

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 28 april 2022

Aanwezig: Yari Van Kaer, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Tom Baert, schepenen
Rik Daelman, Agnes Dierick, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere,
Bart Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Yves Heylen, Annelies
Fierens, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Steven Van Oost, Gustaaf De Beule, raadsleden
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Dominique Roelandt, raadslid

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Zaak van de wegen - omgevingsvergunning OMV_2022000635 - II/2022/00002 - goedkeuring - besluit

Toelichting

Op 06/01/2022 werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ingediend door Bosman Woningbouw, voor percelen langs de Grote Baan/Langenaardstraat, kadastraal gekend als 1ste afdeling, sectie A, nrs. 1946D, 1947C, 1948D, 1951D2 en 1951W. De aanvraag omvat het verkavelen van deze percelen in 20 loten voor open (3), halfopen (12) en gesloten bebouwing (5) van eengezinswoningen, alsook de wegenis- en groenaanleg. Het ontwerp-dossier voor de uit te voeren werken wordt aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de zaak der wegen.

Juridisch kader en motivering

Regelgeving

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en latere wijzigingen.
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 en latere wijzigingen.
- Het omgevingsvergunningendecreet van 25 april 2014, in het bijzonder artikel 31.
- Het omgevingsvergunningsbesluit van 27 november 2014, in het bijzonder artikel 47.
- De omgevingsvergunningsaanvraag, ingediend op 06/01/2022 (gemeentelijk dossiernummer II/2022/00002) door Bosman Woningbouw met als onderwerp het verkavelen van gronden en de aanleg van wegenis. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en het verkavelen van gronden. De aanvraag heeft betrekking op de percelen met als kadastrale omschrijving 1e afdeling, sectie A, nrs. 1946D, 1947C, 1948D, 1951D2 en 1951W.
- Het opmetingsplan met aanduiding van de rooilijn van de nieuwe gemeenteweg.
- Het ontwerp voor de aanleg van deze nieuwe gemeenteweg en de bijhorende documenten, namelijk een kostenraming, bestek, hydraulische nota, dwarsprofielen, lengteprofielen, details en terreinprofielen opgemaakt door studie bureau Irtas.
- De verklaring kosteloze grondafstand opgemaakt door de aanvrager.
- De ingewonnen adviezen over de omgevingsvergunningsaanvraag:
 - Agentschap voor Wegen en Verkeer d.d. 22/02/2022 (voorwaardelijk gunstig)
 - Aquafin d.d. 28/02/2022 (voorwaardelijk gunstig)
 - De Watergroep d.d. 02/03/2022 (voorwaardelijk gunstig)
 - Fluvius d.d. 10/02/2022 (voorwaardelijk gunstig)
 - Proximus d.d. 24/03/2022 (voorwaardelijk gunstig)

Overwegingen

- Artikel 31 van het Omgevingsvergunningendecreet bepaalt dat omgevingsvergunningsaanvragen die de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvatten, voorgelegd dienen te worden aan de gemeenteraad die een beslissing neemt over de zaak van de wegen.

- Het decreet gemeentewegen bepaalt de procedure voor het vaststellen van de rooilijn van de nieuwe wegenis in een omgevingsvergunningsaanvraag. De procedure tot vaststelling van de rooilijn kan geïntegreerd worden in de omgevingsvergunningsprocedure.
- De aanvraag omvat het verkavelen van de percelen kadastraal gekend als 1e afdeling, sectie A, nrs. 1946D, 1947C, 1948D, 1951D2 en 1951W in 20 loten voor open (3), halfopen (12) en gesloten bebouwing (5) van eengezinswoningen, alsook de wegenis- en groenaanleg.
- Er wordt een ontwerp-dossier van studiegroep IRTAS, Gasmeterstraat 81a, 9100 Sint-Niklaas, voor de aanleg van riolering en wegenis in de verkaveling gelegen langs Grote Baan/Langenaardstraat, 1ste afdeling, sectie A, nrs. 1946D, 1947C, 1948D, 1951D2 en 1951W voorgelegd.
- Het ontwerp voorziet in de aanleg van een verkavelingsweg voor gemotoriseerd verkeer, die aansluit op de Langenaardstraat. Ter hoogte van de aansluiting op de Grote Baan wordt een doorsteek voor fietsers en voetgangers aangelegd.
- De verkavelaar voorziet in de aanleg van een dwa-stelsel (diameter 250) in grès en een rwa-stelsel (diameter 400 - deels staalvezel versterkte betonbuizen en poreuze betonbuizen - en open grachten).
- De verkavelaar zal instaan voor de aanleg van de noodzakelijke nutsleidingen en zal de kosten hiervoor dragen.
- 5 parkeerplaatsen in waterdoorlatende klinkers worden voorzien op het toekomstig openbaar domein.
- De toegang voor gemotoriseerd verkeer bevindt zich op de Langenaardstraat.
- Er wordt een fiets- en voetgangersdoorgang voorzien op de Grote Baan uitgevoerd in ternair mengsel.
- De weg wordt aangelegd in klinkers, er worden geen kolken voorzien. Afstromend hemelwater moet infiltreren via bermen.
- De parkeerstrook op openbaardomein wordt aangelegd in waterdoorlatende klinkers.
- De bermen in de verkaveling worden als gazon aangelegd. Er worden twee valse Christusdoorns aangeplant in de bermen ter hoogte van de parkeerplaatsen.
- De centrale groenzone zal deels worden aangelegd als gazon en deels ingezaaid worden met een bloemenmengsel. Er worden twee zoete kersen en één moeraseik aangeplant in de centrale groenzone. Deze groenzone wordt als een wadi aangelegd.
- Overeenkomstig het verkavelingsdossier worden de aangelegde weg, de parkeerplaatsen en de groenzone gratis overgedragen aan de gemeente.
- Overeenkomstig het verkavelingsdossier wordt de aangelegde rioleringen kosteloos overgedragen aan Rio-Pact.
- Er is geen gemeentelijk aandeel in de kosten.
- Het DWA en RWA worden gescheiden tot aan de Groenselstraat gebracht worden, zodat de aansluiting van de verkaveling bij het toekomstig rioleringsproject direct opgepikt kan worden.
- Het technisch dossier werd opgemaakt door studiebureau Irtas uit Sint-Niklaas.
- De gemeenteraad dient een uitspraak te doen over de zaak van de wegen met betrekking tot de aanleg van een nieuwe gemeenteweg en de bijhorende groenaanleg.
- De toegang voor gemotoriseerd verkeer heeft ter hoogte van de aansluiting op de Landenaardstraat voldoende breedte. Er is voldoende zichtbaarheid voor het verkeer dat via de nieuwe wegenis de Langenaardstraat oprijdt. De hoeken van deze ontsluiting worden versterkt met grasdallen.
- Het bestaande fietspad langs de N70 blijft behouden en er wordt een doorsteek voor fietsers en voetgangers naar de N70 voorzien via de nieuwe wegenis.
- Er werden in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure adviezen ingewonnen bij het Agentschap voor Wegen en Verkeer, Aquafin, De Watergroep, Fluvius en Proximus.
- Tijdens het openbaar onderzoek over de omgevingsvergunningsaanvraag werden geen bezwaren ingediend.
- Uit bovenstaande overwegingen blijkt de overeenstemming met de principes die uiteengezet worden in artikel 3 en 4 van het decreet gemeentewegen.

Besluit

Artikel 1: Het rooilijnplan voor de aanleg van een nieuwe gemeenteweg in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag, ingediend op 06/01/2022 (gemeentelijk dossiernummer II/2022/00002) door Bosman Woningbouw, voor percelen langs de Grote Baan/Langenaardstraat, kadastraal gekend als 1ste afdeling, sectie A, nrs. 1946D, 1947C, 1948D, 1951D2 en 1951W, goed te keuren.

Artikel 2 : Het voorliggende wegenis- en rioleringsontwerp voor de verkaveling gelegen Grote Baan/Langenaardstraat opgemaakt door studiebureau Irtas wordt goedgekeurd met dien verstande dat :

- de verkavelaar ertoe gehouden is op zijn kosten het voorgebrachte ontwerp ten uitvoer te brengen met inachtnaam van de opmerkingen geformuleerd in de diverse adviezen (Agentschap voor

Wegen en Verkeer, Aquafin, Riopact, Fluvius, Proximus) en dit in nauwe samenspraak met het gemeentebestuur.

- de verkavelaar gehouden is tot de aanleg op zijn kosten van alle nutsvoorzieningen : laagspanningsnet, openbare verlichting (net, palen en armaturen), radio- en televisiedistributienet, gasdistributienet, telefoonnet, riolering en waterleiding, dit alles overeenkomstig de voorstellen terzake van de betrokken nutsmaatschappijen, goed te keuren door het College van Burgemeester en Schepenen.
- Het plaatsen van een eventuele elektriciteits- of gascabine is ten laste van de verkavelaar. Er dient rekening gehouden te worden met het gemeenteraadsbesluit 17.12.04, houdende nieuwe verkavelings-reglementen van de distributienetbeheerder en goedkeuring overeenkomst met Intergem, betreffende de toepassing van deze verkavelingsreglementering.
- indien nodig zal het gemeentebestuur overgaan tot de opmaak van een aanvullend verkeersreglement. De verkavelaar staat in voor het plaatsen van de nodige signalisatie tbv de verkaveling. De verkavelaar zal instaan voor het plaatsen van de signalisatie conform de richtlijnen van het gemeentebestuur/politie en het standaardbestek 250. De verkavelaar zal ook instaan voor het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van thermoplastische markeringen welke veel duurzamer zijn dan geschilderde markeringen.
- indien na realisatie blijkt dat het water onvoldoende afstroomt naar de beoogde zones voor infiltratie zal in overleg met Rio-Pact worden bekeken om toch nog kolken te plaatsen op bepaalde locaties. Het plaatsen van deze kolken is ten laste van de verkavelaar.
- de verkavelaar gehouden is tot de kosteloze afstand aan de gemeente, van de infrastructuur (excl. riolering), na de definitieve aanvaarding ervan (waarborgtermijn 2 jaar) en dit met het oog op de inlijving in het openbaar domein. Hiertoe wordt door de verkavelaar een overdrachtsplan opgemaakt met de vermelding van de over te dragen oppervlakte.
- de verkavelaar gehouden is tot de kosteloze afstand aan de Watergroep (Rio-Pact), van het gehele rioleringsstelsel. Hiertoe zal de verkavelaar zich schikken naar de voorwaarden opgelegd door Rio-Pact wat betreft de overdracht (tijdstip van overdracht, garanties goede werking, ...) Hiertoe wordt door de verkavelaar eveneens een overdrachtsplan opgemaakt met de aanduiding van de over te dragen riolering. De verkavelaar stelt daarenboven de gevraagde technische gegevens van de installatie ter beschikking van Rio-Pact.
- de verkavelaar brengt de technische dienst van het gemeentebestuur en Rio-P op de hoogte van de aanvang der werken, zodat beide besturen het gewenste toezicht op de werken kunnen uitoefenen. Zij worden eveneens op de hoogte gebracht van de datum van voorlopige oplevering zodat desgewenst nog opmerkingen kunnen worden geformuleerd.
- indien de later over te dragen infrastructuur en/of nutsleidingen nog niet werden gerealiseerd en de verkavelaar toch reeds wenst over te gaan tot de verkoop van een aantal percelen (en woningen) dan dient de verkavelaar een waarborg te storten ten gunste van de gemeente. De waarborg zal, minimaal, de kosten van de nog uit te voeren werken dekken. Van zodra het gemeentebestuur een vraag van de verkavelaar ontvangt zal de omvang van de waarborg worden bepaald door het College van Burgemeester en Schepenen. De waarborg kan pas, eventueel ten dele, worden vrijgegeven als alle werken zijn uitgevoerd en definitief opgeleverd.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
(get.) Yari Van Kaer.

Voor éénsluitend afschrift,
Waasmunster, 4 mei 2022

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Yari Van Kaer.