
OPENBARE ZITTING VAN 27 JUNI 2024

Aanwezig: Joke Lenseclaes, voorzitter
Inge Lenseclaes, burgemeester
Sven Willekens, Jan De Broyer, Peter Lombaert, Martine Haegeman,
Myriam Vanderlinden, schepenen
Jean Pierre Audag, Dirk Devroey, Danny De Kock, Emmanuel Morel de
Westgaver, Stefan Vanderlinden, Yves de Marnix de Sainte Aldegonde
(Graaf), Lieven Bennekens, Jeroen Van San, Pierre-Emmanuel Dumont de
Chassart, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Ingrid Degand, Joris
Kelchtermans, Marcia De Wachter, Brigitte Braeckelaere, Alan Pauwels,
Roger Sombrijn, Fabienne Monbaliu, gemeenteraadsleden
Dieter Vanderhaeghe, algemeen directeur

Afwezig: Leo Van den Wijngaert, schepen
Patricia Meerts, Leen Gillis, Dirk Dewaet, Jan Van Brabant,
gemeenteraadsleden

Goedkeuring van het tracé wegenis voor het dossier 'Binnengebied Witherendreef'
(GR/2024/0085)

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 16 augustus 2022 houdende de goedkeuring van het tracé wegenis voor het dossier 'Binnengebied Witherendreef'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 februari 2020 houdende principieel akkoord met het verkavelingsproject 'Binnengebied Witherendreef'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 juni 2024 houdende voorbereiding van de beslissing van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de tracé wegenis voor het dossier 'Binnengebied Witherendreef'

Relevante documenten

- Hydraulische nota van ingenieursbureau Buyens van 10 oktober 2023
- Raming omgevingsaanleg van ingenieursbureau Buyens van 8 december 2023
- Bestek omgevingsaanleg van 8 december 2023
- Plantenlijst van 8 december 2023
- Beplantingsplan van 8 december 2023
- Rooiijnplan van 14 december 2023

- Plan grondafstand van 14 december 2023
- Inplantingsplan van 5 maart 2024
- Rapport rioleringsadvies van Aquafin van 9 april 2024
- 5 bezwaarschriften

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 eerdere tracé wegenis voor binnengebied Witherendreef werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 16 augustus 2022.

Ondertussen werd er een nieuw dossier door Groep Huyzentruyt ingediend bij het omgevingsloket op 29 december 2023 en volledig verklaard op 24 februari 2024.

Het ontwerp van Groep Huyzentruyt voorziet 5 bouwvolumes met name:

- 1 volume met 2 grondgebonden gezinswoningen;
- 1 volume met 4 grondgebonden gezinswoningen;
- 1 volume met 6 grondgebonden gezinswoningen;
- 1 volume met 7 stapelwoningen;
- 1 volume met 6 stapelwoningen.

In totaal voorziet het ontwerp 12 gezinswoningen en 13 stapelwoningen (=26 woonegelegenheden), een totaliteit van 38 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 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 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 rooilijn langs de nieuw aan te leggen wegenis wordt voorzien zoals aangeduid op het rooilijnplan van 14 december 2023, opgemaakt door Land-Expert bv, Beëdigde Landmeters - Experts, 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 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 van 9 april 2024.

Er heeft een openbaar onderzoek plaatsgevonden van 23 maart 2024 tot 22 april 2024. Bij het afsluiten van het openbaar onderzoek werd vastgesteld dat er 5 bezwaarschriften werden ingediend. De bezwaarschriften met betrekking tot de wegenis handelen over niveauverschillen en mogelijke waterproblematiek.

De ingediende bezwaren op ruimtelijk vlak, worden opgenomen in een latere fase bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.

Motivering

De gemeenteraad dient kennis te nemen van de ingediende bezwaarschriften en de bezwaren aangaande de zaak van de wegen (niveauverschillen en mogelijke waterproblematiek) te beoordelen.

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).

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, Sven Willekens, Jan De Broyer, Peter Lombaert, Martine Haegeman, Myriam Vanderlinden, Dirk Devroey, Stefan Vanderlinden, Lieven Bennekens, Jeroen Van San, Ingrid Degand, Joris Kelchtermans, Brigitte Braeckelaere, Roger Sombrijn, Fabienne Monbaliu), 5 stemmen tegen (Jean Pierre Audag, Emmanuel Morel de Westgaver, Yves de Marnix de Sainte Aldegonde (Graaf), Pierre-Emmanuel Dumont de Chassart, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf)), 3 onthoudingen (Danny De Kock, Marcia De Wachter, Alan Pauwels)

Na beraadslaging,

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van de bezwaren met betrekking tot de zaak der wegen (niveauverschillen en mogelijke waterproblematiek) en weerlegt deze omwille van het feit dat het project het voorwerp heeft uitgemaakt van een hydraulische studie van Ingenieursbureau Byens. 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 en verder stroomafwaarts in te zetten 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. Bijkomend heeft het ingediende dossier het voorwerp uitgemaakt van een hydraulisch advies van Aquafin waaruit bijkomende hydraulische voorwaarden voortkomen en worden opgelegd.

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord met het voorgestelde tracé wegenis voor het dossier 'Binnengebied Witherendreef' op basis van het rooilijnplan van 14 december 2023 en het inplantingsplan van 5 maart 2024.

Artikel 3

Het project dient in overeenstemming gebracht te worden met het advies van Aquafin van 9 april 2024, en uitgevoerd te worden volgens de voorwaarden vermeld in dit advies.

Artikel 4

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

BIJLAGEN

20231010_BinnengebiedWitherendreef_HydraulischeNota.pdf, 20231208_Binnengebied

Wltherendreef_Bestek.pdf, 20231208_BinnengebiedWltherendreef_Plantenlijst.pdf,
20231208_BinnengebiedWltherendreef_Raming.pdf,
20231214_BinnengebiedWltherendreef_PlanGrondafstand.pdf,
20231214_BinnengebiedWltherendreef_Rooilijnplan.pdf,
20240305_BinnengebiedWltherendreef_Inplantingsplan.pdf, 20240318_Bezwaarschrift
1.pdf, 20240401_Bezwaarschrift 3.pdf,
20240409_BinnengebiedWltherendreef_ARapportRiolerinsadviesAquafin.pdf,
20240417_Bezwaarschrift 2.pdf, 20240418_Bezwaarschrift 4.pdf, 20240419_Bezwaarschrift
5 bijlage.pdf, 20240419_Bezwaarschrift 5.pdf,
20241208_BinnengebiedWltherendreef_Beplantingsplan.pdf

Gedaan in zitting van: **27 juni 2024**.

Namens de gemeenteraad

Dieter Vanderhaeghe
algemeen directeur

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