

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 26 maart 2024

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

2. Beslissing over de verplaatsing van een gemeenteweg, opname van nieuwe gemeentewegen en gratis grondafstand in een omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2023077473 (2023 193) - goedkeuring rooilijnplan woonontwikkeling Sint Jansstraat

Feiten en context

- Omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2023077473 (2023 193) ingediend op 31 augustus 2023 door [REDACTED].
- Het project is een woonontwikkeling met 33 appartementen verdeeld over 4 gebouwen, 26 woningen, 2 commerciële ruimtes, een ondergrondse parkeergarage, de exploitatie van warmtepompen en een bronbemaling met de gedeeltelijke verplaatsing van buurtweg 76.
- De aanvraag gaat over een terrein in de Sint Jansstraat 47, 49, 51, 53, 55 in Werchter, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie E nrs. 274/R, 274/S, 274/D, 276/F2, 276/G2, 278/X, 278/Y, 900/B, 900/C, 900/E, 900/A en 900/D.
- De buurtweg nr. 76, opgenomen in de Atlas der Buurtwegen met een breedte van 1,65 m, doorkruist het projectgebied. De aanvrager voorziet in het ontwerp een afgebakend wandel- en fietspad rond een centraal publiek toegankelijk park:
 - Het traject van de voetweg wordt in het noordwesten, ter hoogte van perceel 900/C tot halverwege perceel 900/D niet verplaatst maar heraangelegd.
 - Het traject sluit halverwege perceel 900/D aan op een nieuw cirkelvormig toegangspad in het midden van het projectgebied rondom het park.
 - In het zuiden wordt het wandel- en fietspad aangesloten op een nieuw aan te leggen invalsweg naar de Sint Jansstraat.
- De aanvraag omvat dus een gedeeltelijke verplaatsing van de buurtweg en het toevoegen van de buurtweg en het omliggende park aan het openbaar domein door gratis grondafstand. Hiervoor werd een rooilijnplan opgemaakt.

- Daarnaast wordt tussen het huis, Sint Jansstraat 45 en blok B een toegangspad tot de buurtweg en het park voorzien met een permanent publiek recht van over- en doorgang.
- Voor de wijziging van een gemeenteweg, voor de opname in het openbaar domein en de gratis grondafstand is een beslissing van de gemeenteraad vereist.
- Het aanvraagdossier bevat een rooilijnplan, opgemaakt door landmeterskantoor Collin, op 17 oktober 2023:
 - Uit het rooilijnplan blijkt het huidige traject van de buurtweg.
 - De te verplaatsen buurtweg en het nieuwe traject is weergegeven.
 - De nieuwe gemeentelijke rooilijn is opgetekend.
 - De nieuwe oppervlakte om over te dragen en toe te voegen bij het openbaar domein is aangeduid.
- Het aanvraagdossier bevat een plan met de technische specificaties per wegsegment:
 - De bestaande buurtweg binnen de projectzone wordt heraangelegd met een verharding van ternair zand binnen een breedte van 1,65 m.
 - De verlegde buurtweg rond het centraal nieuw park wordt aangelegd met een verharding in cementbeton binnen een breedte van 2,5 m. De strook tussen de buurtweg en de infiltratiegracht wordt aangelegd met een verharding in grindgazon met een breedte van 1,5 m. De totale verharde breedte bedraagt hiermee 4 m.
 - De private buurtweg met permanent publiek recht van doorgang wordt aangelegd met een verharding in beton binnen een breedte van 2 m.
 - De private buurtweg met permanent publiek recht van doorgang tussen Blok C en Blok D wordt aangelegd met een verharding in kiezelsteen binnen een breedte van 2 tot 3 m.
 - Het woonerf tussen de Sint Jansstraat en de verlegde buurtweg wordt aangelegd met een verharding in grijze waterpasserende betonstraatstenen binnen een breedte van 6,15 m.
- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 17 november 2023 tot en met 16 december 2023. Er werden zeven bezwaarschriften ingediend, waarvan twee identiek. De gemeenteraad bespreekt enkel de bezwaren die handelen over de gemeentewegen.

Juridische gronden

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009
- Artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014
- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019

Argumentatie

- De verplaatsing van de buurtweg is noodzakelijk om de toegankelijkheid van de buurtweg en het projectgebied te garanderen voor fietsers en wandelaars.
- Er is bij het ontwerp gekozen om het traject van de buurtweg aan te passen.
- De publieke doorwaadbaarheid van de site wordt verzekerd door de introductie van enkele nieuwe toegangspaden.
- De buurtweg zal dwars door het parkgebied lopen en zal een toegevoegde waarde bieden aan de levendigheid van het projectgebied. De buurtweg voorziet een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de Sint Jansstraat / Rochusstraat en de Brouwerijstraat / Beverlaak.
- De nieuwe centrale groene ruimte, het parkgebied wordt openbaar domein. Op deze manier kan de buurt maximaal gebruik maken van dit nieuwe openbare groen in het centrum van Werchter. Het nieuwe parkgebied in het centrum van Werchter heeft een grootte van 1.835 m².

- De inrichting van de publieke ruimte werd in detail voorbesproken met de gemeentelijke diensten van gemeente Rotselaar. De groeninrichting wordt naar functie, gebruik, aanplanting en beheer toegelicht op het beplantingsplan bij de omgevingsvergunningsaanvraag.
- Het traject rond het parkgebied vormt een autoluwe fiets- en wandelverbinding tussen de Sint Jansstraat en de Brouwerijstraat. De eigenaars van de grondgebonden woningen rond het park, blok E, F, G, H, zullen slechts hoogst uitzonderlijk toegelaten worden om het pad tot aan de woning met een wagen te betreden om te laden/lossen in geval van verhuis. Verder zullen alleen functionele en noodzakelijk dienstvoertuigen (hulpdiensten, nutsmaatschappijen, gemeente,...) toegang krijgen tot het parkgebied. Parkeren voor de woningen gebeurt steeds in de ondergrondse parking.
- De nieuwe gemeentewegen zullen na de realisatie van het project kosteloos worden overgedragen om toe te voegen bij het openbaar domein.
- Bezwaarschriften met betrekking tot wijziging van een gemeenteweg:
 - Een deel van het projectgebied zal publiek domein worden. Hoe zal dit beheerd en onderhouden worden?
 - Tussen huis 45 en blok B wordt een toegangspad tot het publiek park voorzien met een recht van over- en doorgang tussen 7u en 22u. Dit impliceert dat dit pad, evenals de toegang tot de achterliggende fietsenstalling inclusief de toegangstrap tot de ondergrondse garage vanaf het publieke park zullen worden afgesloten tussen 22u en 7u de volgende morgen. Hoe zal dit gebeuren en hoe zal dit worden beheerd?
- Evaluatie bezwaarschriften:
 - Op vraag van de gemeente draagt de projectontwikkelaar een groene zone van 1.835 m² privédomein over aan de gemeente. De ontwikkelaar zal deze zone, in overleg met de gemeente, inrichten en beplanten als parkdomein. De gemeente zal dit domein publiek toegankelijk stellen. De gemeente zal het openbaar domein onderhouden. De te voorziene beplanting, inrichting en groenvoorziening werd vooraf besproken met de gemeentelijke Technische Uitvoeringsdienst en de gemeentelijke dienst Omgeving en de landschapsarchitect. Bij het ontwerp van de omgevingsaanleg werd rekening gehouden met de opmerkingen vanuit de gemeente zodat het ontwerp en het functionele onderhoud op elkaar zijn afgestemd.
 - Tussen het huis, Sint Jansstraat 45 en blok B wordt er een toegangspad tot de buurtweg en het park voorzien. De gemeente wenst in de omgevingsvergunning op te leggen dat er voor dit pad een permanent publiek recht van over- en doorgang is. Het pad kan ook niet met een hek of slot afgesloten worden.

Bijlagen

- Rooiijnplan

Besluit

Na beraadslaging,

22 stemmen voor: Jelle Wouters, Werner Mertens, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuyne, Piet De Bruyn, Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Frans Vansteenbeeck, Ilse Michiels, Ingrid Van Steenberge, Noëlla D'hooghe, Ellen De Rijck, Liesbet Serneels, Farida Tierens, Gert Heylen, Lieve De Bondt, Gunther Dereze, Bart Lemmens, Maarten Mommaerts en Ilse Vervloesem

Artikel 1:

De gemeenteraad stelt het rooilijnplan van de verplaatsing van de gemeenteweg op het perceel kadastraal gekend als afdeling 2, sectie E, nummer 274S, opgemaakt door landmeter-expert Thomas Collin op 17 oktober 2023, definitief vast.

De te verplaatsen gemeenteweg betreft een gedeelte van buurtweg nr. 76 met een breedte van 1,65 m volgens de Atlas der Buurtwegen.

Artikel 2:

Als bijkomende voorwaarde dient door het college van burgemeester en schepenen in de omgevingsvergunning te worden opgelegd dat de gehele buurtweg nr. 76 van Sint Jansstraat tot Brouwerijstraat buiten de eigenlijke projectzone dient vernieuwd te worden en te worden aangelegd met een verharding van ternair zand binnen de breedte van 1,65 m.

Artikel 3:

De gemeenteraad keurt de gratis grondafstand, volgens het plan opgemaakt door landmeter-expert Thomas Collin op 17 oktober 2023, goed:

- De kavels nummers NG 1, NG 2, NG 3, NG 4 en NG 5, met respectievelijk een oppervlakte van 8.135,68 m²; 1,13 m²; 1,74 m²; 2,36 m² en 56,18 m², worden gratis en voor openbaar nut afgestaan aan het openbaar domein.

Artikel 4:

De toegangsweg naar de projectzone wordt ingericht als woonerf en de gemeenteraad zal hieraan ook het statuut van woonerf toekennen. Het woonerf is voor gemotoriseerd verkeer slechts toegankelijk voor bewoners, bezoekers, hulpdiensten en overige diensten.

Artikel 5:

Tussen het huis, Sint Jansstraat 45 en blok B wordt een toegangspad tot de buurtweg en het park voorzien met een permanent publiek recht van over- en doorgang.

Het recht van over- en doorgang is absoluut voor fietsers en voetgangers zonder tijdsbeperking. De doorgang voor gemotoriseerde voertuigen is uitgesloten. Geen poortjes, afspanningen of afsluitingen mogen worden geplaatst omdat ze de doorgang van fietsers of voetgangers bemoeilijken of onmogelijk maken.

Artikel 6:

De grondafstand gebeurt om reden van openbaar nut.

Artikel 7:

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

Artikel 8:

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

Artikel 9:

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 artikel 31/1 van het Omgevingsvergunningendecreet.

Artikel 10:

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2023077473 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.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

(getekend)
An Craninckx
algemeen directeur

(getekend)
Werner Mertens
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 21 februari 2025.

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter