

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 29 september 2020

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

4. Beslissing zaak van de wegen m.b.t. de aanleg van een nieuwe gemeenteweg ingevolge gratis grondafstand wegnis in een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden OMV_2020044341 (V 2020 7) voor het creëren van 5 bouwloten bestemd voor open bebouwing op de percelen kadastraal bekend als afdeling 1, sectie B, nrs. 488 C, 488 B, 489 R, 489 M, 494 B, 494 G en 495 A gelegen tussen de Hellichtstraat en de Broekstraat - goedkeuring

Voorgeschiedenis

- Op 6 april 2020 werd door [REDACTED] een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden OMV_2020044341 (V 2020 7) ingediend voor het creëren van 5 bouwloten bestemd voor open bebouwing met aanleg nieuwe wegen op de percelen gelegen tussen de Hellichtstraat en de Broekstraat, kadastraal gekend als (afd. 1) sectie B 488 C, 488 B, 489 R, 489 M, 494 B, 494 G en 495 A.

Feiten en context

- De aanvraag gaat gepaard met een gratis grondafstand ten gevolge van de aanleg van een nieuwe gemeenteweg.
- Het college van burgemeester en schepenen stelt voor aan de gemeenteraad om te beraadslagen over voorliggende zaak van de wegen voor de aanvraag tot omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2020044341 (V 2020 7) op 6 april 2020 ingediend voor het creëren van 5 bouwloten bestemd voor open bebouwing met aanleg nieuwe wegen op de percelen gelegen tussen de Hellichtstraat en de Broekstraat, kadastraal gekend als (afd. 1) sectie B 488 C, 488 B, 489 R, 489 M, 494 B, 494 G en 495 A.
- De verkaveling is gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het bij KB van 7 april 1977 goedgekeurd gewestplan Leuven.

- De verkaveling is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg (BPA), een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), noch gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling.
- De aanvraag voorziet in het verkavelen van een terrein dat gelegen is in het gebied tussen de Broekstraat en de Hellichtstraat, te bereiken via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Broekstraat.
- De Hellichtstraat en de Broekstraat zijn beide voldoende uitgeruste gemeentewegen. De Hellichtstraat is een verbindingsweg voor zowel lokaal- als doorgaand verkeer. De Hellichtstraat is voorzien van een betonverharding. De Broekstraat is een verkeersluwe straat voorzien van een klinkerverharding.
- Het te verkavelen gebied is gelegen op een tweetal kilometer buiten het centrum van Rotselaar.
- Het gebied is bereikbaar vanaf de Broekstraat via een 7 meter brede toegangstrook die werd gevormd naar aanleiding van de verkoop van de woning met tuin met als adres Broekstraat 36.
- Het terrein zelf is vlak en helt licht af in de richting van de Broekstraat. Langsheen de zijgrens met de percelen 488B en 488C staat een rij cypressen, destijds als haag aangeplant, maar uitgegroeid tot hoogstam. Langsheen de grens met perceel 495A staat een rij sparren, eveneens uitgegroeid tot hoogstammen. Beide plantenrijen zijn sterk verwaarloosd en vertonen aantasting door ziektes. De bomen zullen allen gekapt worden ten behoeve de aanleg van de nieuwe weg en het verkavelen van het terrein.
- De aanvraag voorziet het realiseren van 6 loten op een terrein gelegen in het binnengebied tussen de Broekstraat en de Hellichtstraat, te bereiken via een nieuw aan te leggen insteekweg vanaf de Broekstraat:
 - Loten 1 tot en met 5 zijn de aangevraagde bouwkavels, te bouwen langs de nieuwe insteekweg. Deze loten zijn bestemd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning, die kunnen beschikken over maximaal twee bouwlagen en een extra woonlaag in het dakvolume.
 - Lot 6 is bestemd als bedding voor de nieuw aan te leggen openbare wegenis, openbaar groen en alle aanhorigheden. Het lot heeft een oppervlakte van circa 12a 50ca. De totale oppervlakte van deze bedding zal gratis worden overgedragen aan de gemeente samen met de erop aanwezige en aangebrachte openbare voorzieningen. De aanvraag bevat een verbintenis grondafstand waarbij Claudia Callens namens NV Nestas de in voormelde aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen of zullen komen, kosteloos en voor vrij en onbelast aan de gemeente Rotselaar zal afstaan op een door de gemeente vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering der werken.
- De realisatie van de verkaveling zal de aanleg inhouden van een duurzame wegverharding en nutsvoorzieningen in de nieuw ontworpen zijtak. De aanvraag bevat een technisch bouwdoossier voor de aanleg van wegenis, parkings en RWA- en DWA-riolering met pompstation opgemaakt door Studiekantoor Kockaerts bvba uit Holsbeek. Het verkavelingsplan werd opgesteld door BVBA François Geens. De verkavelaar is NV Durabrik.
- Samenvatting wegeniswerken:
 - De nutsvoorzieningen van waterleiding, elektriciteit, telefoon en Telenet zijn reeds aanwezig langsheen de Broekstraat. Een globale uitbreiding van de nutsleidingen in de nieuwe wegenis zal nog dienen te gebeuren samen met aanleg van wegenis en rioleringen.
 - Het aan te leggen typeprofiel van deze weg bestaat uit een 4,80 – 5,20 m brede rijweg in poreuze betonstraatstenen in één langzaam aflopende (0,5 %) verkanting. Aan de buitenrand is aan de laagste zijde van de rijweg in glijbekisting een overrijdbare borduur type I E voorzien. Aan de onderzijde van de rijweg is er in

prefab overrijdbare borduur voorzien. Langs de rijweg wordt aan beide zijden een groene berm aangelegd.

- Er worden 5 openbare parkeerplaatsen voorzien, langs de inrit van de nieuwe verkaveling vanuit de Broekstraat, meer bepaald ter hoogte van lot 1. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in gras betontegels. Aan het begin en einde van deze parkeerzone wordt een zuilhaagbeuk voorzien.
- De aanvraag bevat eveneens een rooilijnplan op basis van de nieuwe bedding van de nieuwe gemeenteweg met een oppervlakte van circa 12a 50ca:
 - tussen de woningen met als adres Broekstraat 34 en 36 bedraagt de breedte van de zijtak 7 meter;
 - vanaf lot 1 heeft de zijtak een breedte van 9,50 meter;
 - ter hoogte van loten 2 tot en met 5 bedraagt de afstand tussen de rooilijnen 9 meter.

Ten behoeve van de brandweer dient de rooilijn voldoende breed te zijn/of worden de nodige brandkranen voorzien.

- De aanvraag werd openbaar gemaakt van 19 mei 2020 tot en met 17 juni 2020. Er werden twee bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Volgende argumenten kunnen in verband worden gebracht met de beoordelingsgronden opgesomd in art. 3, 4 en desgevallend art. 6 van het Decreet houdende de Gemeentewegen van 3 mei 2019 en/of het wegenisdossier:
 - *Samenvatting bezwaar nr. 1:*
 - De nieuwe insteekweg in T-vorm zal aansluiten op de Broekstraat. Er werd geen afbuiging voorzien ter hoogte van de Broekstraat. Hierdoor zal het verkeer moeilijk kunnen opdraaien zonder schade aan te brengen aan de naastliggende eigendommen en de aanwezige nutsvoorzieningen van de naastgelegen eigendommen dewelke grenzen aan de nieuwe insteekweg en zelfs aan de voorliggende eigendom. Voor de start der werken en het kappen van de bomen ter hoogte van de nieuwe insteekweg dient er een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van de omliggende gronden. Het is logischer dat de insteekweg voorzien wordt naar de Hellichtstraat zodat de Broekstraat niet belast wordt met meer verkeer.
 - *Samenvatting bezwaar nr. 2:*
 - De infrastructuur is niet aangepast. Riolering & watervoorziening zijn niet berekend op extra huizen.
 - De ontsluiting via het openbaar vervoer is ontoereikend.

Juridische gronden

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (BS 12 augustus 2019)
- Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening
- Vlaamse codex ruimtelijke ordening
- Omgevingsdecreet, in bijzonder artikel 31 dat het volgende bepaalt:
 - *"§ 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."*
- 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."*

Adviezen

- De adviesinstanties Telenet, Proximus, Fluvius, de Watergroep en de brandweer hebben allen een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd.
- De dienst werken van de gemeente Rotselaar heeft op 28 april 2020 laten weten dat de gevraagde aanpassingen uitgevoerd werden zoals besproken. De aanleg wegenis wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.

Argumentatie

- Behandeling bezwaarschriften
 - Behandeling van de argumenten aangehaald in bezwaar nr. 1:
 - de breedte van de insteekweg is voldoende. De wegenis zelf heeft een breedte van 5,50 meter. Ter hoogte van de woning met als adres Broekstraat 34 is een groenbuffer voorzien met een breedte van 1 meter;
 - er is een afbuiging voorzien ter hoogte van de Broekstraat en de nieuwe insteekweg;
 - bij een eventuele nieuwe ontwikkeling dient er een tweede insteekweg voorzien te worden. Deze insteekweg kan voorzien worden ter hoogte van de Hellichtstraat. Voor de huidige ontwikkeling is één insteekweg voldoende.
 - Behandeling van de argumenten aangehaald in bezwaar nr. 2:
 - de adviesinstanties Telenet, Proximus, Fluvius, de Watergroep en de brandweer hebben allen een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd bijgevolg voldoen de nutsvoorzieningen aan de vereisten.

- het project zal geen grote verkeersstromen met zich meebrengen. Het centrum van Rotselaar bevindt zich op 2 km afstand.
- Volgende voorwaarde wordt oplegt aan de aanvrager, die bij vergunningverlening verplicht in de vergunning moeten worden opgenomen:
 - er wordt ingestemd met de vraag om een plaatsbeschrijving te laten opmaken door de verkavelaar van de percelen grenzend aan de insteekweg.
- Het openbaar domein wordt aangelegd als een erfaanleg. Er worden geen voetpaden voorzien maar wel parkeerplaatsen. De gratis grondafstand en de aanleg van een nieuwe wegenis, ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.

Besluit

Na beraadslaging,

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

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing over de aanleg van een gemeenteweg voor de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2020044341 (V 2020 7) op 6 april 2020 ingediend voor het creëren van 5 bouwloten bestemd voor open bebouwing op de percelen gelegen tussen de Hellichtstraat en de Broekstraat, kadastraal gekend als (afd. 1) sectie B 488 C, 488 B, 489 R, 489 M, 494 B, 494 G en 495 A, goed. De voorwaarden en lasten luiden als volgt:

- de verkavelaar laat een plaatsbeschrijving opmaken van de percelen grenzend aan de insteekweg en dit vóór de aanvang der werken;
- de verkavelaar dient lot 6 met een oppervlakte van 12a 50ca gratis en voor openbaar nut aan de gemeente af te staan na het afleveren van een gunstige omgevingsvergunning en dit vóór de verkoop van eender welk lot uit de verkaveling.

Artikel 2:

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 3:

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2020044341 (V 2020 7) op 6 april 2020 ingediend voor het creëren van 5 bouwloten bestemd voor open bebouwing op de percelen gelegen tussen de Hellichtstraat en de Broekstraat, kadastraal gekend als (afd. 1) sectie B 488 C, 488 B, 489 R, 489 M, 494 B, 494 G en 495 A niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridisch beroep wordt vernietigd;
- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Artikel 4:

De voorzitter en de algemeen directeur of hun respectievelijke plaatsvervanger(s) wordt machtiging verleend tot ondertekening van de vereiste akten.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

(getekend)

(getekend)

An Craninckx
algemeen directeur

Bart De Vos
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 18 februari 2025.

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter