

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 22 februari 2022

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

2. Beslissing zaak van de wegen over de aanleg van een nieuwe gemeenteweg met gratis grondafstand in een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden OMV_2021115654 (V 2021 21) op de percelen kadastraal bekend als afdeling 2, sectie E, nrs. 685n/2, 658r/2 (deels), 658h (deels), 657r/3 (deels) en 657/2 (deels) gelegen tussen de Hogeweg, Jack-Opstraat en Grotestraat.

Voorgeschiedenis

- Op 8 juli 2021 werd door [REDACTED], een omgevingsaanvraag ingediend voor het verkavelen van gronden met wegenis en riolering. De aanvraag gaat over de percelen gelegen tussen Hogeweg, Jack-Opstraat en Grotestraat, kadastraal gekend als afd. 2, sectie E nrs. 658N/2, 658 R/2 (deels), 658H (deels), 657R/3 (deels), 657S/3 (deels) en 657R/2 (deels) . Het voorwerp van de aanvraag omvat volgende handelingen:
 - o Het creëren van 20 bouwloten bestemd voor half-open en open bebouwing;
 - o De aanleg van nieuwe wegenis en bijhorend rioleringsstelsel ;
 - o Het inrichten van het terrein voor het bouwrijp maken van de percelen en het inrichten van het openbaar domein.
- Volgend op het openbaar onderzoek en op vraag van de gemeente werd op 1 februari 2022 een nieuwe projectinhoudversie ingediend met als belangrijkste wijzigingen:
 - o Het vervangen van de 2 half-open bebouwingen loten 1 en 2 door 1 open bebouwing, waardoor het totaal aantal bouwloten 19 bedraagt;
 - o Het verlengen van het verkeersplateau op de Hogeweg.

Feiten en context

- De aanvraag gaat gepaard met gratis grondafstand voor 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.
- De verkaveling ligt in woongebied volgens het gewestplan Leuven (KB 7 april 1977).
- De verkaveling ligt niet in het plangebied van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).
- De aanvraag ligt voor een beperkt deel (aan de westelijke zijde) in de bestaande verkaveling V/WR/18 (1965 19). De onbebouwde grond van de verkaveling wordt mee opgenomen in de voorliggende verkavelingsaanvraag en maakt dus voorwerp uit van een verkavelingsbijstelling. De voormelde oude verkaveling werd voor het laatste gewijzigd op 7 augustus 1990.
- De aanvraag voorziet in het verkavelen van een terrein in het gebied tussen Hogeweg, Jack-Opstraat en Grotestraat. De toegang voor gemotoriseerd verkeer wordt genomen vanaf Hogeweg. Naar Jack-Opstraat wordt enkel een trage verbinding voorzien die in noodgevallen gebruikt kan worden door brandweer en hulpdiensten.
- De Hogeweg en de Jack-Opstraat zijn beiden voldoende uitgeruste gemeentewegen. De Hogeweg is een verbindingsweg voor zowel lokaal als doorgaand verkeer. De Jack-Opstraat is een weg voor plaatselijke bewoners.
- Het desbetreffende gebied ligt vlak bij het centrum van Werchter en heeft een meervoudige vorm. De toegang tot het project vanaf de Hogeweg wordt aangelegd als een betonnen rijweg met een beperkte breedte van 4,2m. De onverharde bermen zijn minimaal 1,9m breed.
- Het gaat om een vlak terrein met hellingen kleiner dan 0,5% tot maximaal 5%.
- Het bestaande terrein is grotendeels onbebouwd, met uitzondering van een drietal kleine bijgebouwen.
- Vanaf de nieuwe insteekweg aan Hogeweg vormt een woonstraat met gemotoriseerd verkeer de toegang tot de woonkavels:
 - Loten 1 tot en met 12 zijn rechtstreeks ontsluitbaar vanaf de straat en hebben individuele parkeervoorzieningen op de eigen kavel.
 - Meer centraal binnen de verkaveling, voor loten 13 tot en met 19, wordt overgegaan naar een verkeersvrij klimaat, met woningen die palen aan een trage weg en parkeren op afstand in een centraal gelegen collectieve parkeercluster met 14 plaatsen.
 - De loten zijn bestemd voor het oprichten van 16 halfopen eengezinswoningen en 3 vrijstaande eengezinswoningen die kunnen beschikken over maximaal twee bouwlagen en een extra woonlaag in het dakvolume.
 - De zone bestemd voor de inrichting van het openbaar domein, het geheel van wegenis, pleinen en groenzones heeft een oppervlakte van in totaal circa 42a 57ca. De aanvraag bevat een verbintenis grondafstand waarbij Michael Gurinckx namens NV Novus en Tom Deckers namens Kolmont Woonprojecten NV 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. Dit dient te gebeuren op een door de gemeente vast te stellen datum, 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.

● Samenvatting wegeniswerken:

- De nutsvoorzieningen van waterleiding, elektriciteit, telefoon en Telenet zijn aanwezig langs de Hogeweg. Een uitbreiding van de nutsleidingen in de nieuwe wegenis zal echter nog dienen te gebeuren samen met de aanleg van wegenis en rioleringen.
- Het projectgebied is bereikbaar via de Hogeweg en de Jack-Opstraat. De toegang via de Hogeweg is de hoofdontsluiting. De toegang via de Jack-Opstraat is voor langzaam verkeer en voor noodgevallen. Het volledig doorrijden van de verkaveling is dus niet mogelijk.
- Het aan te leggen typeprofiel van de weg voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit een 4,2m brede rijweg in beton aangelegd onder helling van 2%. De onverharde bermen zijn min. 1,9m breed en worden als wadi geprofileerd. De bodem heeft een goede infiltratiecapaciteit. Aan de buitenrand is aan de laagste zijde van de rijweg een geprefabriceerde betonnen boordsteen type ID 1 voorzien.
- Ter hoogte van de Hogeweg worden drie bezoekersparkeerplaatsen in grasbetontegels aangelegd.
- De toegangsweg vanaf de Hogeweg watert af naar de bermen waar het afstromend water ter plaatse in de bodem kan infiltreren. Bij zeer hevige regen zijn er een aantal overloopkolken op lage punten geplaatst. De trage wegen wateren af naar de bermen of groenzone en hebben geen overloophogeheden naar de openbare riolering. Deze trage wegen zijn aangelegd in beton met een overbreedte voor brandweer in grasbetontegels. Van de totale verharde oppervlakte van de rijwegen en trage wegen wordt in totaal 10% rechtstreeks op de riolering aangesloten. Een extra 20% van de totale verharde oppervlakte van de wegen kan via de overloopkolken in de riolering terecht komen.
- De gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden volledig in waterdoorlatende materialen aangelegd met een bijkomende ondergrondse infiltratiemogelijkheid.
- Ter hoogte van de loten 6 en 7 wordt een keerpunt aangelegd in betonstraatstenen. Het regenwater van dit keerpunt wordt rechtstreeks aangesloten op de openbare infiltratieriolering.
- De aanleg van nutsleidingen is voorzien onder de verhardingen.
- Het openbaar domein wordt, voor die delen waar gemotoriseerd verkeer is toegestaan, ingericht volgens de principes van een woonerf met groenbermen en bomenrijen.
- Ook de trage wegen worden in beton aangelegd op een breedte van 2,1m. Aan één zijde wordt een overrijdbare strook in grasbetontegels aangelegd om in geval van noodsituaties toegang tot het binnengebied te kunnen verlenen aan hulpdiensten en brandweer. De zone rond het groene plein is in normale omstandigheden enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers en wordt op de aansluitpunten aan de toegangsweg en ter hoogte van de Jack-Opstraat met wegneembare paaltjes afgesloten. Ter hoogte van de aansluiting met de Jack-Opstraat wordt een verharde zone voorzien waar de afvalcontainers van de woningen 14 tot en met 19 kunnen opgesteld worden op de dag van de afvalophaling.
- Aan de oostzijde van de verkaveling wordt een publieke groenzone voorzien. Dit is ter hoogte van de loten 14 tot en met 19. Deze wordt met een trage weg in verbinding gebracht met de Jack-Opstraat en wordt ingericht als verblijfs- en speelruimte met houten speelelementen in combinatie met hellende terreinen die uitnodigen om te spelen.
- De zone in te lijven bij het openbaar domein bedraagt in totaal ca. 4.257m² met inbegrip van het groene plein.

- Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Beide rioleringen kunnen aangesloten worden op de gescheiden riolering in de Grotestraat.
- Deze riolering geeft door de diepteligging en terreinhelling de mogelijkheid om de riolering in het project onder een helling van 5 promille aan te leggen.
- Op het terrein werd een infiltratie-onderzoek uitgevoerd. Het grondwater bevindt zich hier op meer dan 2,6m diepte. De resultaten tonen een goede infiltratiecapaciteit van de ondergrond.
- Het regenwatersysteem wordt voorzien als een ondergronds systeem in poreuze betonbuizen. De wegenis wordt slechts beperkt aangesloten op het systeem. De trage verbindingen rond het binnengebied wateren af naar de groenzone en blijven op die manier afgekoppeld van het rioleringsysteem. De overlopen van de private voorzieningen van de woningen worden aangesloten op de infiltratieriolering. Door een stuwmuur in de overstortput wordt het infiltratievolume en -oppervlak in de riolering maximaal benut.
- De trage verbinding naar de Jack-Opstraat wordt eveneens aangelegd in beton met een breedte van 2,1m op een steenslagfundering met dikte 20cm met een ter plaatse gestorte boordsteen type ID 1. De grasbetontegelsstrook is 2m breed waardoor de totale breedte 4,1m breed is. De afwatering is voorzien in het omliggend groen. Buiten hulpdiensten is in dit verkeersluw gedeelte geen gemotoriseerd verkeer toegelaten. De woningen aan deze trage wegverbinding maken immers gebruik van het collectieve parkeerveld dat centraal in de verkaveling is ingeplant.
- Binnen de contour van het openbaar domein wordt 2.200m² voorzien voor collectieve buitenruimte.
- Een infiltratieoppervlakte van 210,69m² wordt gerealiseerd.
- De aanvrager voorziet ook het aanleggen van een verkeersremmend plateau ter hoogte van de Hogeweg en de nieuwe insteekweg.
- De aanvraag bevat eveneens een rooilijnplan van de nieuwe bedding voor de nieuwe gemeenteweg.

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

- De aanvraag werd openbaar gemaakt van 27 september 2021 tot en met 26 oktober 2021. Er werden vier 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 plaats die nu voorzien is als toegang tot de nieuwe verkaveling ligt net achter een bocht waarbij zeer beperkt tot geen zicht mogelijk is op het aankomende verkeer vanuit de richting Betekom. Het bestaande huis Hogeweg nr.17 staat ingeplant tot vlak tegen het voet-/fietspad. De combinatie geen zichtbaarheid door bocht in de straat en de inplanting van het huis vormen een reëel risico voor de zwakke weggebruikers. Uitrijdende voertuigen zullen quasi verplicht zijn om met de voorzijde tot op het fietspad te rijden en fietsers dus te hinderen of zelfs volledig te blokkeren om voldoende zichtbaarheid te hebben op het aankomende gemotoriseerde verkeer. Deze nieuwe gevaarlijke situatie creëren staat in schril contrast tot wat gangbaar is om de veiligheid van fietsers in het verkeer te verhogen.
 - Opportuun om een alternatieve toegang te voorzien via de Jack-Opstraat. In deze zou de gemeente ook kunnen opteren om de doorgang tussen de Jef Scherensstraat op te waarderen van een

voetweg tot een doorgangsweg en zo de aansluiting te maken naar de Hogeweg. Het andere alternatief is uiteraard via de Jack-Opstraat via de Frans Van Leemputtenstraat naar de Grotestraat.

- *Samenvatting bezwaar nr. 2:*
 - Idem bezwaar 1 over verkeersveiligheid.
 - Dit bijkomende kruispunt vormt een zoveelste conflict situatie. Op amper 900m zouden er in totaal 5 straten uitkomen op de Hogeweg.
- *Samenvatting bezwaar nr. 3:*
 - Idem bezwaar 1 over verkeersveiligheid.
 - Ontbreken van groenbuffer tussen bestaande woning Hogeweg nr. 17 en de nieuwe kavel lot 1.
- *Samenvatting bezwaar nr. 4*
 - Idem bezwaar 1 over verkeersveiligheid.

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, De Watergroep, Aquafin en de brandweer hebben allen een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd.
- De Provincie, dienst waterlopen en Fluvius hebben ongunstig advies gegeven. Naar aanleiding van deze ongunstige adviezen werd een aangepast dossier opgesteld.

Argumentatie

- Door het toevoegen van 19 bijkomende eengezinswoningen wordt geen grote impact verwacht op de lokale mobiliteit. De verdichting in de buurt van de dorpskern die verschillende voorzieningen heeft, zorgt ervoor dat het voor bewoners mogelijk is om zo veel mogelijk voor duurzame verplaatsingsmiddelen te kiezen.
- De gemeente zet sterk in op een fietsveilige omgeving, het creëren van trage verbindingen is positief.
- Door de ligging op slechts 250m van een bushalte is wel een vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer mogelijk waardoor het verminderen van autogebruik wordt gestimuleerd.
- Er wordt een grote publieke groenzone voorzien. Deze wordt met een trage weg in verbinding gebracht met de Jack-Opstraat en wordt ingericht als verblijfs- en speelruimte.
- Behandeling van de argumenten aangehaald in de bezwaren:
 - Het bezwaar over de verkeersveiligheid is gegrond. Het is daarom van belang om gepaste maatregelen te nemen. Tijdens de voorbesprekingen werden al enkele belangrijke aanpassingen gemaakt, zoals het opschuiven van de erftoegangsweg richting Werchter centrum en het voorzien van een verkeersplateau dat wordt gerealiseerd op de Hogeweg. Op vraag van de gemeente werd het verkeersplateau verlengd zodat er geen interferentie is met de opritten van de woningen. Deze verhoogde weginrichting zal een snelheidsremmend effect hebben en op vlak van visueel effect bestuurders aanmanen aandachtiger te zijn.
 - Daarnaast zullen bijkomende flankerende maatregelen in het kader van de verkeersveiligheid opgelegd worden in de verkavelingsvergunning na advies van de dienst mobiliteit.
- Volgende voorwaarden worden opgelegd aan de aanvrager, die bij vergunningverlening verplicht in de vergunning moeten worden opgenomen:
 - De nieuwe wegenis wordt aangelegd als een erfaanleg en overgedragen aan het openbaar domein.
 - Om de verkeersveiligheid ter hoogte van de erftoegangsweg te verhogen wordt een verkeersplateau voorzien.

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,

21 stemmen voor: Jelle Wouters, Bart De Vos, Carine Goris, Piet De Bruyn, Nele Demuynck, Werner Mertens, Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Ilse Michiels, Maarten Mommaerts, Noëlla D'hooghe, Mia Van Cleynebreugel, Ellen De Rijck, Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Stella Beckx, Gert Heylen en Lieve De Bondt

1 stem tegen: Jeroen Janssens

1 onthouding: Gunther Dereze

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing over de aanleg van een gemeenteweg voor de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2021115654 (V 2021 21) op 8 juli 2021 ingediend voor het creëren gelegen op de percelen tussen de Hogeweg en Jack-Opstraat, kadastraal gekend als (afd. 2) sectie E 658n², 658r² (deels), 658h (deels), 657r³ (deels), 657s³ (deels) en 657r² (deels), 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 de grond 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;
- om de verkeersveiligheid ter hoogte van de erftoegangsweg te verhogen wordt een verkeersplateau voorzien en zal het college van burgemeester en schepenen bijkomende lasten opleggen in het kader van de verkeersveiligheid.

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_2021115654 (V 2021 21) op 8 juli 2021 ingediend voor het creëren van 20 bouwloten bestemd voor half-open en open bebouwing op de percelen gelegen tussen de Hogeweg en Jack-Opstraat, kadastraal gekend als (afd. 2) sectie E 658n², 658r² (deels), 658h (deels), 657r³ (deels), 657s³ (deels) en 657r² (deels)

- 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)
An Craninckx
algemeen directeur

(getekend)
Werner Mertens
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 18 februari 2025.

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter