

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 27 april 2021

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

**3. Beslissing zaak van de wegen m.b.t. de aanleg van een nieuwe gemeenteweg
ingevolge gratis grondafstand wegen in een omgevingsaanvraag 2020146211
(2020 271) voor het bouwen van 14 sociale woningen - Vossebergen**

Voorgeschiedenis

- Op 31 oktober 2020 werd door [REDACTED] een omgevingsaanvraag 2020146211 ingediend inzake het bouwen van 14 sociale woningen - Vossebergen, gelegen te Werchter kadastraal bekend: afdeling 2 sectie E nr. 437B.

Feiten en context

- De aanvraag gaat gepaard met 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_2020146211 (S2020 271) op 31 oktober 2020 ingediend inzake het bouwen van 14 sociale woningen - Vossebergen, gelegen te Werchter, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie E nr. 437B.
- De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied volgens het bij KB van 7 april 1977 goedgekeurd gewestplan Leuven.
- De omgevingsaanvraag is gelegen binnen het plangebied van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling.
 - 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen, deel 2 – gemeente Rotselaar – zone A voor kleinschalig wonen en verblijven" goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 juli 2015.

- De aanvraag voorziet in het bouwen van 14 sociale woningen en de aanleg van een voldoende uitgeruste verkeersluwe weg, voorzien in een asfaltverharding, aansluitend op de bestaande gemeenteweg Vossebergen.
- De omgevingsaanvraag is gelegen op circa één kilometer buiten het centrum van Werchter.
- De omgevingsaanvraag voorziet de aanleg van een L-vormige weg die aansluit op de bestaande weg Vossebergen.
 - De weg heeft over een lengte van 17,5m een breedte van 6,2m, waarna de weg versmalt tot een pad met een breedte van 2m met aan de zijkanten grasdallen in functie van de brandweer. Aansluitend wordt, richting het noorden, een weg als speelstraat ingericht met een breedte van 4,5m. Er worden geen opritten voorzien naar de woningen. Het meest noordelijke deel van de weg heeft ook hier een breedte van 2m. De paden en circulatieruimte worden in klinkerverharding aangelegd. De site Vossebergen wordt aangelegd als een woonerf. De 21 autostaanplaatsen worden voorzien in grasbetontegels, met uitzondering van de mindervalide parking dewelke in klinkers wordt aangelegd. Van de 21 parkeerplaatsen worden er 5 gevoegd bij het openbaar domein.
 - Binnen de contour van het openbaar domein dat wordt afgestaan, worden nog groene buitenruimten overgedragen dewelke elk voorzien zijn van wadi's met een oppervlakte van 54m² en 71m². De buitenaanleg wordt voorzien van gazon, loofbomen en heesterbeplantingen, zoals bepaald op het groenplan.
- Het terrein zelf is vlak. Er dienen geen ingrepen te gebeuren voor het bouwrijp maken van het terrein.
- De aanvraag voorziet het realiseren van 14 loten voor sociale woningen op een terrein gelegen Vossebergen. De sociale woningen betreffen kleinschalige woningen volgens de voorschriften van het PRUP.
 - Lot A is bestemd als bedding voor de nieuw aan te leggen openbare wegenis, openbaar groen en alle aanhorigheden. Het lot heeft een oppervlakte van circa 31a 74ca. De totale oppervlakte van deze bedding zal gratis worden overgedragen aan de gemeente, samen met de erop aanwezige en aangebrachte openbare voorzieningen. De in voormelde aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen of zullen komen, worden kosteloos en voor vrij en onbelast aan de gemeente Rotselaar afgestaan 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 bouwdossier voor de aanleg van wegenis, parkings en RWA- en DWA-riolering. Het roolijnplan is opgesteld door Landmeter expert SB-V bvba, Kasteelstraat 9 te 2280 Grobbendonk.
- Samenvatting wegeniswerken:
 - De nutsvoorzieningen van waterleiding, elektriciteit, telefoon en Telenet zijn reeds aanwezig langsheen Vossebergen. Een globale uitbreiding van de nutsleidingen in de nieuwe wegenis zal nog dienen te gebeuren samen met aanleg van wegenis en rioleringen.
 - De verharding van de wegenis is voorzien in een bitumeuze verharding in asfaltbeton bouwklassegroep B9-B10 en BF voor de heraanleg van een deel van de bestaande rijweg Vossebergen. De trottoirbanden worden voorzien in geprefabriceerde betonelementen type ID1. In de raming zijn de groenaanleg en groenbeheer voorzien ten laste van VMSW. De grasbetontegels worden voorzien op een bodemsubstraat van steenslag afgewerkt met geprefabriceerde trottoirbanden in beton type ID1 evenals een deel van de groenaanplant ten laste van SWAL.

- De aanvrager voorziet een raming opgedeeld in vier delen waarbij VMSW, SWAL, FLUVIUS en de gemeente elk een deel van de lasten dragen.
Op datum van 8 juni 2020 werd door het college van burgemeester en schepenen principieel akkoord gegaan met onderstaande raming die bij het dossier hoort.
Deze raming van € 298.176,03 incl. btw is opgesplitst per deelgenoot:
 - SWAL: € 220.698,07 incl. btw
 - gemeente Rotselaar (wegenis): € 37.062;18 incl. btw
 - Fluvius: € 40.415,78 incl. btw
 - De gemeente dient 75% van het aandeel van Fluvius aan hen terug te betalen omdat er geen VMM-subsidies zijn. Deze 75% kan de gemeente aan Fluvius betalen via RI's.
 - De gemeente dient eveneens een beperkt aandeel van de studiekosten te betalen.
 Studiebureau Verhaert stelt het volgende voor (zie ook de barema's als bijlage):
 Het gemiddelde van 'ingenieur, expert met 5 tot 10 jaar ervaring (€ 99 - € 130 excl. btw)' en
 15% korting:
 85% van € 114,05 = € 97,00 excl. btw/uur
 Maximum aantal uur: 10 uur ten laste van Fluvius en 10 uur ten laste van de gemeente.
 - Er werd voor dit project geen budget voorzien in het meerjarenplan waardoor er wordt voorgesteld om dit op te nemen bij de aanpassing van de meerjarenplanning.
- Er worden 5 openbare parkeerplaatsen voorzien, langs de westelijke zijde van het project. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in gras betontegels. Aan het begin en einde van deze parkeerzone wordt een groenaanplant voorzien.
- De aanvraag bevat eveneens een rooilijnplan op basis van de nieuwe bedding van de nieuwe gemeenteweg met een oppervlakte van circa 31a 74ca:
De breedte van de wegenis wordt maximaal ingeperkt, enkel ten behoeve van de brandweer dient de overrijdbaarheid voldoende breed te zijn/of worden de nodige brandkranen voorzien.
- De aanvraag werd openbaar gemaakt van 15 januari 2021 tot en met 13 februari 2021.
Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

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.

Argumentatie

- Het openbaar domein wordt aangelegd als een woonerfaanleg. 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 bouwen van 14 sociale woningen, wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.

Besluit

Na beraadslaging,

24 stemmen voor: Jelle Wouters, Dirk Claes, Carine Goris, Patrick Vervoort, Piet De Bruyn, Nele Demuyndt, 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, Ellen De Rijck, Bart De Vos, Liesbet Serneels, Farida Tierens, Stella Beckx en Gert Heylen

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing over de aanleg van een gemeenteweg voor de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2020146211 (V 2020 271) op 31 oktober 2020 ingediend inzake het bouwen van 14 sociale woningen - Vossebergen, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie E nr. 437B, goed. De voorwaarden en lasten luiden als volgt:

- de aanvrager dient lot A met een oppervlakte van 31a74ca gratis en voor openbaar nut aan de gemeente af te staan na definitieve oplevering van de wegeniswerken.

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_2020146211 (V 2020 271) op 31 oktober 2020 ingediend inzake het bouwen van 14 sociale woningen - Vossebergen, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie E nr. 437B 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 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)
An Craninckx
algemeen directeur

(getekend)
Bart De Vos
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 18 februari 2025.

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter