

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 24 maart 2022

Aanwezig: Yari Van Kaer, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Tom Baert, schepenen
Dominique Roelandt, 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: Rik Daelman, raadslid

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Zaak van de wegen - omgevingsvergunning OMV_2021037630 - II/2021/00278 - goedkeuring - besluit

Toelichting

Op 21/10/2021 werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ingediend door mevrouw Griet De Feyter voor de nv Plan en Bouw, voor percelen langs de Groenselstraat/Lange Veldstraat, kadastraal gekend als 1ste afdeling, sectie A, nrs. 1733, 2029/2 en 2030/2/deel. De aanvraag omvat het verkavelen van deze percelen in 24 loten voor open (2), halfopen (18) en gesloten bebouwing (4) 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 21/10/2021 (gemeentelijk dossiernummer II/2021/00278) door Griet Defeyter met als onderwerp het verkavelen van een grond 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 1ste afdeling, sectie A, nrs. 1733B, 2154A, 2029/2 en 2030A/2.
- 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, details en terreinprofielen opgemaakt door studiebureau Buyens.
- De verklaring kosteloze grondafstand opgemaakt door de aanvrager.
- De ingewonnen adviezen over de omgevingsvergunningsaanvraag:
 - Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 14/12/2021 (voorwaardelijk gunstig)
 - Aquafin d.d. 02/12/2021 (voorwaardelijk gunstig)
 - De Watergroep d.d. 06/12/2021 (voorwaardelijk gunstig)
 - Fluvius d.d. 22/12/2021 (voorwaardelijk gunstig)
 - Proximus d.d. 15/12/2021 (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 1ste afdeling, sectie A, nrs. 1733B, 2154A, 2029/2 en 2030A/2 in 24 loten voor open (2), halfopen (18) en gesloten bebouwing (4) van eengezinswoningen, alsook de wegenis- en groenaanleg.
- Er wordt een ontwerp-dossier van de nv Plan en Bouw, Grote Leistraat 201 te Anzegem voor de aanleg van riolering en wegenis in de verkaveling gelegen langs Groenselstraat/Lange Veldstraat 1ste afdeling, sectie A, nrs. 1733B, 2154A, 2029/2 en 2030A/2 voorgelegd.
- Het ontwerp voorziet in de aanleg van een verkavelingsweg voor gemotoriseerd verkeer, die aansluit op de Groenselstraat. Ter hoogte van de aansluiting op de Lange Veldstraat 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 en open grachten).
- De verkavelaar zal instaan voor de aanleg van de noodzakelijke nutsleidingen en zal de kosten hiervoor dragen.
- 13 parkeerplaatsen (aangelegd in grasbetontegels) worden voorzien op het toekomstig openbaar domein.
- De toegang voor gemotoriseerd verkeer bevindt zich op de Groenselstraat.
- Er wordt een fiets- en voetgangersdoorgang voorzien op de Lange Veldstraat.
- De weg wordt aangelegd in waterpasserende klinkers, er worden geen kolken voorzien. Afstromend hemelwater moet infiltreren via bermen.
- De percelen van de aanvraag zijn gedeeltelijk bebost. De aanvraag omvat een boscompensatievoorstel in functie van een ontbossing van 5018m². Een zone langsheen de Groenselstraat en de Lange Veldstraat met een totale oppervlakte van 2519m² blijft als bos behouden.
- De bermen in de verkaveling en langsheen de Lange Veldstraat worden voorzien van een bloemenmengsel, dat in de verkaveling wordt aangevuld met vaste planten. De grote groenzone zal worden beplant met hoogstammige bomen met aan de zijanten een heestermassief.
- In de groenzones binnen de verkaveling worden in totaal 9 bomen aangeplant: 1 veldesdoorn, 1 zwarte els, 3 rode esdoorns, 2 Japanse lijsterbessen, 1 winterlinde en 1 valse Christusdoorn.
- Langsheen de Lange Veldstraat worden in de groenzone 12 bomen aangeplant: 1 gewone es, 4 meidoorns, 4 wilde lijsterbes, 2 veldesdoorns en 1 haagbeuk.
- Overeenkomstig het verkavelingsdossier worden de aangelegde weg en de groen-/boszone gratis overgedragen aan de gemeente. De oppervlakte van de over te dragen wegenis bedraagt 2211m², de oppervlakte van de over te dragen groenzone 2718m².
- 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.
- De rioleringswerken langs de Groenselstraat worden volgens de planning voorzien binnen de 3 jaar.
- Het technisch dossier werd opgemaakt door studiebureau Buyens Ingenieursbureau uit Destelbergen.
- 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 Groenselstraat voldoende breedte. Er is voldoende zichtbaarheid voor het verkeer dat via de nieuwe wegenis de Groenselstraat oprijdt.
- Het bestaande fietspad langs de Groenselstraat blijft behouden en er wordt een doorsteek voor fietsers en voetgangers naar de Lange Veldstraat voorzien via de nieuwe wegenis.
- Wat de groenaanleg betreft, lijkt de keuze voor een winterlinde op korte afstand van de private perceelsgrens niet opportuun. De winterlinde dient vervangen te worden door een andere gebruikte boomsoort.
- Rondom de voorziene bezoekersparkeerplaatsen dient in samenspraak met het bestuur te worden voorzien in een geleiding om te vermijden dat er looproutes ontstaan in de bloembermen.
- De inpandige carport van de woningen op de loten 7 en 8 kan ten gevolge van de positie van de bezoekersparkeerplaatsen niet ingereken worden. De verkavelaar dient in samenspraak met het bestuur de positie van deze bezoekersparkeerplaatsen te herbekijken.
- Er werden in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure adviezen ingewonnen bij het Agentschap voor Natuur en Bos, 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.

Met 17 stemmen voor (Jurgen Bauwens, Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Tom Baert, Dominique Roelandt, Agnes Dierick, Kelly Van Nieuland, André De Maere, Bart Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Yves Heylen, Annelies Fierens, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Yari Van Kaer), 1 stem tegen (Gustaaf De Beule), 2 onthoudingen (Renaat Decorte, Steven Van Oost)

Besluit

Artikel 1: Het rooilijnplan voor de aanleg van een nieuwe gemeenteweg in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag, ingediend op 21/10/2021 (gemeentelijk dossiernummer II/2021/00278) door mevrouw Griet De Feyter voor de nv Plan en Bouw, voor percelen langs de Groenselstraat/Lange Veldstraat, kadastraal gekend als 1ste afdeling, sectie A, nrs. 1733, 2029/2 en 2030/2/deel, goed te keuren.

Artikel 2 : Het voorliggende wegenis- en rioleringsontwerp voor de verkaveling gelegen Groenselstraat/Lange Veldstraat opgemaakt door studiebureau Buyens 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 (Agenschap voor Natuur en Bos, 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.
- 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-P), van het gehele rioleringsstelsel. Hiertoe zal de verkavelaar zich schikken naar de voorwaarden opgelegd door Rio-P 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-P.
- 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 voorlopig opgeleverd
- de winterlinde wordt vervangen door een andere gebruikte boomsoort.
- rondom de voorziene bezoekersparkeerplaatsen in samenspraak met het bestuur wordt voorzien in een geleiding om te vermijden dat er looproutes ontstaan in de bloembermen.

- de positie van de bezoekersparkeerplaatsen ter hoogte van de loten 7 en 8 dient in samenspraak met het bestuur te worden herbekeken in functie van de toegang tot de inpandige carports op deze loten.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

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

Voor éénsluitend afschrift,
Waasmunster, 29 maart 2022

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Yari Van Kaer.