

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 25 oktober 2022

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

2. Beslissing over gratis grondafstand in een omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2022057074 (V 2022 6) voor het verkavelen van een perceel in 2 bouwloten bestemd voor halfopen bebouwing en grondafstand op een terrein kadastraal bekend als afdeling 1, sectie B, nr. 90E en 90F gelegen Hoevestraat 9, 3110 Rotselaar.

Voorgeschiedenis

- Op 20/4/2022 werd door [REDACTED], een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden OMV_2022057074 (V 2022 6) ingediend voor het creëren van 2 bouwloten bestemd voor halfopen bebouwing met gratis grondafstand op een perceel gelegen Hoevestraat 9, kadastraal gekend als (afd. 1) sectie B, nrs. 90e en 90f.
- De aanvraag gaat gepaard met gratis grondafstand.
- Op 1/7/2022 werd een openbaar onderzoek opgestart. Tijdens het openbaar onderzoek werd geen bezwaar ingediend.

Feiten en context

- De verkaveling wordt ingericht langs de Hoevestraat, dewelke een goed uitgeruste gemeenteweg is.
- Er is geen rooilijnplan van toepassing in de Hoevestraat.
- De wegcategorie van de Hoevestraat is volgens het mobiliteitsplan Rotselaar een erftoegangsweg. Deze categorie wegen is in tegenstelling tot ontsluitingswegen (Hellichtstraat, Torenstraat,...) en interlokale wegen (Provinciebaan) niet geschikt voor zwaar verkeer. De functie is louter verblijven en erftoegang. De verkeersintensiteit is er dan ook eerder laag.
- De verkaveling is gelegen in woongebied met landelijk karakter en achteraan een klein deel in natuurgebied volgens het gewestplan Leuven (KB 7/4/1977).

- 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 het realiseren van twee loten bestemd voor ééngezinswoningen in halfopen verband met gratis grondafstand ter verbreding van de openbare weg, de Hoevestraat.
- De aanvrager voorziet een gratis grondafstand van 40ca, zijnde lot 3 op het verkavelingsplan.
- Bij de aanvraag werd een verkavelingsplan met vermelding 'gratis grondafstand' en een rooilijnplan toegevoegd. De plannen werden opgemaakt door studiekantoor Kockaerts, gevestigd te Gebr. Van Tilstraat 35 te 3220 Holsbeek.
- Het perceel 90e/90f werd hierop als volgt weergegeven:
 - Lot 1A met een oppervlakte van 7a15ca bestemd voor het bouwen van een woning in halfopen bebouwing. Het lot heeft een breedte van 11,36m aan de straatzijde;
 - Lot 2A met een oppervlakte van 7a29ca bestemd voor het bouwen van een woning in halfopen bebouwing. Het lot heeft een breedte van 11,36m aan de straatzijde;
 - Loten 1B en 2B met een oppervlakte van samen 6a04ca worden uit de verkaveling gesloten. De loten liggen in natuurgebied en hebben als huidige functie bos en zullen deze functie blijven behouden;
 - Lot 3 met een oppervlakte van 40ca bestemd voor gratis grondafstand. Dit lot heeft een breedte van 22,73m aan het openbaar domein en een diepte van ca. 1,7m.

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.

Argumentatie

- Gezien de typologie van de weg, wordt hier een breedte van 7m van de openbare weg voorgesteld (3,5m tov de as van de weg) voor de aanleg van de straat en de bermen voor nutsvoorzieningen. Het huidige openbaar domein is gemiddeld 6m breed. Na de grondafstand wordt ter hoogte van het perceel van de aanvraag de afstand van de nieuwe rooilijn tot de as van de voorliggende weg 3,5m breed. Dit is een verbreding van ca. 1,7m tegenover de huidige toestand. Het toekomstig openbaar domein zal een gemiddelde breedte hebben van 7m.
- De aanvraag is voor het gedeelte van de realisatie van 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing.
- In functie van uitvoering van de nieuwe rooilijn wordt er geadviseerd om lot 3 kosteloos toe te voegen aan het openbaar domein.

Besluit

Na beraadslaging,

24 stemmen voor: Jelle Wouters, Werner Mertens, Piet De Bruyn, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuynck, Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Ilse Michiels, Maarten Mommaerts, Noëlla D'hooghe, Ellen De Rijck, Liesbet Serneels, Farida Tierens, Stella Beckx, Gert Heylen, Lieve De Bondt, Gunther Dereze, Bart Lemmens en Tessa Heylighen

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing over de gratis grondafstand voor de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2022057074 (V 2022 6) op 20 april 2022

ingediend voor het creëren van 2 bouwloten bestemd voor halfopen bebouwing op een perceel gelegen aan de Hoevestraat, kadastraal gekend als (afd. 1) sectie B nrs. 90e en 90f goed.

Artikel 2:

De aanvrager dient lot 3, met een oppervlakte van 40ca, gratis en voor openbaar nut aan de gemeente af te staan na het afleveren van een gunstige omgevingsvergunning.

Artikel 3:

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

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_2022057074 (V 2022 6) op 20 april 2022 ingediend voor het creëren van 2 bouwloten bestemd voor halfopen bebouwing op een perceel gelegen aan de Hoevestraat, kadastraal gekend als (afd. 1) sectie B nrs. 90e en 90f, 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.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

(getekend)
An Craninckx
algemeen directeur

(getekend)
Werner Mertens
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 14 april 2025.

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter