

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 25 april 2023

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

2. Beslissing over de zaak van de wegenis met inbegrip het vaststellen van de nieuwe rooilijn en gratis grondafstand bij een omgevingsvergunningsaanvraag in het binnengebied tussen de Steenweg op Nieuwrode, Sint-Jobsweg en de Tussenhagenweg te 3111 Rotselaar

Voorgeschiedenis

- De aanvraag van een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woonproject met 52 entiteiten (40 appartementen en 12 woningen), een publieke tuin en een ondergrondse garage over 2 bouwlagen, op een terrein met als adres Tussenhagenweg, Sint-Jobsweg 14, Steenweg op Nieuwrode 21, 23, 27, 31 en 33, 3111 Rotselaar en met als kadastrale ligging: afdeling 3 sectie A nrs. 548R, 548P, 548K, 550E, 551E, 551D, 552B, 554A, 555A, 556D, 558V, 558W en 558R, werd door [REDACTED] ingediend op 15 november 2022.
- Op 5 april 2023 werd een nieuwe projectinhoudversie opgeladen via het Omgevingsloket.

Feiten en context

- De aanvraag is gelegen in woongebied.
- De aanvrager voorziet het bouwen van een woonproject met 52 entiteiten (40 appartementen en 12 woningen), een publieke tuin en een ondergrondse garage over 2 bouwlagen.
- De aanvrager voorziet een gratis grondafstand.
- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 10 december 2022 tot en met 8 januari 2023. 147 bezwaarschriften of petitie lijsten werden ingediend. (6 petitie lijsten en 3 individuele bezwaarschriften)

Juridische gronden

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning artikel 31
 - *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.*
- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019

Argumentatie

- Om de rooilijn aan de Tussenhagenweg recht te trekken, wordt de rooilijn beperkt aangepast zoals aangeduid op het rooilijnplan in bijlage. Voor de aanpassing van de rooilijn is een beslissing van de gemeenteraad nodig.
- Het project omvat een deel van de trage weg Sint-Jobsweg dat dient overgedragen te worden aan het openbaar domein. Voor de gratis grondafstand is een beslissing van de gemeenteraad nodig.
- Er wordt een zone voorzien in het binnengebied die publiek toegankelijk wordt met wandelpaden, een plein, een speel- en recreatiezone en groenzones. Deze worden ook overgedragen aan het openbaar domein.
- Het binnengebied wordt voorzien van publiek toegankelijke trage wegen die de doorwaadbaarheid van Wezemaal-Centrum versterken en tegelijk een verkeersveilige fiets- en voetgangersverbinding creëren.
- Daarnaast wordt er een centrale speel- en recreatiezone voorzien die kwalitatief zal worden ingericht en een grote meerwaarde biedt voor Wezemaal-Centrum en de gezinnen.
- Bezwaar met betrekking tot de zaak der wegen:
 - **"ALGEMEEN NUT"**
 - Publieke doorgangswegen op de site voor de zwakke weggebruiker. Zo iets juichen we toe, maar...
Helaas leren vorige projecten ons dat, wanneer er publieke doorgangen op plannen van dergelijke grote projecten staan, deze vaak na enkele jaren afgesloten worden. Een beheerraad van eigenaren kan namelijk beslissen dat het storend is en het publieke deel toch terug enkel privaat maken. Dit gebeurde onder andere bij de JAVA-site aan de Delhaize. Wanneer deze paden echter aangelegd worden met als bedoeling een publieke ruimte te vormen, zou naar de toekomst toe moeten kunnen gegarandeerd worden dat ze publiek blijven. Dit kan voorkomen worden wanneer bepaald wordt dat de publieke delen publiek moeten blijven in een basisakte bij de verkoop van een wooneenheid bij de notaris. Maar wie gaat controleren dat dit voor elke woning apart gedaan wordt. En wat wanneer de woning nadien weer doorverkocht wordt?"
 - De functie van de weg: twijfel of deze publiek toegankelijk is voor voetgangers en fietsers. De permanente publieke toegankelijkheid is belangrijk als veilige weg van en naar de school in de buurt.
- Evaluatie bezwaar:
 - Het bezwaar wordt weerhouden.
 - De trage wegen worden overgedragen aan het openbaar domein en dus publiek toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Dit wordt opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing.

Besluit

Na beraadslaging,

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

Artikel 1:

De rooilijn van de Tussenhagenweg te Rotselaar wordt, voor het perceel kadastraal gekend als afdeling 3 sectie A nr. 550E en 551D, vastgesteld op 5 m ten opzichte van de as van de weg, zoals voorgesteld op bijgevoegd rooilijnplan van 17 april 2023 opgemaakt door landmeter-expert Edwin Jacobs.

Artikel 2:

De gemeenteraad keurt de gratis grondafstand volgens het plan van 17 april 2023 opgemaakt door landmeter-expert Edwin Jacobs, goed:

- Lot 1 (sectie A, nr. 556D/deel) met een oppervlakte van 30 m² wordt voor gratis en openbaar nut afgestaan aan het openbaar domein.
- Lot 2 (sectie A, delen van nrs. 548P, 548R, 550E, 551D, 551E, 552B, 558V en 558R) met oppervlakte van 1760 m² wordt voor gratis en openbaar nut afgestaan aan het openbaar domein.
- Lot 4 (sectie A, nr. 551D/deel) met een oppervlakte van 95 m² wordt voor gratis en openbaar nut afgestaan aan het openbaar domein.

Artikel 3:

De grondafstand gebeurt om reden van openbaar nut.

Artikel 4:

De kosten van en voortvloeiende uit de notariële akte van gratis grondafstand worden gedragen door de aanvrager.

Artikel 5:

De algemeen directeur en de voorzitter van de gemeenteraad of hun respectievelijke plaatsvervanger(s) wordt machtiging verleend tot ondertekening van de vereiste akte m.b.t. de gratis grondafstand.

Artikel 6:

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 7:

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning OMV_2022151784, ingediend op 15 november 2022, 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