

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 Pittomviels, raadslid;

- 4. Beslissing over de zaak der wegen en de aanleg van het openbaar domein in een omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2022036632 (2022 80 S) voor het bouwen van 26 woningen met ondergrondse parking op een terrein kadastraal bekend als afdeling 1, sectie C, nrs. 247/l, 299/l, 300/e, 302/k, 302/l, 301/c, 301/d, 301/f, 301/g, 301/h, 301/k, 302/a, 302/b, 302/f, 302/g en 302/h gelegen in de Sint-Antoniuswijk te 3110 Rotselaar.**

Voorgeschiedenis

- Op 5 april 2022 werd door [REDACTED] een omgevingsaanvraag ingediend voor het bouwen van 26 sociale woningen met ondergrondse parking in Sint-Antoniuswijk.
- De aanvraag gaat gepaard met de aanleg van openbaar domein en een nieuw rooilijnplan.

Feiten en context

- Het goed ligt volgens het gewestplan Leuven (KB 7/4/1977) in woonuitbreidingsgebied.
- De aanvraag maakt geen deel uit van een BPA of RUP.
- Het project ligt op ca. 500m van de kern van Rotselaar. De dichtstbijzijnde bushalte 'Rotselaar School' bevindt zich op ca. 700m van het projectgebied. Deze halte heeft een frequente bediening. Het project ligt op ca. 500m van de Provinciebaan.
- De aanvraag voorziet het bouwen van 26 sociale woningen bestaande uit twee woonvolumes, blok A en blok B, met elk 13 woningen en een ondergrondse parking. Bijkomend worden 13 bestaande woningen gesloopt en wordt de omgeving heraangelegd.
- Timing en fasering van de werken:
 - Fase 1: Verwijdering begroeiing en verharding ter hoogte van het nieuwe bouwblok A. Bouw van blok A.

- Fase 2: Sloop bestaande bebouwing. Bouw blok B, aanleg wegenis, omgevingsaanleg.
- Archeologisch vooronderzoek:
 - Op basis van het tot nu toe uitgevoerde vooronderzoek, blijkt de noodzaak van verder archeologisch onderzoek met ingreep in de bodem.
- Nieuwe rooilijn:
 - De aanvrager voorziet een nieuwe rooilijn, opgemaakt door ontwerp bureau Carlier, Langestraat 65, 2260 Westerlo, op 26 maart 2021.
 - Dit rooilijnplan is als volgt te interpreteren:
 - op het rooilijnplan wordt het integrale toekomstige openbare domein aangeduid door alle gele zones met een oppervlakte van 6357m². Hiervan is een groot deel reeds in eigendom van de gemeente (4356m²), aangeduid in lichtgele kleur. De donkergele oppervlakten zijn momenteel van SWAL en zullen ingelijfd worden bij het openbare domein. De op te richten woningen (blok A en B) door SWAL worden aangeduid door de groene volumes. Bepaalde delen binnen blok B zijn wit ingekleurd aangezien deze reeds van SWAL zijn. Percelen inname volgens tabel op het rooilijnplan;
 - de kadastrale perceelsgrenzen, bestaande situatie, zoals opgemeten door landmeter Artois op 21/8/2020, zijn aangeduid met een groene lijn;
 - de nieuwe rooilijn is aangeduid met een rode lijn;
 - de bestaande af te schaffen rooilijn is aangeduid met een blauwe lijn;

SECTIE	PERCEEL NUMMER	NAAM-WOONPLAATS	AARD VAN DE GROND	KADASTRALE OPPERVLAKTE (volgens opmetingsplan)	OVER TE DRAGEN OPPERVLAKTE NAAR OPENBAAR DOMEIN (grafische)
C	300E	gemeente Rotselaar	groenzone	5606 m ²	4356 m ²
C	301C	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	66 m ²	66 m ²
C	301D	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	66 m ²	66 m ²
C	301E	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	74 m ²	74 m ²
C	301F	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	66 m ²	66 m ²
C	301G	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	67 m ²	67 m ²
C	301H	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	67 m ²	67 m ²
C	301K	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	61 m ²	55 m ²
C	302A	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	67 m ²	3 m ²
C	302B	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	67 m ²	3 m ²
C	302E	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	66 m ²	38 m ²
C	302G	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	68 m ²	3 m ²
C	302H	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	huis	68 m ²	23 m ²
C	302L	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	groenzone	128 m ²	128 m ²
C	302K	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	groenzone	274 m ²	254 m ²
C	247L	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	garagebox	92 m ²	92 m ²
C	299L	Sociaal Wonen arro Leuven cvba-so Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent	groenzone	996 m ²	996 m ²

- Over te dragen oppervlakte van openbaar domein naar privaat domein SWaL (groene kleur op rooilijnplan): 1250m²; perceel 300E;

SECTIE	PERCEEL NUMMER	NAAM-WOONPLAATS	AARD VAN DE GROND	KADASTRALE OPPERVLAKTE (volgens opmetingsplan)	OVER TE DRAGEN OPPERVLAKTE NAAR SWAL (grafische)
C	300E	gemeente Rotselaar	groenzone	5606 m ²	798 m ² (blok A) 452 m ² (blok B)

- De nieuwe perceelsgrenzen liggen gelijk met de gevels van de twee woonblokken. De terrassen, fietsenbergingen en plantenvakken bij de woonblokken zijn inbegrepen in het privaat domein. Ook liggen voor beide blokken de septische put, regenwaterput en infiltratievoorziening op privaat domein.
- Voor de omgevingsaanleg rondom de 26 sociale woningen op openbaar domein is het ontwerpbureau uitgegaan van:
 - Een overzichtelijke omgeving door een vereenvoudiging van de padenstructuur;
 - Toegankelijkheid van het openbaar groen voor de hele wijk;
 - Verbinding tussen de verschillende delen van de wijk;
 - Het bestaande park en de waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden;
 - De inrichting van een autovrij park;
 - Een breed spelaanbod;
- De geplande infrastructuurwerken omvatten:

- Alle grondwerken nodig voor het realiseren van de niveaus van de gebouwen en het terrein er rond;
- Volgende verhardingen worden aangelegd:
 - Het voetpad voor de nieuwe woonblok A in betonstraatsteen;
 - Trottoirbanden; geprefabriceerde betonnen trottoirbanden type IF2 en kantstrook type IIE1 langs de rijweg en trottoirband type ID1 langs de voetpaden en parkings;
 - Een toegangsweg tussen blok B en de bestaande wegenis in poreuze betonstraatstenen (2m breed) en langs de zijkanten grasbetontegels (1,2m aan beide kanten). De grasbetontegels zijn voorzien tot aan de inrit van de parkeergarage van blok B. Daar versperren 2 wegneembare paaltjes de auto's om verder te rijden zodat blok B voor de rest autovrij blijft. Auto's die uit de garage komen rijden terug naar Sint-Antoniuswijk langs dezelfde weg die ze genomen hebben voor de toegang tot de parkeergarage. Er is dus geen doorgaand verkeer voor auto's voor blok B waardoor deze zone een autoluw karakter heeft. Voorbij de paaltjes is er rond het pad in klinkers aan beide zijden wel een strook in gewapend gazon voorzien zodat dit als interventieweg voor de brandweer kan dienen in geval van nood;
 - Een nieuwe trage verbindingsweg van 2m breed in het park rond de nieuwe woonblokken, in uitgewassen beton;
 - 6 nieuwe parkeerplaatsen voor publiek parkeren in waterdoorlatende betonstraatstenen met drainageopeningen op de vrijgekomen ruimte bij de afbraak van de garages;
 - Wegenis voor de pijpekop rond de nieuwe parkeerplaatsen in betonstraatsteen.
- De geplande infrastructuurwerken omvatten verder:
 - Het aanleggen van DWA-riolering; blok A sluit aan op de bestaande riolering, blok B wordt met een nieuwe DWA-riolering, onder de nieuwe brandweg aangesloten;
 - Het aanleggen van een wadi met een maximale diepte van ca. 0,5m;
 - Het aanleggen van RWA-riolering;
 - Het realiseren van nutsvoorzieningen;
 - Het aanbrengen van thermoplastische markering als afbakening van de bestaande parkings (4 plaatsen in het noordoosten van het projectgebied);
 - Het plaatsen van speeltoestellen;
 - In de open ruimte van het centrale park worden rond de wadi een aantal heuvels met speelaanleidingen voorzien (onder meer met houten boomstammen van de te vellen bomen);
 - De bestaande voetbaldoelen worden behouden;
 - Speeltoestellen voor de kleinere kinderen in het meest noordelijke deel: de bestaande schommel wordt behouden, er komt een nieuw speelhuisje, mandschommel, kleuterschommel en taludglijbaan;
 - Een beweegbank;
 - Aanleg van een petanquebaan.
 - Het plaatsen van 5 zitbanken met naast de zitbanken telkens ruimte voor het plaatsen van een rolstoel;
 - Het plaatsen van 6 fietsleunhekken voor 12 fietsen rond het wandelpad;
 - De aanleg van het groen in het park:
 - Te vellen en te behouden bomen: de waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden maar 21 bomen die in de werfzone vallen, zullen worden geveld (14 lindes, 3 berken, 2 platanen, 2 esdoorns). Het zijn volwassen bomen met gemiddeld 4m stamomtrek. De twee belangrijkste bomencusters en solitaire

bomen kunnen wel bewaard worden. In totaal worden 26 stuks behouden (4 lindes, 3 berken, 10 platanen en 8 esdoorns);

- Nieuw aan te planten bomen: 10 nieuwe inheemse streekeigen hoogstammige loofbomen met plantmaat 20/25 (3 gewone lijsterbessen, 4 Acer campestre, 3 haagbeuken).
- Het plaatsen van paaltjes, net voorbij de parkeergarage van blok B, om het gebied rond blok B autovrij te houden;
- Het plaatsen van openbare verlichting: langs het hoofdpad worden lage verlichtingsarmaturen met een hoogte van 4m voorzien, die om de 15m worden geplaatst.
- In het project is een sorteerstraat voorzien. 2 ondergrondse afvalcontainers zullen geleverd en geplaatst worden door Ecowerf. Ecowerf bepaalt welke buurtbewoners deze kunnen gebruiken.
- Intentieverklaring overname grond: In een collegebeslissing van 5/8/2019 deed de gemeente een belofte om het openbaar domein over te nemen. Deze intentieverklaring was toen nodig om het infrastructuurproject te kunnen opstarten bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).
- Openbaar onderzoek: De aanvraag werd openbaar gemaakt van 7/8/2022 tot 5/9/2022. Er werden geen bezwaren ontvangen.

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

Argumentatie

- Er zijn geen bezwaren ontvangen tijdens het openbaar onderzoek.
- De adviesinstanties Telenet, Proximus, Fluvius, de Watergroep en de brandweer hebben allen een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd.
- Het project zal geen grote verkeersstromen met zich meebrengen.
- De aanleg van de omgeving, voor het bouwen van 26 sociale woningen met ondergrondse parking in Sint-Antoniuswijk en het nieuwe rooilijnplan, worden bijgevolg gunstig geadviseerd.

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:

Akkoord te gaan met de zaak der wegen en het nieuwe rooilijnplan, opgemaakt om redenen van openbaar nut op 26 maart 2021 door ontwerp bureau Carlier, Langestraat 65, 2260 Westerlo, op basis van het opmetingsplan van de kadastrale percelen opgemaakt op 21 augustus 2020 door beëdigd landmeter-expert Johan Artois.

Voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning:

- De te behouden bomen moeten op passende wijze beschermd worden tijdens de werken. Volgende beschermingsmaatregelen voor de bomen dienen in acht genomen:
 - tijdens de bouwwerken moeten de bomen tot een zone van 5m doorsnede rond de stam met een vast hekwerk afgeschermd worden;

- alle eventuele beschadigingen aan de bomen dienen onmiddellijk vakkundig te worden behandeld, om infectie van de wonden tot een minimum te beperken;
- in de 5m bufferzone onder de bomen mogen geen materialen gestapeld of werfwagens geplaatst worden;
- er mag geen grond aangevuld of afgegraven worden binnen de 5m bufferzone rond de stam;
- het uitgieten van spoelwater met cementresten enz. moet vermeden worden;
- het wortelgestel van te behouden bomen dient voldoende vochtig gehouden te worden tijdens de werken.
- Op het terrein lopen veel leidingen. In de buurt van de leidingen moet er met de grootst mogelijke voorzichtigheid gewerkt worden om beschadiging te voorkomen.
- De gebouwen kunnen pas gesloopt worden na het verkrijgen van een omgevingsvergunning, waardoor het archeologisch onderzoek in uitgesteld traject moet plaatsvinden. De bouwheer laat de geplande werken voorafgaan door het archeologisch onderzoek, dat wordt uitgevoerd op het volledige terrein, rekening houdend met de fasering van de geplande werken voor het bouwen van de woningen.
- De veiligheid van de gebruikers van het park moet tijdens de werken voldoende worden gegarandeerd en als nodig moeten daarvoor maatregelen worden genomen in overleg met de gemeente.
- Het exacte type straatmeubilair moet nog verder bekend gemaakt worden en besproken worden met de gemeente vooraleer de bouwheer aanvat met de plaatsing ervan, uiterlijk 20 werkdagen voorafgaand aan de start van het betrokken deel van de werken.

Artikel 2:

De overdracht wordt toegestaan en aanvaard zonder beding van prijs.

Artikel 3

De kosten voor het opmaken van de akten worden gedragen door SWaL.

Artikel 4:

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

Artikel 5:

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 6:

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- als de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2022036632 (2022 80 S) op 5 april 2022 ingediend voor het bouwen van 26 sociale woningen met ondergrondse parking en het slopen van bestaande bebouwing op een goed gelegen aan de Sint-Antoniuswijk, op de kadastrale percelen: afdeling 1, sectie C nrs. 247L, 299L, 300E, 302K, 302L, 301C, 301D, 301E, 301F, 301G, 301H, 301K, 302A, 302B, 302E, 302F, 302G en 302H, niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridictioneel beroep wordt vernietigd;
- als 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 19 februari 2025.

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter