

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad Zitting van 27 april 2023

Aanwezig: Desloovere Koen, Voorzitter gemeenteraad,
Vander Meeren Luc, Burgemeester,
Nachtegaele Veerle, Van Tieghem Maarten, Van den Dorpe Isabelle,
Fonteyne Kurt, Schepenen,
Dhondt Willy, Van Der Straeten Nicole, Van Driessche Gert,
Van Cauwenberghe Olivier, Vermeulen Sandy, Steenmans Marcel, Maes Marie,
De Wulf Nico, Dirk Lelieur, Raadsleden,
Buysschaert An, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Van De Populiere Marleen, Baert Leen, Raadsleden

Afwezig:

7. WONEN EN LEEFOMGEVING Wegenis. Beslissing over de zaak der wegen voor het verkavelen van gronden tussen de Gijzelbrechtegemstraat en de Kwadenbulk. Goedkeuring/weigering.

Juridische grondslag

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar uitvoeringsbesluiten.

Het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41.

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Feiten en context

Een omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend door de nv Abriso-Jiffy, Gijzelbrechtegemstraat 8-10, 8570 Anzegem. Het betreft een herwerkte aanvraag nadat een eerste omgevingsvergunningsaanvraag in 2021 ingetrokken werd door de aanvrager. De omgevingsvergunningsaanvraag omvat de aanvraag tot vaststellen van een rooilijnplan voor de aanleg van nieuwe wegenis. Het college van burgemeester en schepenen kan bijgevolg pas oordelen over de omgevingsvergunningsaanvraag nadat de gemeenteraad een beslissing genomen heeft over de zaak van de wegen (conform artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet).

De aanvraag heeft betrekking op delen van de percelen die kadastraal bekend zijn als afdeling 4, sectie A, nummers 538L en 538M. De aanvraag omvat het verkavelen van het terrein in 14 loten voor eengezinswoningen, waarvan 8 in open bebouwing en 6 in halfopen bebouwing, en de aanleg van nieuwe wegenis met nutsvoorzieningen.

De zaak van de wegen omvat voor voorliggende aanvraag volgende onderdelen:

- de vastlegging van de rooilijnen en de opname van de grondschotel (de gele oppervlakte op het rooilijnplan) in het openbaar domein;
- de aanleg en inrichting van het openbaar domein, zijnde:
 - o de wegenis, aangelegd in kleinschalige elementen, zijnde grijze betonstraatstenen, aangelegd als woonerf, inclusief signalisatie
 - o voetweg/fietspadverbinding tussen de nieuwe weg en de Kwadenbulk, aangelegd in halfverharding;
 - o een parkeerhaven met 7 parkeervakken, aangelegd in grasdallen;

- een infiltratiebekken;
- de speel- en groenzones met een pad in schors;
- de nodige riolerings- en nutsvoorzieningen.

De aanvraag voor het verkavelen van gronden met wegenis aanleg voorziet in het creëren van bouwkavels voor 14 wooneenheden in het gebied palend aan de gemeentewegen Gijzelbrechtegemstraat en Kwadenbult en aan de spoorlijn Kortrijk-Brussel. Het terrein is sterk hellend, met het hoogste punt noordwestelijk ter hoogte van de Gijzelbrechtegemstraat en afhellend naar het zuiden.

De kavels worden ontsloten via nieuw aan te leggen wegenis die aantakt op de bestaande gemeenteweg Gijzelbrechtegemstraat. Deze weg ligt over een lengte van ongeveer 130 meter op het grondgebied van Wortegem-Petegem en gaat daarbuiten aan beide kanten over in de gemeente Anzegem in de provincie West-Vlaanderen. De nieuwe weg sluit aan op het stukje weg dat op het grondgebied van Wortegem-Petegem ligt. Er wordt ook een voetgangers/fietsersverbinding voorzien tussen het uiteinde (pijpenkop) van de nieuwe straat en de bestaande weg Kwadenbult. Om deze aansluiting mogelijk te maken loopt het pad over een perceel van de NMBS. De verkavelaar zal dit perceel overkopen van de NMBS na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Gezien het project een verdichting met 14 wooneenheden beoogt, wordt de ondergrens voor de opmaak van hetzij een mobiliteitstoets, hetzij een MOBBER niet bereikt.

Voorbij de pijpenkop van de nieuwe wegenis en achter de loten 11 tot 14 wordt een groenzone ingericht. Hierin worden een infiltratiebekken en een speelzone voorzien. Een wandelpad loopt door deze groenzone, vervolgens door de groenbufferzone van het aanpalende bedrijf van de aanvrager – deze bufferzone hoort niet bij de projectzone noch bij het toekomstig openbaar domein – en sluit vervolgens weer aan op de nieuwe wegenis. Aan de rand van de nieuwe pijpenkop, de parkeerhaven, het begin van het wandelpad en de pijpenkop van de Kwadenbult worden antiparkeerpaaltjes gezet om de doorgang voor wagens te belemmeren.

Bij elke woning wordt een oprit van minimaal 5 meter diep voorzien en moet minstens 1 overdekte autostelplaats voorzien worden (carport of garage). Tussen loten 2 en 3 wordt een parkeerhaven met 7 parkeerplaatsen aangelegd. De hoofdfunctie van alle loten is 'wonen'. Nevenfuncties die complementair zijn aan wonen zijn toegelaten als hun oppervlakte maximaal 30% van de totale bebouwde grondoppervlakte beslaat en kleiner is dan de woonfunctie.

Er wordt van het moment gebruik gemaakt om de resterende woningen langs de Kwadenbult (7 stuks) ook aan te sluiten op het gescheiden rioleringsstelsel. De werken voor het afkoppelen zijn ten laste van rioolbeheerder Farys/de gemeente. De aanleg van de nieuwe riolering en bijhorende verhardingen zijn deels ten laste van de opdrachtgever (Abriso) en deels ten laste van de rioolbeheerder.

In het verlengde van de parkeerhaven wordt door de verkavelaar een perceel aangekocht om een eventuele latere ontsluiting van de aanpalende gronden mogelijk te maken. Dit perceel wordt mee opgenomen in de rooilijn.

Procedurele vormvereisten

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat liep van 19 december 2022 tot en met 17 januari 2023. Er werden 6 bezwaarschriften ingediend. Het is de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen om deze bezwaarschriften in al hun aspecten te beoordelen. In voorliggende beslissing worden enkel bezwaren met betrekking tot de zaak der wegen beoordeeld. De bezwaren met betrekking tot de zaak der wegen luiden (samengevat) als volgt:

1. De paaltjes die op het uiteinde van de Kwadenbult geplaatst worden, maken het aanpalende perceel met woning moeilijk bereikbaar.
2. De nieuw ontworpen pijpenkop in de verkaveling kan beter tot tegen de perceelsgrens komen, zodat het aanpalende perceel (buiten de verkaveling) ook bereikbaar is via de nieuwe weg.
3. Het speeltuig in de groenzone staat te dicht bij het aanpalende perceel ingeplant, dit zal geluidshinder veroorzaken.
4. Op het laagstgelegen punt van perceel 538L bevindt zich een afvoerrooster dat aansluit op een afvoerbuis van ongeveer 8 cm die regenwater afvoert richting het bosje aan de spoorweg. Heel wat regenwater van perceel 363D wordt via deze weg afgevoerd. Ook de afvoer van de parking

op perceel 538L is aangesloten op deze afvoerbuis. De plannen bestaande en ontworpen toestand vermelden deze buis echter niet.

5. De verkaveling zal aanleiding geven tot onaanvaardbare verkeerstoename. Het meeste autoverkeer van en naar Gijzelbrechtegem verloopt nu al via de Gijzelbrechtegemstraat. De wegen in het centrum zijn niet voorzien op dergelijke verkeerstoename.
6. De ontworpen wegenis is niet voorzien om wagens te laten parkeren.
7. De ontworpen wegenis laat de brandweer en andere hulpdiensten niet op een behoorlijke manier functioneren.
8. Voor fietsers en voetgangers is de verplaatsing tussen het dorp en de stationsbuurt nu al een hachelijke onderneming: er is geen fietspad, het voetpad is te smal, er zijn vaak geparkeerde vrachtwagens, er moeten twee in- en uitritten voor vrachtverkeer overgestoken worden.
9. Gijzelbrechtegem kreeg al eerder de overlast van grote verkavelingen op het grondgebied van Wortegem-Petegem te verwerken (Oosthoek en Tweevlaanderenstraat). Ook bij dit project zal al het verkeer, dus inclusief afvalophaling, strooidienst enz, via Anzegem verlopen.
10. Het ontwerp van de wegenis maakt latere ontwikkeling van aanpalende percelen mogelijk.

Adviezen:

- NMBS (23 december 2022, ref. 22.814 Wortegem-Petegem): voorwaardelijk gunstig.
- Dienst Integraal Waterbeleid, Provincie Oost-Vlaanderen (17 januari 2023, ref. M02\Dossiers\39877\MM): voorwaardelijk gunstig.
- Infrabel (6 januari 2023, ref. 3516.2022.633.WORTEGEM-PETEGEM): voorwaardelijk gunstig.
- Brandweer Zone Vlaamse Ardennen (20 december 2023, ref. 2022137114): voorwaardelijk gunstig.
- Proximus (2 januari 2023, ref. JMS 556798): voorwaardelijk gunstig.
- Gemeente Anzegem (1 februari 2023): formuleert bedenkingen bij de opportuniteit van bijkomende verkavelingen in de omgeving en adviseert om de wegenis door te trekken tot aan de Kwadenbult zodat de verkaveling ook via de Kwadenbult ontsloten wordt en het verkeer gespreid wordt.
- Telenet (14 december 2023, ref. 25070833): voorwaardelijk gunstig.
- Farys: nog geen advies uitgebracht.
- Fluvius: nog geen advies uitgebracht.

Beoordeling

In uitvoering van artikel 3 van het decreet houdende de gemeentewegen heeft dit besluit tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften van zachte mobiliteit te voldoen.

In uitvoering van artikel 4 van voormeld decreet moet bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet minimaal rekening gehouden worden met de volgende principes:

1. Wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang.
2. Een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd.
3. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen.
4. Wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief.
5. Bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

Deze principes worden afgetoetst als volgt:

1. Het aanleggen van paden voor de zwakke weggebruiker en de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken worden beschouwd als werken van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben (zie Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de VCRO).
2. De aanvraag betreft het aanvragen van nieuwe wegenis. Er worden geen gemeentewegen gewijzigd, verplaatst of afgeschaft.

3. De ontsluiting van de verkaveling gebeurt via de volledig uitgeruste gemeenteweg Gijzelbrechtegemstraat. De nieuwe wegenis wordt aangelegd als woonerf, waar de maximaal toegelaten snelheid 30 km/uur is. De groenzone en wandelpaden worden door middel van paaltjes afgeschermd van autoverkeer. De aanpalende bebouwde percelen zijn reeds ontsloten. In een bezwaarschrift wordt verwezen naar bijkomende ontsluiting van een aanpalend perceel via de nieuwe wegenis, echter is dit perceel al ontsloten via de Kwadenbult. De nieuwe wegenis eindigt in een pijpenkop. In het verlengde daarvan wordt een perceel toegevoegd aan het openbaar domein om later een ontsluiting van het aanpalende terrein op het grondgebied van Anzegem mogelijk te maken.
4. De verkaveling ligt volledig op het grondgebied van Wortegem-Petegem. De hoofdontsluiting (voor het autoverkeer) zal echter via Gijzelbrechtegem gebeuren. Daarom werd advies gevraagd aan het gemeentebestuur van Anzegem.
5. Het betreft de aanleg van nieuwe wegenis in een verkaveling met woonfunctie als hoofdbestemming. De verkaveling wordt aangelegd als woonerf. Hierbij is een maximale snelheid van 30 km/uur toegelaten. Voor voetgangers en fietsers is er ook een ontsluiting via de Kwadenbult.

De bezwaren uit het openbaar onderzoek worden beoordeeld als volgt:

1. De paaltjes worden voorbij de oprit van het perceel geplaatst. Het grootste deel van de voorste perceelsgrens ligt voorbij de paaltjes. Via de oprit is er echter een voldoende brede doorgang tot het perceel. Het uiteinde van de Kwadenbult wordt door de ontwikkelaar verbeterd tot een volwaardige pijpenkop, zodat het op- en afrijden van de oprit vlot kan blijven verlopen.
2. De woning in kwestie wordt ontsloten via de Kwadenbult. Een ontsluiting via de nieuwe wegenis zou een tweede, bijkomende ontsluiting zijn en is bijgevolg niet noodzakelijk.
3. Het speeltuig kan enkele meters meer naar de pijpenkop toe ingeplant worden. Deze verplaatsing zal echter vermoedelijk weinig impact hebben op eventuele geluidshinder. Er kan ook een bijkomende boom geplant worden tussen het speeltuig en het aanpalende perceel.
4. De gemeente zal opdracht geven aan de verkavelaar om de bestaande hemelwaterafvoerbuizen die het tracé doorkruisen in kaart te brengen en te onderzoeken hoe en waar deze aangesloten kunnen worden op de riolering.
5. De autoverkeersgeneratie ten gevolge van 14 nieuwe woningen en daaraan gekoppelde diensten (post- en pakjesbezorging, afvalophaling ...) is beperkt. Het negatieve effect op de omliggende wegen is gering.
6. In een woonerf is parkeren op de straat verboden, tenzij op de plaatsen die uitdrukkelijk bestemd zijn als parkeerplaats. Er wordt een publieke parkeerhaven voor 7 wagens voorzien op het openbaar domein. Bij elke woning moeten een oprit en een overdekte parkeerplaats (carport of garage) voorzien worden.
7. De brandweer heeft de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.
8. Op de Gijzelbrechtegemstraat ligt langs één kant van de weg (de kant van de verkaveling) een afgescheiden voetpad. In beide richtingen werd een fietssuggestiestrook aangebracht. De voorrangregeling aan het kruispunt zal aangeduid worden met wegmarkeringen en/of verkeersborden.
9. De autoverkeersgeneratie ten gevolge van 14 nieuwe woningen en daaraan gekoppelde diensten (post- en pakjesbezorging, afvalophaling ...) is beperkt. Het negatieve effect op de omliggende wegen is gering. De afvalophaling zal gebeuren door de afvalintercommunale waar Wortegem-Petegem bij aangesloten is en sneeuw- en ijsbestrijding zal gebeuren door de gemeente Wortegem-Petegem of de door de gemeente aangestelde aannemer. Van verkeer door diensten wordt verwacht dat de impact klein is: afvalophaling gebeurt 1 keer in de twee weken, strooien in woonerven heeft de laagste prioriteit op het strooiplan, postbedeling gebeurt niet dagelijks ...
Er dient bovendien opgemerkt te worden dat de verkaveling 'Oosthoek' volledig op het grondgebied Anzegem gelegen is en in de verkaveling 'Twee Vlaanders' nog maar 3 woningen gerealiseerd werden.
10. Er is inderdaad een stuk grond dat bij het openbaar domein gevoegd zal worden waardoor later de eventuele ontwikkeling van het aanpalende terrein (tussen de huidige projectzone en Twee Vlaanders op grondgebied Anzegem, gelegen in woongebied met landelijk karakter) mogelijk kan gemaakt worden. In de vorige aanvraag was dit stuk grond niet bij het openbaar domein gevoegd. Het vrijlaten van een 'peststrook' bij het uittekenen van een verkaveling is in principe strijdig met het algemeen belang dat de gemeente moet verzekeren in het RO- en wegenbeleid. (RvS 7 november 2017 nr. 239.792). Een reststrook/peststrook wordt door de Raad voor

Vergunningenbetwistingen niet aanvaard indien deze louter is ingegeven vanuit de bedoeling om over de eigenaar van aanpalende percelen een zekere financiële macht te verwerven, die op die manier zijn medewerking onontbeerlijk wil maken voor de ontsluiting van aanpalende percelen. (RvVb 10 juni 2014 nr. A/2014/0420, Horemans). Ook de Raad van State oordeelde reeds dat dergelijke financiële overwegingen om een reststrook te laten bestaan geen verband houden met het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordacht gemeentelijk wegennet. (RvS 9 maart 2001, nr. 93.838, Cools en Nijs). Bijgevolg werd deze grond in de voorliggende aanvraag toegevoegd aan de zone die overgedragen wordt naar het openbaar domein. Verwachte hinder ten gevolge van de latere ontwikkeling dient op het moment van die ontwikkeling bekeken te worden.

Financiële aspecten

Voor de aansluiting van de 7 woningen in de Kwadenbult tussen de nieuwe verkaveling en Twee Vlaanders wordt een verdeelsleutel opgesteld volgens het aantal aangesloten woningen. Hierbij is het aandeel Abriso gelijk aan 13/20 en het aandeel TMVW-Aquario/gemeente 7/20.

Voor het gemeentelijk aandeel is budget voorzien in het investeringskrediet van het meerjarenplan 2020-2025, aanpassing 4, op budgettrekening BD2-GBB-22/0200-00/2240007.

BESLUIT: met algemeenheid van stemmen

Art.1. De gemeenteraad keurt het voorliggend tracé van de wegen, de vastlegging van de rooilijnen en de opname van de grondsotel in het openbaar domein, die het onderwerp uitmaken van de zaak van de wegen in de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, goed.

Art.2. De gemeenteraad keurt de aanleg en inrichting van het openbaar domein, die het onderwerp uitmaken van de zaak van de wegen in de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, goed.

Art.3. De voorwaarden gesteld in de adviezen moeten strikt gerespecteerd worden.

Art.4. Volgende voorwaarden worden opgelegd in de omgevingsvergunning:

- Het speeltoestel wordt verder van de perceelsgrens ingeplant en er wordt bijkomende beplanting voorzien als buffer.
- De verkavelaar koppelt alle bestaande hemelwaterafvoerbuizen die het tracé doorkruisen aan op het rioleringsstelsel.

Art.5. Aan deze beslissing worden volgende lasten verbonden:

LAST 1 - Aanleg van nutsvoorzieningen

De aanleg en de aanpassing van alle nutsleidingen zijn een last van de verkavelaar of bouwpromotor en worden gerealiseerd overeenkomstig de lasten van de omgevingsvergunning. De nutsleidingen dienen ondergronds aangelegd te worden. Per nutsvoorziening dienen alle maatschappijen hun uitrustingen aan te brengen (Fluvius, Farys, Telenet, Proximus) zodat voor de latere bewoners de vrije keuze gewaarborgd is.

De houder van de vergunning staat - op eigen kosten - in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling. De vergunninghouder legt de desbetreffende betalingsbewijzen voor deze werken voor aan de gemeente.

LAST 2 - Aanleg van nieuwe infrastructuur

De verkavelaar of bouwpromotor treedt steeds zelf op als bouwheer der werken. Het gemeentebestuur behoudt een ruime controlebevoegdheid op de uitvoering van de werken (gezien de inlijving in het openbaar domein), overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken.

De verkavelaar/bouwpromotor zal een globaal waarborgcontract afsluiten bij een erkende bankinstelling tot borg van de haar ten laste gelegde kosten, voortspruitende uit de uitvoering van de lasten uit onderhavig akkoord. Deze bankwaarborg zal aan het gemeentebestuur voor aanvaarding worden voorgelegd. De waarborg wordt vastgelegd voor de wegenwerken,

rioleringen en voetpaden en zal voor 90% vrijgegeven worden na de voorlopige oplevering van de werken. De overige 10% zal bij definitieve oplevering worden vrijgegeven.

De aanleg van de wegenis- en rioleringswerken dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de omgevingsvergunning, in het bijzonder volgens het goedgekeurd bestek en de bepalingen van het Standaardbestek 250 voor de wegenbouw (recentste versie) van de Vlaamse Gemeenschap.

De voorlopige overname van de werken gebeurt in tegenwoordigheid van de gemeente. Alle proeven voorzien in het bestek moeten worden uitgevoerd vóór de voorlopige oplevering.

De aangelegde riolering zal worden nagezien door middel van een cameraonderzoek, uitgevoerd door een erkend laboratorium. Dit geschiedt op kosten van de verkavelaar of bouwpromotor.

De 10-jarige aansprakelijkheid neemt aanvang vanaf de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering van de werken geschiedt 2 jaar na de voorlopige oplevering, in tegenwoordigheid van de gemeente.

De overname gebeurt onmiddellijk na de definitieve oplevering via de akte kosteloze overdracht gronden en bijhorende infrastructuur, in tegenwoordigheid van de gemeente.

Bij de voorlopige oplevering wordt een as-builtplan (inclusief aquadatafiches) van de verkaveling overgemaakt aan de gemeente, waarin de opmeting van de over te dragen gronden is opgenomen. Het as-builtplan dient opgemeten te worden conform de specificaties van de GRB-skeletcomponenten.

LAST 3 - Omgevingsaanleg

De omgevingsaanleg (beplantingen, groene ruimten, speeltuigen ...) dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de omgevingsvergunning, in het bijzonder volgens het goedgekeurd bestek en de bepalingen van het Standaardbestek 250 voor de wegenbouw (recentste versie) van de Vlaamse Gemeenschap.

Een aantal werken kunnen na de voorlopige oplevering van last 2 worden uitgevoerd (bvb. aanleg voetpaden, groenzone, privatieve opritten naar de woningen tot aan de rooilijn). De planning hiervan geschiedt in overleg met de gemeente. In ieder geval dient de verkavelaar hiervoor bij de voorlopige oplevering van last 2 een bankgarantie te stellen die de kostprijs dekt van de nog uit voeren werken, te vermeerderen met 20%. Deze waarborg wordt volledig vrijgegeven bij de voorlopige aanvaarding van de omgevingswerken.

De werken worden uitgevoerd ofwel na realisatie van $\pm 80\%$ van de bebouwing, ofwel maximum 5 jaar na de eerste inschrijving van de bewoners in het bevolkingsregister, ofwel in onderling overleg met het gemeentebestuur.

De beëindiging van de werken moet aan de gemeentelijke technische dienst meegedeeld worden. Een onderhoudsperiode van 2 jaar gaat in op datum van de voorlopige oplevering van de omgevingsaanleg. Op het einde van deze termijn van 2 jaar volgt de definitieve oplevering. De gemeente neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens artikel 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor meer dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na voorlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1. de storting van een afdoende financiële waarborg;
2. een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- De riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het 'attest verkoop percelen' door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend.
- De definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt 2 jaar na de voorlopige oplevering plaats.
- Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen 'attest verkoop percelen' is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervalttermijnen voorzien in de artikels 102 en 103 van het Omgevingsvergunningsdecreet gelden dan.

LAST 5 - Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de gemeente worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning.

Een belofte van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

Bij voorlopige oplevering dienen alle kavels afgepaald te worden langs de rooilijn. De markering van de kavels moet geschieden door middel van merkpalen in duurzaam materiaal (niet in hout, plastic, beschildering).

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur
get. Buyschaert An

De Voorzitter gemeenteraad,
get. Desloovere Koen

Voor eensluidend afschrift,

De Algemeen directeur,
Buyschaert An.

De Voorzitter gemeenteraad
Desloovere Koen.