouw, dient opgenomen te worden door de ontwikkelaar.
- De pergola structuur vooraan gebouw A en B, de pergola op houtstructuur en de fietsenstalling kunnen niet ingepland worden op de voorgestelde plaats gezien deze in de zone vallen tussen bouw- en rooilijn. Deze zone dient conform het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (hierna AWW) bouwvrij te zijn. Voorgesteld wordt om de fietsenstalling ter hoogte van de uitrit van de ondergrondse garages in te plannen.
- De verschillende rioleringsinfiltratie en hemelwaterputten dienen achter de bouwlijn ingepland te worden. Dit conform het advies van AWW.
- In afwijking op de aanduidingen op het inplantingsplan versie van 21 februari 2022 kan het perceel met kadastrale sectie 312 M5 in het bijzonder het deel voor de rooilijn niet door Aura Projects bvba aan AWW worden overgedragen. Dit dient door het gemeentebestuur van Overijse te gebeuren gezien zij volle eigenaar is.
- De buitenaanleg dient aangepast en afgestemd te worden op het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn in het bijzonder met betrekking tot de aanleg van een toegankelijk perron als bushalte op N253. De locatie van het perron is te bepalen in overleg met de bouwheer, de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn, AWW en de gemeente. De aanleg van het perron is te voorzien door Aura Projects bvba.

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.

Hemelwatertoets/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 regenwaterafvoer (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. Dit advies is gebaseerd op het inplantingsplan -1 van 25 september 2021.

Er heeft een openbaar onderzoek plaatsgevonden van 28 oktober 2021 tot 26 november 2021. Bij het afsluiten van het openbaar onderzoek werd vastgesteld dat er drie bezwaarschriften werden ingediend.

De bezwaarschriften met betrekking tot de wegenis handelen over:

- Het ontbreken van een dorpsplein/pleinfunctie.
- Het ontbreken van een groenbuffer ter hoogte van de geplande supermarkt.

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).

Er dient geen nieuw openbaar onderzoek te worden opgestart en er dienen geen nieuwe adviezen te worden gevraagd. Hiervoor wordt verwezen naar 'artikel 12 §2 van het Gemeentewegendecreet, dat de gemengde procedure van de vergunningsaanvraag en de vaststelling van een rooilijnplan aan het toepassingsgebied van het Gemeentewegendecreet onttrekt. Het gegeven dat de gemengde procedure van de vergunningsaanvraag en de vaststelling van een rooilijnplan aan het toepassingsgebied van het Gemeentewegendecreet wordt onttrokken, heeft tot gevolg dat de regels van het Omgevingsvergunningsdecreet toepassing vinden.

Het Omgevingsvergunningsdecreet laat toe om het rooilijnplan aan te passen zonder dat de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek nodig is en zonder dat er een nieuwe adviesronde moet worden georganiseerd.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet geeft op dat punt aan dat de aanvrager van de vergunning wijzigingen aan de aanvraag kan toebrengen. Deze mogelijkheid geldt vanzelfsprekend ook voor het wijzigen van rooilijnplannen aangezien zij luidens artikel 12 §1 van het Gemeentewegendecreet deel uitmaken van die aanvraag.

Wijzigingen aan de aanvraag, en dus wijzigingen aan rooilijnplannen, moeten overeenkomstig de hierboven bedoelde bepaling maar aan een nieuw openbaar onderzoek en aan een nieuwe adviesronde worden onderworpen, wanneer zij ofwel niet voortvloeien uit

opmerkingen die zijn geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek of tijdens de adviesronde, ofwel de rechten van derden schaden of kunnen schaden.

Aan geen van de bedoelde voorwaarden is voldaan. De aanpassingen van het rooilijnplan vloeien in beginsel immers voort uit de vraag die het Agentschap Wegen en Verkeer heeft geformuleerd in zijn advies dat tijdens de vergunningsprocedure werd verstrekt. De rechten van derden worden voorts ook niet geschonden met de beoogde aanpassing van het rooilijnplan. Een rooilijnplan legt immers 'maar' de scheidingsgrens tussen het openbaar domein en privaat domein vast. Een dergelijk plan heeft geen ruimtelijk-visuele impact die derden schade kan toebrengen.

Aldus kan het aangepaste rooilijnplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd zonder voorafgaande openbaar onderzoek of een nieuwe adviesronde.'

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

1) Het ontbreken van een dorpsplein/pleinfunctie

Dit bezwaar wordt niet gevolgd en als volgt weerlegd:

Op de hoek van de Terhulpensesteenweg en Hoeilaartsesteenweg wordt een plein voorzien welke voorzien wordt van de nodige accommodaties om een sociale en evenementiële meerwaarde voor Maleizen en de Maleizenaar te zijn en te worden. Dit plein is voldoende open geconcipeerd om op het eerder genoemde kruispunt het nodige overzicht en openheid te bieden. Het voorziene plein is tevens voorzien van het nodige groen om het duurzame voorziene karakter te bestendigen.

2) Het ontbreken van een groenbuffer ter hoogte van de geplande supermarkt

Dit bezwaar wordt niet gevolgd en als volgt weerlegd:

Groenbuffers naar de perceelsgrenzen zijn afdoende voorzien om het project in het open landschap te integreren enerzijds en anderzijds ten overstaan van de aanpalende en geïntegreerde percelen de nodige privacy te geven. Bijkomend is het project geconcipeerd als overgang tussen het open landschap en de steenwegen. Dit met afdoende aandacht voor duurzame groene invulling en zichtassen naar het achterliggende landschap.

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.

De kost voor het voorzien van laadpalen en evenementskasten binnen de over te dragen wegenis wordt gedragen door het gemeentebestuur Overijse. Hiervoor wordt een budget voorzien van 30.000,00 euro incl. btw.

- Jaar: 2023
- Raming: MJP001908
- Budgetsleutel (ARK/BV): 2200007/0680
- Begunstigde: 0477.445.084 voor de evenementskasten. Voor de laadpalen dient nog een uitbater gezocht te worden.
- Naam begunstigde: Fluvius System Operator voor de evenementskasten. Voor de laadpalen dient nog een uitbater gezocht te worden.
- Bedrag excl. btw: Maakt het voorwerp uit van nog te voeren marktonderzoek.
- Btw (21%): /

BESLUIT

Met 24 stemmen voor (Joke Lenseclaes, Inge Lenseclaes, Sven Willekens, Jan De Broyer, Peter Lombaert, Dirk Devroey, Myriam Vanderlinden, Jean Pierre Audag, Patricia Meerts, Leen Gillis, Emmanuel Morel de Westgaver, Stefan Vanderlinden, Yves de Marnix de Sainte Aldegonde (Graaf), Lieven Bennekens, Jeroen Van San, Pierre-Emmanuel Dumont de Chassart, Martine Haegeman, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Ingrid Degand, Joris

Kelchtermans, Brigitte Braeckelaere, Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, Fabienne Monbaliu),
3 onthoudingen (Danny De Kock, Marcia De Wachter, Alan Pauwels)

Na beraadslaging,

Artikel 1

De beslissing van de gemeenteraad van 25 januari 2022 houdende de goedkeuring van de tracé wegenis voor het dossier 'Site ex Oude Schuur - Aura Projects' wordt opgeheven.

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord met het voorgestelde tracé wegenis voor het dossier 'Site ex Oude Schuur - Aura Projects' op basis van het rooilijnplan en inplantingsplan van 21 februari 2022. Een deel voor de rooilijn van het perceel met kadastrale sectie 312 M5 kan niet door Aura Projects bvba aan AWV worden overgedragen. Dit dient door het gemeentebestuur te gebeuren gezien zij volle eigenaar is.

Artikel 3

De ondergrondse verbinding tussen de verschillende gebouwen blijft privaat. Het bovengronds onderhoud van deze zone, gelet op de gebouwtechnische ondergrond en opbouw, dient opgenomen te worden door de ontwikkelaar.

Artikel 4

In de bouwvrije zone mogen zich geen aansluitputten, infiltratieputten en regenwaterputten alsook geen pergola structuur en fietsenstallingen bevinden. Deze dienen elders ingeplant te worden.

Artikel 5

De buitenaanleg dient aangepast en afgestemd te worden op het advies van de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn in het bijzonder met betrekking tot de aanleg van een toegankelijk perron als bushalte op N253. De locatie van het perron is te bepalen in overleg met de bouwheer, de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn, AWV en de gemeente. De aanleg van het perron is te voorzien door Aura Projects bvba.

Artikel 6

Het project dient in overeenstemming gebracht te worden met het advies van Aquafin. Dit advies is gebaseerd op het inplantingsplan -1 van 25 september 2021.

Artikel 7

De gemeenteraad gaat akkoord met het bestek, meetstaat en raming.

BIJLAGEN

20210915_Inplantingsplan -1.pdf,
20220203_Bijzonder_Bestek_Omgevingsaanleg_Centrumontwikkeling_Maleizen_versie030
2022.pdf, 20220203_MeetstaatOmgevingsaanlegMaleizen_Leemtes.pdf,
20220203_MeetstaatOmgevingsaanlegMaleizen_legende.pdf,
20220203_MeetstaatOmgevingsaanlegMaleizen_overzicht_offerte.pdf,
20220203_MeetstaatOmgevingsaanlegMaleizen_posten.pdf,
20220203_RamingOmgevingsaanlegMaleizen.pdf, 20220218_AQUAFIN
_RapportHydraulischEnTechnischAdvies_AansluitingTerhulpensesteenweg 426.pdf,
20220221_ev2022rooilijnplan2022-Model.pdf, 20220221_Inplantingsplan.pdf

Gedaan in zitting van: **22 maart 2022**.

Namens de gemeenteraad

Dieter Vanderhaeghe
algemeen directeur

Inge Lenseclaes
burgemeester
(ingevolge de delegatiebeslissing
van 12 augustus 2020 van de
voorzitter van de gemeenteraad)