

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 29 november 2022

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

Verontschuldigd: Ellen De Rijck, raadslid;

2. Beslissing zaak van de wegen over de heraanleg en de gratis grondafstand wegenis in een omgevingsaanvraag voor het realiseren van een nieuwbouwproject meergezinswoningen met 18 appartementen en een ondergrondse garage OMV_2022033605 (2022 70 \$) en overdracht wegenis op de percelen gelegen tussen Steenweg op Nieuwrode en Wezemaalplein, kadastraal gekend als 3e afd. sectie A nrs. 579/p, 585/n/3 en 585/m/3

Voorgeschiedenis

- Op 25 maart 2022 werd door [REDACTED], een omgevingsaanvraag OMV_2022033605 (\$ 2022 70) ingediend voor de nieuwbouw van 18 appartementen met ondergrondse garage en de afbraak van 3 eengezinswoningen en bijgebouwen op de percelen gelegen Steenweg op Nieuwrode 3, Wezemaalplein 4a en 4, kadastraal gekend als (afd. 3) sectie A, nrs. 579/p, 585/n/3 en 585/m/3.

Feiten en context

- De aanvraag gaat gepaard met het verbreden en heraanleggen van voetweg n°52 die tussen de percelen 579/p en 585/n/3 loopt. De voetweg zal kosteloos worden overgedragen aan de gemeente om toegevoegd te worden bij het openbaar domein, weliswaar met behoud van een eeuwigdurend gebruiksrecht van de ondergrond omdat de voetweg onderbouwd zal worden met een ondergrondse parking voor de appartementen.
- Het projectgebied ligt in woongebied volgens het gewestplan Leuven, KB 7 april 1977.
- Het projectgebied ligt niet binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

- Een deel van het projectgebied ligt binnen een nog geldige verkaveling (de percelen langs Wezemaalplein). De verkaveling is ouder dan 15 jaar, bijgevolg vormen de voorschriften geen weigeringsgrond meer.
- Volgens de verordening Wonen-in-Meervoud is de volledige projectzone ingedeeld in type 1 van de verordening.
- Steenweg op Nieuwrode en Wezemaalplein zijn beide voldoende uitgeruste gemeentewegen.
- Buurtweg n° 52, dewelke over het projectgebied loopt, vormt een trage wegverbinding tussen de Aarschotsesteenweg en Wezemaalplein. De voetweg heeft een breedte van 1,65m en is voorzien van klinkerverharding. De trage weg is gekend als Marktwegje.
- Het projectgebied ligt in het centrum van Wezemaal, dat tot een beschermd dorpsgezicht behoort zoals goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 2 april 1982. Het beschermingsbesluit heeft vooral betrekking op het perceel langs de Steenweg op Nieuwrode. Authentieke elementen van het beschermingsbesluit zijn o.a. de dorpsuin die altijd op deze plek aanwezig was en ook de voetweg. Een gevolg van de bescherming is dat de aanvrager moet samenwerken met de adviesinstantie Onroerend Erfgoed.
- Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 14a98ca volgens het landmetersplan van 10 mei 2021, opgemaakt door Benny Feyaerts. Dit is uitgezonderd de oppervlakte van voetweg n°52.
- De percelen van de aanvraag zijn bebouwd. Het gaat om Steenweg op Nieuwrode 3, Wezemaalplein 4 en 4A. Te paard op de perceelsgrens aan het Wezemaalplein loopt voetweg n°52. Aan de zuidoostelijke zijde staat een frituur op het openbaar domein.
- Samenvatting sloop en aanvraag nieuwbouw appartementen:
 - De te slopen woning Steenweg op Nieuwrode 3 is een ééngezinswoning in halfopen bebouwing met één bouwlaag en een bouwlaag onder een hellend dak met enkele lagere achtergebouwen. Dit wordt in zijn geheel afgebroken. Het perceel heeft een oppervlakte van 8a27ca. Een stuk van het perceel (49ca) wordt ingenomen door de helft van voetweg n°52.
 - Op de percelen Wezemaalplein 4 en 4a bevinden zich twee gekoppelde ééngezinswoningen met twee bouwlagen en een bouwlaag onder een hellend dak. Deze woningen worden ook geheel afgebroken. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 2a17ca en 4a57ca. Een stuk van perceel 585/n/3 (46ca) wordt ingenomen door voetweg n°52.
 - De toegang tot de ondergrondse garage bevindt zich op de Steenweg op Nieuwrode.
 - Het projectgebied wordt voor 20% oftewel 296m² vrij gehouden van bebouwing. De vrije zone wordt als groenzone uitgevoerd: een deel moestuin aan de Steenweg op Nieuwrode en een deel collectieve tuinzone bij blok A, ingericht als gazon, met een grondpakket van 50cm bovenop het dak van de ondergrondse parking. De collectieve tuin is te bereiken via de voetweg.
 - Achter blok B wordt een collectieve fietsparking voorzien voor 36 fietsen die bereikbaar is via de voetweg. Tegen deze collectieve zone liggen 3 private tuinen van de appartementen op het gelijkvloers van blok B.
 - De voorzijde van blok A komt op dezelfde afstand van de rooilijn te liggen als de bestaande woningen Steenweg op Nieuwrode 1A-1C. Vóór blok A wordt ook het bestaande voetpad verbreed. De rooilijn wijzigt niet, enkel wordt op privaat domein de bestaande verharding doorgetrokken.
 - Aan de achterzijde van blok A komen 4 fietsenstallingen, een toegang en brievenbussen, te bereiken via de voetweg.

- Aan de voorzijde van blok B komen ook fietsenstallingen, een toegang en brievenbussen maar deze zijn te bereiken vanop Wezemaalplein en niet via de voetweg.
- Het project bestaat uit 3 volumes. Het deel van blok A vooraan aan Steenweg op Nieuwrode bevat 2 bouwlagen en een 3^e laag onder een hellend dak. De kroonlijst is 6m hoog gemeten vanop de afgewerkte vloerplas, de nokhoogte 11,1m. Het deel van blok A achteraan, bevat 2 bouwlagen. De kroonlijst is 5,13m hoog, gemeten vanaf de afgewerkte vloerplas, de nokhoogte 7m. Blok B bevat 3 bouwlagen en ook deels een 4^e laag onder een hellend dak. De maximale kroonlijst is 10,45m gemeten vanaf de afgewerkte vloerplas, de maximale nok 14,4m.
- Tussen de twee volumes van blok A is een open passerelle voorzien voor de toegang naar de woningen met trap en lift.
- In de kelder komen 31 autoparkeerplaatsen, 2 liften en 2 trappen, tellerlokaal, hoogspanningslokaal, 15 bergingen, 14 fietsenstalplaatsen in de bergingen.
- Op de gelijkvloerse en eerste verdieping van blok A komen telkens 3 appartementen. Op de tweede verdieping komen 2 appartementen.
- Op de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping van blok B komen telkens 3 appartementen. Op de 3^e verdieping komt 1 appartement.
- Er zal een deelwagen worden voorzien op het openbaar domein, met name op Wezemaalplein, op een plaats nog nader te bepalen door de gemeente.
- De ondergrondse parkeerplaats is te bereiken via een helling maar deze is te stijl voor fietsers volgens de verordening. Daarom voorziet de aanvraag in blok A een grote lift, lengte 2,1m, zodat hierin een fiets kan worden vervoerd.
- De aanvraag bevat een niet-getekende verbintenis grondafstand waarbij Gert Schoofs en Jacky Scherens namens GJN Vastgoed de in voormelde aanvraag aangegeven voetweg, kosteloos aan de gemeente Rotselaar zal afstaan met behoud van een eeuwigdurend gebruiksrecht van de ondergrond omdat de voetweg onderbouwd zal worden met een ondergrondse parking.
- Samenvatting heraanleg en verbreding voetweg:
 - De voetweg zal haar huidige locatie behouden maar zal verbreden en voorzien worden van groen aan de zijden. Aan de zijde van blok B langs Wezemaalplein zal er een roostering tegen de gevel worden geplaatst met klimbeplanting volgens concept van Semper Greenwall. De groenwand bestaat uit een modulair gevelsysteem, opgebouwd uit voorbegroeide panelen en afgewerkt met een goot en een randomlijsting. De beplanting bevat een mix van planten. Aan de andere zijde, langs blok A zal er hoog verticaal struikgewas worden voorzien in een plantenvak. Verder wordt een haag voorzien om de fietsenstalling, de private tuintjes en de collectieve tuin af te schermen van de voetweg.
 - De huidige voetweg is 1,65m breed. Na de verbreding zal de voetweg ter hoogte van het project minstens 2,15m breed zijn.
 - De voetweg zal aangelegd worden met grijze klinkers op een straatlaag van 3cm gebroken steenslag en een fundering van 13cm gebroken steenslag. Het pad krijgt een boordsteen langs beide zijden in beton.
 - Onder de volledige voetweg komt een kelder.
- De aanvraag werd openbaar gemaakt van 22 juli 2022 tot en met 20 augustus 2022. Er werden 17 bezwaarschriften (waarvan 5 unieke) 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 bezwaren:
 - De bezwaren die in verband kunnen gebracht worden met de wegenis handelen kort samengevat over:
 - Het inkapselen van de buurtweg;
 - Het bouwen tot tegen de buurtweg;
 - Er worden verder door de bezwaarindieners vragen gesteld bij:
 - Het creëren van een erfdiensbaarheid bij het Marktwegje omwille van de ondergrondse garage;
 - De veiligheid voor schoolgaande kinderen tijdens de duur van de werf door het afsluiten van het Marktwegje.

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.'

Adviezen

- De adviesinstanties Fluviu, de Watergroep, de brandweer en Agentschap Onroerend Erfgoed hebben een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd. De Provincie dienst waterlopen en het Toegankelijkheidsbureau hebben een gunstig advies geformuleerd.

Argumentatie

- De bestaande voetweg zal breder worden ter hoogte van het nieuwbouwproject en daardoor veiliger en comfortabeler in gebruik. De huidige voetweg is 1,65m

breed. Na de heraanleg zal de breedte minstens 2,15m bedragen. Dit is een verbreding van 0,5m tegenover de huidige toestand.

- De gemeente zet sterk in op een fietsveilige omgeving en het behouden en verbeteren van de inrichting van de voetweg is positief.
- Behandeling bezwaarschriften:
 - *Het inkapselen van een buurtweg en het bouwen tot tegen de buurtweg:*
Volgens het Agentschap Onroerend Erfgoed is de voetweg aan de noordzijde een historisch belangrijk en waardevol element binnen het beschermde dorpsgezicht. Het Agentschap gaf een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag. Als de aanvrager aan de voorwaarden voldoet, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming van het dorpszicht.
Daarbij wordt de voetweg breder en worden langs de zijden groen voorzien, wat positieve verbeteringen zijn voor het gebruik en de beleving bij het gebruik van de voetweg. De verordening Wonen in Meervoud laat onder voorwaarden een gebouw tot vier bouwlagen toe en het project werd ontworpen met deels drie en deels vier bouwlagen, op maat van de omliggende stedenbouwkundige context. Tot tegen de voetweg bouwen is toegelaten zolang de voetweg wordt vrijgehouden.
 - *Het creëren van een erfdienstbaarheid bij het Marktwegje omwille van de ondergrondse parking:*
Het is aangewezen dat de gemeente overgaat tot het verlenen van een erfdienstbaarheid met het oog op aanleggen van de ondergrondse parking. De ondergrondse erfdienstbaarheid brengt de openbare bestemming van de voetweg niet in het gedrag en ze vormt geen belemmering voor het openbaar gebruik van de voetweg. In principe is een erfdienstbaarheid een eeuwigdurend recht, tenzij er contractueel anders zou overeengekomen zijn.
 - *Afsluiten Marktwegje tijdens werf gevaar voor schoolgaande kinderen:*
Het bezwaar over de verkeersveiligheid is gegrond. Er zullen maatregelen over de verkeersveiligheid worden opgelegd in de omgevingsvergunning na advies van de dienst mobiliteit.
- De gratis grondafstand in functie van uitvoering van de nieuwe rooilijn van lot 1-4 en de heraanleg met verbreding van de voetweg n°52 worden bijgevolg gunstig geadviseerd.

Besluit

Na beraadslaging,

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

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing over de zaak der wegen voor de omgevingsvergunning met dossiernummer OMY_2022033605 (S 2022 70) ingediend voor de nieuwbouw van 18 appartementen met ondergrondse garage en de afbraak van 3 eengezinswoningen en bijgebouwen op de percelen gelegen Steenweg op Nieuwrode 3, Wezemaalplein 4a en 4, kadastraal gekend als (afd. 3) sectie A, nrs. 579/p, 585/n/3 en 585/m/3, goed.

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_2022033605 (S 2022 70) ingediplend voor de nieuwbouw van 18 appartementen met ondergrondse garage en de afbraak van 3 eengezinswoningen en bijgebouwen op de percelen gelegen Steenweg op Nieuwrode 3, Wezemaalplein 4a en 4, kadastraal gekend als (afd. 3) sectie A, nrs. 579/p, 585/n/3 en 585/m/3:

- 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 van de gemeenteraad 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 14 april 2025.

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter