

gemeenteraad

uittreksel uit de notulen

Zitting van maandag 31 augustus 2020 om 20:00 uur
raadzaal, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat

Aanwezig: Tom Versompel - voorzitter
Philip Cools - waarnemend burgemeester
Adinda Van Gerven, Myriam Van Honste, Goele Fonteyn, Inez Ven, Carla
Pantens, Karina Hans en Bruno Heirman - schepenen
Dirk de Kort, Dimitri Hoegaerts, Jef Konings, André Van Mechelen, Jan Jambon,
Niels de Kort, Luc Van der Schoepen, Rudi Pauwels, Lisa Buysse, Karin
Willemen-Beyers, Robrecht Eeman, Bart Thijs, Walter Vermeulen, Erwin
Callens, Hedwig van Baarle, Joris Van Cauwelaert, Ingeborg Hermans, Greet
Verbert, Kasper Vanpoucke, Shana Claessens en Cathy Mallentier - raadsleden
Ward Schevernels - algemeen directeur

Afwezig: Bart Brughmans, Christophe Thomas en Dieter Heughebaert - raadsleden

OPENBARE ZITTING

20. Halenlei. Verlegging rooilijn. Heraanleggen en verbreden rijwegverharding en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. Goedkeuring.

Feiten en motivering

Door het in werking treden van het nieuwe decreet van 1 september 2019 betreffende de gemeentewegen heeft de gemeenteraad exclusieve bevoegdheid over de gemeentewegen.

Naar aanleiding van het realiseren van een gescheiden rioleringsstelsel in de Halenlei zal de rijwegverharding heraangelegd en verbreed worden en de rooilijn aangepast.

Deze werken worden gevraagd in de omgevingsvergunning 2020/OMV/0198, Halenlei te 2930 Brasschaat, 1e afdeling, sectie B, nrs. 119w, 119v, 119m2, 119n2, 119x, 119y, 119p2, 119d3, 119a2, 119z, 119r2, 119e3, 119b2, 119c2, 119t2, 119s2, 119d2, 119e2, 119v2, 119f3, 119f2, 119g2, 119w2, 119x2, 119c3, 119h2, 119y2, 119z2, 119k2, 119l2, 119b3, 119a3.

De omgevingsaanvraag bestaat uit het bouwen van 5 urban villa's in de vorm van meergezinswoningen. De bouwvolumes worden alternerend ingeplant ten opzichte van de rooilijn. Vier van de vijf urban villa's vallen binnen de CBO 11-procedure. Het vijfde bouwvolume zal worden opgericht in de vorm van bescheiden wonen en bevat 7 woongelegenheden. In het CBO-project worden 21 huurwoningen (volumes A-B-C) en 7 koopwoningen (volume D) voorzien. De huurwoningen zijn van het type met 1, 2 of 3 slaapkamers. De koop- en de bescheiden woningen omvatten types met 2 en 3 slaapkamers.

In het kader van de opwaardering van de site, teneinde te voldoen aan de geldende regelgeving bij bebouwing, wordt de straat voorzien van een DWA riolering die mits een pompput met persleiding aansluit op de riolering in de Bierwertslei. Hierop worden alle woningen, ook de bestaande aangesloten. De bestaande rijwegen worden hiertoe opgebroken en na realisatie van de riolering

terug heraangelegd. Het RWA systeem bestaat uit open grachten waarin de nodige buffering werd voorzien conform de vigerende regelgeving.

Het rioleringsdossier wordt gerealiseerd in nauw overleg met rioolbeheerder Pidpa- riolering. Het voorontwerpdossier werd door hen dan ook getoetst aan de geldende normen en aldus goedgekeurd. Door het vervangen en beperkt verbreden van de bestaande bovenbouw zal, ook na plaatsing van de riolering, niets wijzigen aan de integratie in de omgeving.

Op plaatsen waar thans nog geen baangrachten aanwezig zijn worden deze in het kader van het ontwerp gerealiseerd. Enkel grachtinbuizingen ten behoeve van opritten blijven bestaan of worden gerealiseerd.

Ten behoeve van deze werken werd op 3 april 2020 de aanvraag tot omgevingsvergunning met referentie 2020/OMV/0198 ingediend door MV Real Estate, Oude Baan 5 te Brasschaat. Het dossier is volledig en ontvankelijk verklaard op 30 april 2020. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 11 mei 2020 tot en met 9 juni 2020.

Het verkrijgen van de omgevingsvergunning vereist volgende zaken:

- kennisneming van de bezwaarschriften en de goedkeuring weerlegging ervan door de gemeenteraad. De gemeenteraad is hierbij enkel bevoegd voor de bezwaren die handelen over de wegenis.
- goedkeuring wijziging rooilijn van Halenlei door de gemeenteraad.

Er werden 3 afzonderlijke bezwaarschriften (bijna gelijkaardig aan elkaar) ingediend door buurtbewoners. De bezwaren werden tijdig ingediend en zijn ontvankelijk.

De bezwaarschriften mbt de wegenis handelen over:

1. de bekommernis van het mogelijks ontstaan van een sluipweg richting Bredabaan. De aanwezigheid van scheidingspaaltjes in de openbare weg tussen Halenlei en Hanoteaulei zorgt er momenteel voor dat er de woningen Halenlei 1a tem 5b en Hanoteaulei 54-56 in een doodlopend deel liggen. In huidige situatie dient het verkeer komende vanuit Nieuwpoortlei rond te rijden via Luiklei wat een veilige situatie is. Indien deze paaltjes niet zouden worden teruggeplaatst en er is bijkomende verkeer ontstaan er mogelijks gevaarlijke en drukke situaties en gaat er een soort sluipweg ontstaan richting Bredabaan.

In verband met de bezwaarschriften mbt de wegenis kan gesteld worden dat:

1. De paaltjes niet zullen terugkomen. De Luiklei is geen gemeenteweg maar eigendom van defensie, deze weg zal dus op termijn verdwijnen als rijweg voor autoverkeer. Door de nieuwe ontwikkeling in de Halenlei en het feit dat de Luiklei geen gemeenteweg is, is het weghalen van de paaltjes en de heraanleg van de Halenlei noodzakelijk.

Bijkomende info: het kruispunt Bredabaan/Essensteenweg/Sint-Jobsesteenweg zal door AWW worden heraangelegd. Het ontwerp is klaar maar werken moeten nog aanbesteed worden. In dit ontwerp zullen de Bierwertslei en Nieuwpoortlei afgesloten worden voor autoverkeer. Hierdoor gaat het sluipverkeer in de wijk afnemen.

Ter info wordt er meegegeven dat de overige inhoud van de bezwaarschriften handelt over de bekommernis over het bouwen op vervuilde grond.

In verband met dit laatste bezwaar -welke niet handelt over de wegenis- heeft de gemeenteraad geen beslissingsbevoegdheid.

De gemeenteraad heeft volgens het gemeentewegendecreet exclusieve bevoegdheid over de gemeentewegen en beslist over de breedte van het openbaar domein. In onderstaande motivatie over de gevraagde verbreding van het openbaar domein wordt bekeken of de rooilijn niet behouden kan blijven of dat het beter is om het openbaar domein te verbreden.

Behoud van de rooilijn

In de omgevingsvergunning 2020/OMV/0198 wordt de wijziging van de rooilijn ter hoogte van het project gevraagd. De huidige weg, toen gekend als een perceel met perceelnummer 11008-B-111-R-2, werd integraal overgedragen bij akte op 19 december 2007 en werd toegevoegd aan de openbare wegeninfrastructuur.

De huidige rijbaan bedraagt 4,00 m, exclusief boordstenen (2*0,20 m) en goot (0,30 m). De rijbaan ligt niet evenwijdig aan de huidige rooilijn. Aan weerszijden van de weg werden bomen aangeplant. Er zijn geen grachten aanwezig.

Er wordt van Halenlei een volwaardige weg gemaakt. Het nieuwe dwarsprofiel past echter niet tussen de huidige rooilijnen.

Op het nieuwe dwarsprofiel worden volgende items toegevoegd:

- Rijbaan verbreding
- Grachten aan weerszijden
- Zone voor nutsleidingen

Rijbaan verbreding

De huidige rijbaanbreedte van 4,00 m is te smal voor vlot kruisend verkeer. Vermits er riolering moet voorzien worden, wordt de huidige rijbaan opgebroken. Tijdens de wegenwerken zal de rijbaan verbreed worden naar 5,00 m inclusief gelijkgrondse kantopsluiting (2*0,30 m), zodat kruisend verkeer veilig kan gebeuren. De verbreding van de rijbaan gebeurt aan de zijde van het project.

Ter hoogte van Luikleij situeert zich een bunker, vlak naast de bestaande rijweg. Deze bunker heeft een militaire erfgoedwaarde en moet bewaard blijven. In het nieuwe ontwerp wordt de rijbaan ter vrijwaring van de bunker opgeschoven. Er ontstaat een knik in de rijbaan. Deze knik heeft zowel een remmend effect op het verkeer als de mogelijkheid voor het naadloos aansluiten op het kruispunt Bierwertslei. Deze knik mag voor een veilige verkeersafwikkeling niet te groot zijn, hierdoor kunnen we de rijbaan niet verleggen richting militair domein.

Grachten aan weerszijden

Halenlei is opgenomen in het Hemelwaterplan als een straat met potentie voor grachten. Door het uitvoeren van het project met grachten aan weerszijden van de vernieuwde straat, kan deze visie op de hemelwaterafvoer verwezenlijkt worden. De principes, gebaseerd op de code van goede praktijk, van hergebruik, buffering/infiltratie en als laatste stap afvoer worden toegepast. In de grachten zullen muurtjes gebouwd worden om het water zoveel als mogelijk ter plaatse te laten infiltreren. Indien het waterniveau echter te hoog wordt, zal het afgevoerd worden richting het bestaande grachtenstelsel in Nieuwpoortlei.

Zone voor nutsleidingen

De oude nutsleidingen van defensie worden vervangen naar nieuwe nutsleidingen van de nutsmaatschappijen. De zone van nutsleidingen wordt voorzien aan de zijde van de ontwikkeling. Deze zone moet op openbaar domein liggen. Aan de overzijde worden geen nutsleidingen voorzien, vermits dit militair domein (militair kamp) is dat niet ontwikkeld zal worden. In de zone van de oude nutsleidingen wordt een gracht voorzien. Hierdoor schuift de zone van de nieuwe nutsleidingen op tot naast de nieuwe rooilijn.

De huidige rooilijn ligt niet evenwijdig met de straat. Dit geeft een onduidelijkheid naar de grens privé-openbaar domein. Op elke plaats is de afstand rijbaan – rooilijn immers anders.

Het nieuwe dwarsprofiel, dat van Halenlei een volwaardige straat maakt, past niet binnen de huidige rooilijnen. De huidige rooilijnen geven een onduidelijkheid naar de grens privé – openbaar domein. Het is dan ook noodzakelijk dat het openbaar domein verbreed wordt door het opschuiven van de rooilijn richting de projectzone. De nieuwe rooilijn wordt evenwijdig aan de rijbaan gelegd.

Wijziging van de rooilijn

Door de wijziging (verbreding) van Halenlei wordt Halenlei een volwaardige straat. Het nieuwe dwarsprofiel kan gerealiseerd worden door de verbreding van het openbaar domein.

Op het nieuwe dwarsprofiel werden volgende items toegevoegd:

- Rijbaan verbreding
- Grachten aan weerszijden
- Zone voor nutsleidingen

Algemeen belang/grensoverschrijdend perspectief

Door de klimaatverandering wordt het omgaan met hemelwater steeds belangrijker. Er wordt steeds meer aandacht gegeven aan zowel het overbruggen van langere droge periodes en watertekorten als

het omgaan met plotse hevige regenval. In het realiseren van het nieuwe project wordt hier de nodige aandacht aan besteed. Er zullen zowel regenwaterputten met waterrecuperatie worden voorzien ter hoogte van de meergezinswoningen, als enkele initiatieven op het openbaar domein.

Er worden geen kolken op openbaar domein voorzien. Het regenwater kan naar de berm afvloeien, om hier te infiltreren. Er worden aan weersijden van de straat (open) grachten voorzien. De grachten zorgen voor een buffermogelijkheid bij hevige regenval en een bijkomende infiltratiemogelijkheid. Het overtollige water kan afgevoerd worden naar het bestaande grachtenstelsel van Nieuwpoortlei.

Op het hemelwaterplan wordt Halenlei aangeduid als een straat met potentie voor grachten. Door het uitvoeren van het project met grachten aan weersijden van de vernieuwde straat, kan deze visie op de hemelwaterafvoer verwezenlijkt worden.

Het aanleggen van de grachten neemt echter een zone in op het dwarsprofiel.

De laanbomen worden achter de gracht gelegd. Hierdoor zullen beschadigingen aan de laanbomen door gemotoriseerd verkeer vermeden kunnen worden. De bodem zal niet verdicht worden door geparkeerde voertuigen. Hierdoor zal de infiltratie van het regenwater optimaal blijven.

Het project bestaat uit de realisatie van 4 bouwvolumes in de CBO-11 procedure en 1 bouwvolume voor gescheiden woningen. Het heraanleggen van de straat draagt bij tot de uitstraling van het nieuwe project en de omgeving. De oude militaire riolering wordt uit dienst genomen. In de plaats komt een gescheiden riolering (DWA-leiding en grachten). Volgens het zoneringsplan ligt Halenlei in de woonkern, waarbij het vuil water afgevoerd moet worden naar het zuiveringsstation.

Verkeersveiligheid

De huidige rijbaanbreedte van 4,00 m is te smal voor vlot kruisend verkeer. Vermits er riolering moet voorzien worden, wordt de huidige rijbaan opgebroken. Tijdens de wegenwerken zal de rijbaan verbreed worden naar 5,00 m inclusief gelijkgrondse kantopsluiting (2*0,30 m), zodat kruisend verkeer veilig kan gebeuren. De verbreding van de rijbaan gebeurt aan de zijde van het project. Ter hoogte van Luiklei situeert zich een bunker, vlak naast de bestaande rijweg. Deze bunker heeft een militaire erfgoedwaarde en moet bewaard blijven. In het nieuwe ontwerp wordt de rijbaan ter vrijwaring van de bunker opgeschoven. Er ontstaat een knik in de rijbaan. Deze knik heeft zowel een remmend effect op het verkeer als de mogelijkheid voor het naadloos aansluiten op het kruispunt Bierwertslei. Deze knik mag niet te groot zijn, hierdoor kunnen we de rijbaan niet verleggen richting militair domein.

Halenlei zal ontsloten worden via het kruispunt met Bierwertslei. Zowel Bierwertslei als Halenlei behoren tot de openbare wegenis van de gemeente Brasschaat. Luiklei en Nieuwpoortlei zijn momenteel militaire wegen. De paaltjes ter hoogte van Halenlei 1A zullen verwijderd worden. Om het sluipverkeer te verhinderen in de volledige woonwijk zal binnenkort het kruispunt Bierwertslei/Nieuwpoortlei afgesloten worden van Essensteenweg. De plannen zijn besproken met het Vlaamse Gewest, afdeling Wegen en Verkeer. Het project is in aanbesteding en zal binnenkort uitgevoerd worden. Hierdoor wordt er op korte termijn een sterke verlaging van de verkeersdruk in de wijk verwacht.

Halenlei is een lokale weg type 3.

Door de inplanting van 35 woongelegenheden zal het verkeer niet significant toenemen.

Er worden geen aparte parkeerstroken voorzien. Er wordt parkeergelegenheid op het project voorzien.

De rijbaanbreedte van 5 m maakt het mogelijk om te parkeren op de rijbaan. Om het bermparkeren te vermijden wordt een gracht voorzien naast de rijbaan.

Er worden geen voetpaden aangelegd. Er wordt weinig gemotoriseerd verkeer verwacht in Halenlei, zodat voetgangers veilig op straat kunnen wandelen.

Ontsluiting aangrenzende percelen

Bij het verbreden van het openbaar domein wordt een grondstrook naast de percelen overgedragen.

De percelen blijven bereikbaar via het nieuwe openbaar domein. De verbinding naar de scoutslokalen, gelegen tussen Halenlei 5A en het project wordt eveneens heraangelegd.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

De omgevingsaanvraag bestaat uit het bouwen van 5 urban villa's in de vorm van

meergezinswoningen. De bouwvolumes worden alternerend ingeplant ten opzichte van de rooilijn.

Door het evenwijdig leggen van de nieuwe rooilijn met de straat, zullen de gevels van de meergezinswoningen eveneens evenwijdig liggen t.o.v. de straat. Er ontstaat een visueel geheel.

Door de verplichte aansluiting van het project op de openbare riolering worden er rioleringswerken uitgevoerd. Hierdoor wordt het profiel van de weg geoptimaliseerd om van Halenlei een volwaardige straat te maken. Het nieuwe profiel werd getoetst aan principes van de code van goede praktijk rond hemelwater en de verkeersveiligheid (zie bovenstaande punten).

Kosten

Inneming 1-8, vermeld op het rooilijnplan van 29 januari 2020, worden kosteloos overgedragen aan de gemeente.

Conclusie

Het nieuwe dwarsprofiel van Halenlei past niet tussen de bestaande rioollijnen. De huidige rooilijn ligt niet evenwijdig met de straatzijde. Daarom wordt voorgesteld om de rooilijn aan de projectzone te wijzigen.

Het verbreden van het openbaar domein zorgt voor een volwaardige straat, waarin het nieuwe dwarsprofiel past. Tegelijkertijd wordt de rooilijn evenwijdig gelegd met de straat. Zo komen we tot een duidelijk grens privé-openbaar domein. De voorgevels van de gebouwen zullen evenwijdig aan de nieuwe rooilijn geplaatst worden. Zo ontstaat er visueel een geheel waarbij straat, rooilijn en voorgevels evenwijdig aan elkaar liggen.

Juridisch kader

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad. .

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.

Artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet 25 april 2014.

Artikel 47 van het omgevingsvergunningsbesluit van 27 november 2015.

Artikel 3 van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, betreffende de doelstelling van het decreet.

Artikel 4 van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, betreffende de 5 principes van het referentiekader.

Artikel 8 van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, betreffende bevoegdheid van de gemeenteraad over de gemeentewegen.

Adviezen

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 20 juli 2020 kennis genomen van de wijziging van de rooilijn en de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek en die uitsluitend handelen over de wegenis.

Financiële gevolgen

Er zijn geen onmiddellijke financiële gevolgen.

BESLUIT:

Met 23 ja-stemmen (Philip Cools, Adinda Van Gerven, Myriam Van Honste, Goele Fonteyn, Inez Ven, Carla Pantens, Karina Hans, Bruno Heirman, Dirk de Kort, Jef Konings, André Van Mechelen, Jan Jambon, Niels de Kort, Karin Willemen-Beyers, Robrecht Eeman, Bart Thijs, Walter Vermeulen, Erwin Callens, Hedwig van Baarle, Joris Van Cauwelaert, Shana Claessens, Cathy Mallentjer en Tom Versompel), 4 neen-stemmen (Rudi Pauwels, Lisa Buysse, Ingeborg Hermans en Kasper Vanpoucke), 3 onthoudingen (Dimitri Hoegaerts, Luc Van der Schoepen en Greet Verbert).

Art.1.- Hecht goedkeuring aan de wijziging van de rooilijn, waarbij het openbaar domein verbreed wordt aan de zijde van de projectontwikkeling. De wijziging is opgenomen op het rooilijnplan van 29 januari 2020.

Art.2.- Neemt kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek en die uitsluitend handelen over de wegenis alsook van de weerlegging van deze bezwaren.

Art.3.- Hecht goedkeuring aan:

- de weerlegging van de bezwaren die handelen over de wegenis zoals boven in de motivering beschreven
- de wijziging van rooilijn van Halenlei

Gedaan in zitting datum als boven.

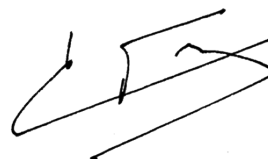
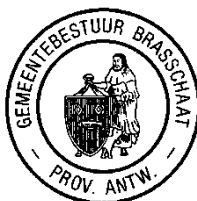
de algemeen directeur,
(w.g.) Ward Schevernels

de voorzitter,
(w.g.) Tom Versompel

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

de algemeen directeur,

de voorzitter,



Ward Schevernels

Tom Versompel

Halenlei. Verlegging rooilijn. Heraanleggen en verbreden rijwegverharding en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. Goedkeuring.

Dossierverantwoordelijke: Heidi Van Meel

Politiek verantwoordelijke: Goele Fonteyn