

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 30 juni 2020

- Aanwezig: Jelle Wouters, burgemeester;
An Craninckx, algemeen directeur;
Dirk Claes, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuyne, Piet De Bruyn, schepenen;
Werner Mertens, Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Ilse Michiels, Noëlla D'hooghe, Suzy Michiels, Mia Van Cleynenbreugel, Ellen De Rijck, raadsleden;
Bart De Vos, voorzitter;
Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Farida Tierens, Stella Beckx, Gert Heylen, raadsleden;
- Verontschuldigd: Ingrid Van Steenberge, raadslid;

5. Beslissing over het verzoek tot gedeeltelijke opheffing van buurtweg nr. 92 en de tracéwijziging ter hoogte van de Zwaluwlaan en de Vinkenlaan i.k.v. de omgevingsaanvraag OMV_2020032421 (§ 2020 70) voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Rotselaar (3110), Vinkenlaan 20, kadastraal bekend als (afd. 1) sectie E, nummers 205 A 02 en 205 F 03

Voorgeschiedenis

- Op 25 juni 2019 heeft de gemeenteraad een principieel akkoord gegeven aan het college van burgemeester en schepenen tot het opstarten van de procedure gedeeltelijke opheffing van buurtweg nr. 92 in kader van het algemeen belang. Er werd tot op heden geen gevolg gegeven aan dit akkoord.
- Op 16 maart 2020 werd door [REDACTED] een aanvraag voor een omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2020032421 (§ 2020 70) ingediend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Rotselaar (3110), Vinkenlaan 20, kadastraal bekend als (afd. 1) sectie E, nummers 205 A 02 en 205 F 03.
- De aanvraag gaat gepaard met een verzoek tot gedeeltelijke opheffing van buurtweg nr. 92 en met een tracéwijziging ingevolge gratis grondafstand.

Feiten en context

- Het goed is volgens het gewestplan Leuven gelegen in woongebied met landelijk karakter.
- De huidige bedding is volgens de Atlas der Buurtwegen reeds aanwezig sinds 10 april 1841.
- Buurtweg nr. 92 betreft een weg met een breedte van 3,30 meter.
- Buurtweg nr. 92 start ten noorden aan de onbebouwde percelen kadastraal bekend als afdeling 1, sectie E, nr. 256P en 271, dewelke gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied en loopt vervolgens richting het zuiden

tot aan de Vinkenlaan. Het volgend gedeelte van de buurtweg is niet meer toegankelijk. De buurtweg loopt namelijk gedeeltelijk over de woning gelegen te Zwaluwlaan 24, over de tuinzone van Zwaluwlaan 20, over de voortuin van Zwaluwlaan 21, over de woning gelegen te Zwaluwlaan 19, over het onbebouwd perceel 205W2, over de tuinzone van Zwaluwlaan 15 en vervolgens over de woning gelegen te Zwaluwlaan 13. Vanaf dit perceel is de buurtweg opnieuw toegankelijk en loopt deze verder tot aan de Steenweg op Betekom.

- De gedeeltelijke verlegging van buurtweg nr. 92 heeft betrekking op het middelste gedeelte, dewelke heden niet meer toegankelijk is, meer bepaald het gedeelte dat zijn start neemt aan Vinkenlaan 7 tot aan de kruising aan het perceel gelegen te Zwaluwlaan 13.
- Op het perceel 205F3 werd volgens de gegevens van het kadaster in 1957 een woning opgericht. Aan de woning zelf werd het kadastraal nummer 205Z2 toegekend. De woning is gelegen Zwaluwlaan 24. Over het perceel en de woning heen is buurtweg nr. 92 gelegen.
- Bij het bouwen van de woning in 1957 werd geen rekening gehouden met de buurtweg.
- Het perceel 205F3, in eigendom van FELINE NV, werd kadastraal opgedeeld, onder referentienummer database afbakeningsplannen dienst Opmetingen en Waarderingen 24094/10493 op basis van het verdelingsplan opgemaakt door landmeter-expert Guy Michiels op 25 april 2018, als volgt:
 - lot 1 met een oppervlakte van 8a 12ca;
 - lot 2 met een oppervlakte van 6a 47.

Op lot 1 is de woning met als adres Zwaluwlaan 24 gelegen. De afsplitsing was niet met het oog op verkoop of verhuur aangezien bovenvermelde loten heden nog steeds in eigendom zijn van FELINE NV.

- De splitsing gebeurde naar aanleiding van de gewijzigde definitie van verkavelen dewelke werd ingevoerd in de VCRO (artikel 4.1.1, 14° VCRO) via de Codextrein (artikel 52, 4°) waardoor het mogelijk was om een lot af te splitsen op voorwaarde dat het andere lot bebouwd was.

Het Grondwettelijk Hof heeft de gewijzigde definitie van verkavelingen, waardoor er geen sprake meer is van verkavelen indien men slechts één onbebouwd perceel afsplitst, vernietigd wegens schending van het standstillbeginsel (artikel 23 van de Grondwet). Op het moment van de afsplitsing was de handeling niet verkavelingsplichtig.

- Bij de aanvraag werd een grafisch plan toegevoegd, opgemaakt door landmeter-expert Guy Michiels op 18 februari 2020. Het perceel 205F3 werd hierop als volgt weergegeven:
 - lot 1 met een oppervlakte van 6a 90ca waarop de woning Zwaluwlaan 24 gevestigd is;
 - lot 2 met een oppervlakte van 5a 33ca met als bestemming bouwgrond;
 - lot 3 met een oppervlakte van 1a 19ca bestemd voor gratis grondafstand ter hoogte van de Vinkenlaan;
 - lot 4 met een oppervlakte van 1a 17ca bestemd voor gratis grondafstand ter hoogte van de Zwaluwlaan.

De nieuwe rooilijn werd zowel voor de Zwaluwlaan als de Vinkenlaan vastgelegd door de landmeter op 5,00 meter uit de as van de bestaande wegenis. Bij het bepalen van de oppervlakte aan gratis grondafstand werd rekening gehouden met afgeleverde verkavelingsvergunningen in de nabije omgeving.

- Er is noch voor de Zwaluwlaan noch voor de Vinkenlaan een rooilijn- of onteigeningsplan opgemaakt.
- Op 1 april 2020 werd het bovenvermeld dossier volledig verklaard. Op 19 mei 2020 werd een openbaar onderzoek opgestart. Tijdens het openbaar onderzoek van 19 mei 2020 tot 17 juli 2020 werden geen bezwaren ingediend die betrekking hebben op het

wegenisdossier of in verband kunnen gebracht worden met de beoordelingsgronden opgesomd in art. 3, 4 en desgevallend art. 6 van het Decreet houdende de Gemeentewegen van 3 mei 2019.

Juridische gronden

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019
- Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening
- Vlaamse codex ruimtelijke ordening
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder artikel 31 dat het volgende bepaalt:
 - "Art. 31. § 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.
De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.
§ 2. Als het college van burgemeester en schepenen niet de bevoegde overheid is die in eerste aanleg over de aanvraag beslist, dan bezorgt de gemeente de beslissing van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg binnen zestig dagen na het verzoek aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15."
- Omgevingsbesluit, in bijzonder artikel 47 dat het volgend bepaalt:
 - "Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is."
- De toelichting bij bovengenoemd omgevingsdecreet en -besluit:
 - "Art. 47. Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning herneemt de welbekende regeling van de tussenkomst van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Voor alle duidelijkheid wordt ook hier herhaald:
 - de bevoegde overheid mag rechtstreeks weigeren zonder het dossier aan de gemeenteraad voor te leggen;
 - de regeling geldt zowel voor aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen als voor het verkavelen van gronden;
 - beslist de gemeenteraad ongunstig over de zaak van de wegen, dan kan de bevoegde overheid geen vergunning verlenen, ook niet in beroep;
 - de gemeenteraad spreekt zich enkel uit over de zaak van de wegen, niet over de vergunningsaanvraag;
 - de gemeenteraad bespreekt enkel de bezwaren die handelen over de zaak van de wegen, niet de andere bezwaarschriften."

Argumentatie

- Het voornemen tot verplaatsen van de voetweg wordt hierna getoetst aan de artikelen 3 (doelstellingen) en 4 (principes) van het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019. Zo moet de beslissing steeds worden gemotiveerd in het algemeen belang en is het verplaatsen van een gemeenteweg enkel een optie wanneer het behoud op de huidige bedding niet gegarandeerd kan worden.
- Vóór het nieuwe decreet konden buurt- en voetwegen verjaren wanneer ze 30 jaar niet gebruikt werden. Die verjaring kon met afdoende bewijs voor de rechtbank afgedwongen worden. Die verjaring is verdwenen met de inwerkingtreding van het Gemeentewegendecreet. Het decreet stelt nu uitdrukkelijk dat gemeentewegen enkel opgeheven kunnen worden door een beslissing van de gemeenteraad en niet langer door niet-gebruik. Zo beslist de gemeenteraad voortaan dus over elke afschaffing van een gemeenteweg. Het college van burgemeester en schepenen stelt dan ook voor aan de gemeenteraad om te beraadslagen over voorliggende zaak van de wegen voor de aanvraag tot omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2020032421 (S 2020 70), op 16 maart 2020 ingediend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Rotselaar (3110), Vinkenlaan 20, kadastraal bekend als (afd. 1) sectie E, nummers 205 A 02 en 205 F 03.
- In het verleden zijn er vergunningen afgeleverd zonder rekening te houden met dit deel van buurtweg nr. 92. Alsook werden er huizen en constructies opgericht over de buurtweg en dit vóór 22 april 1962 meer bepaald voor de Stedenbouwwet.
- Dit gedeelte van buurtweg nr. 92 is bijgevolg gedurende een lange periode niet meer in gebruik.
- Dit gedeelte van buurtweg nr. 92 kan niet meer open gesteld worden doordat er door de jaren heen constructies over geplaatst werden.
- Door de jaren heen is er een alternatieve weg gecreëerd om de twee uiteinden van buurtweg nr. 92 opnieuw te verbinden, dit betreft een private weg met openbaar karakter, meer bepaald het gedeelte van de gemeenteweg Zwaluwlaan dat loopt tussen de kruising Vinkenlaan/Zwaluwlaan tot aan de kruising aan Zwaluwlaan 13. Deze private weg met openbaar karakter loopt parallel met het ontoegankelijk gedeelte van buurtweg nr. 92.
- De gedeeltelijke opheffing heeft geen invloed op de aangelanden van de private weg met openbaar karakter, meer bepaald het gedeelte van de Zwaluwlaan zoals hoge omschreven, aangezien het reeds een voldoende uitgeruste gemeenteweg betreft.
- Uitsluitend als dit deel van de voetweg opgeheven wordt kan de omgevingsvergunning, dewelke in aanvraag is, vergund worden. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en de duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.4 VCRO:
 - *De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.*
- Het ruimtelijk rendement van het goed wordt op een kwalitatieve manier verhoogt bij het verlenen van de vergunning doordat de reeds ingenomen ruimte van het goed door één vrijstaande eengezinswoning op een efficiënte manier wordt hernieuwd naar twee vrijstaande eengezinswoningen. De aanvraag draagt bij tot duurzaam ruimtegebruik van reeds ingenomen ruimte rekening houdend met de noden van de huidige en de toekomstige generaties.

- De voetweg is volgens de gegevens waarover de gemeente beschikt minstens in onbruik sinds 1957 aangezien toen de woning Zwaluwlaan 24 opgericht werd over de voetweg heen. De voetweg is bijgevolg gedurende circa 63 jaar in onbruik. De bestaande wegenis Zwaluwlaan/Vinkenlaan vervangt het statuut van de oorspronkelijke weg.
- Indien de huidige ligging van de voetweg behouden blijft kan er geen omgevingsvergunning verleend worden op het betrokken goed.
- Omwille van bovenstaande argumentatie kan er akkoord gegaan worden met de uitzonderingsmaatregelen tot gedeeltelijke opheffing van de buurtweg nr. 92.
- Het voornemen tot opheffing van een deel van buurtweg nr. 92 werd getoetst aan artikel 3 (doelstellingen) en aan artikel 4 (principes) van het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 en geeft uitvoering aan deze artikelen.
- Omwille van de goede ruimtelijke ordening en de mogelijkheid om wegverbeteringswerken uit te kunnen voeren wordt er geadviseerd om lot 3 en lot 4 kosteloos toe te voegen aan het openbaar domein.

Besluit

Na beraadslaging,

24 stemmen voor: Jelle Wouters, Dirk Claes, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuynck, Piet De Bruyn, Werner Mertens, Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Ilse Michiels, Noëlla D'hooghe, Suzy Michiels, Mia Van Cleynenbreugel, Ellen De Rijck, Bart De Vos, Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Farida Tierens, Stella Beckx en Gert Heylen

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing over de opheffing van een deel van buurtweg nr. 92 en de voorgestelde tracéwijziging voor de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer OMV_2020032421 (§ 2020 70), op 16 maart 2020 ingediend, voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Rotselaar (3110), Vinkenlaan 20, kadastraal bekend als (afd. 1) sectie E, nummers 205 A 02 en 205 F 03 goed.

Artikel 2:

De aanvrager dient lot 3 en lot 4, met respectievelijk een oppervlakte van 1a 19ca en 1a 17ca, gratis en voor openbaar nut aan de gemeente af te staan na het afleveren van een gunstige omgevingsvergunning en dit binnen de 30 dagen na de ingebruikname van de nieuwbouw (of van de verhuring als die de ingebruikname voorafgaat).

Artikel 3:

De algemeen directeur en de burgemeester of hun respectievelijke plaatsvervanger(s) wordt machtiging verleend tot ondertekening van de vereiste akten m.b.t. tot de tracéwijziging.

Artikel 4:

Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens art. 31/1 van het Omgevingsdecreet.

Artikel 5:

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- Wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2020032421 (§ 2020 70), op 16 maart 2020 ingediend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Rotselaar (3110), Vinkenlaan 20, kadastraal bekend als (afd. 1) sectie E, nummers 205 A 02 en 205 F 03 niet wordt verleend of wanneer deze in administratief of juridictioneel beroep wordt vernietigd.
- Wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Artikel 6:

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2020032421 (S 2020 70) zal de definitieve vaststelling van het grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg samen met het besluit van de gemeenteraad met een beveiligde zending aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken en aan de provinciale deputatie bezorgd worden.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

(getekend)
An Craninckx
algemeen directeur

(getekend)
Bart De Vos
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 18 februari 2025.

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter