

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad Zitting van 28 maart 2024

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,
Van De Populiere Marleen, Maes Marie, De Wulf Nico, Baert Leen, Dirk Lelieur,
Raadsleden,
Buyschaert An, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

7. WONEN EN LEEFOMGEVING Wegenis. Beslissing over de zaak der wegen in het bijstellen van de verkaveling van de Killenbult (tussen de Gijzelbrechtegemstraat en de Kwadenbult). Goedkeuring.

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

Op 23 mei 2023 verleende het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden langs de Gijzelbrechtegemstraat en Kwadenbult aan de nv Abriso-Jiffy, Gijzelbrechtegemstraat 8-10, 8570 Anzegem. De gemeenteraad nam voorafgaand een beslissing over de zaak der wegen (gemeenteraad van 27 april 2023).

In het vergunde dossier was vanaf de nieuwe weg, die intussen de naam Killenbult kreeg, een doorgang voor voetgangers/fietsers/... naar de Kwadenbult voorzien, waaronder ook de nieuwe riolering zou lopen. Om deze verbinding aan te leggen diende de verkavelaar een perceel van de NMBS te kopen.

De ontwikkelaar heeft nu een overeenkomst met de andere aanpalende eigenaar om een stuk van diens perceel te kopen, zodat de verbindingsweg daarover zal lopen en dus niet meer over het terrein van de NMBS. Het tracé van de weg wordt daardoor licht aangepast.

De ontwikkelaar, de nv Dumobil Construct, Felix D'Hoopstraat 180, 8700 Tielt, heeft hiervoor een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag ingediend. Aangezien het tracé van de weg en de rooilijn wijzigen ten opzichte van de vergunde, weliswaar nog niet gerealiseerde toestand, is ook een beslissing van de gemeenteraad over de zaak der wegen nodig vooraleer het college van burgemeester en schepenen een beslissing kan nemen over de omgevingsvergunningsaanvraag.

De aanvraag heeft betrekking op delen van de kadastrale percelen 538M en 540V2 van afdeling 4, sectie A.

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 een voetweg/fietspadverbinding tussen de vergunde weg Killenbult en de Kwadenbult, aangelegd in halfverharding, inclusief de onderliggende nutsvoorzieningen.

Procedurele vormvereisten

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat liep van 12 januari 2024 tot en met 10 februari 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen:

- Gemeente Anzegem, college van burgemeester en schepenen (31 januari 2024): geen advies, het advies voor het vorige omgevingsdossier (ref. OMV_2022137114) wordt wel behouden.
- Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid (2 februari 2024, ref. M02\Dossiers\42732\MM): gunstig.
- Farys (30 januari 2024, ref. VK 24-010): voorwaardelijk gunstig.
- Infrabel (25 januari 2024, ref. 3516.2024.011.WORTEGEM-PETEGEM): voorwaardelijk gunstig.
- Brandweer Zone Vlaamse Ardennen (16 januari 2024): voorwaardelijk gunstig.
- NMBS (15 januari 2024, ref. 23.3833 Wortegem-Petegem): gunstig.
- Proximus (9 januari 2024, JMS 556798): voorwaardelijk gunstig.

Er werd ook advies gevraagd aan Fluvius, maar dit werd nog niet ontvangen.

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). Hier betreft het een wijziging van een gemeenteweg. De wijziging wordt aangevraagd omdat de ontwikkelaar van het project volgens de vergunde situatie een perceel van de NMBS dient aan te kopen, maar de NMBS wenst enkel het volledige perceel te verkopen, waardoor de ontwikkelaar na realisatie van de verkaveling met een restperceel blijft. Met de andere aanpalende eigenaar is de verkoop van een deel van diens perceel afgesproken, het deel in kwestie is enkel de zone die nodig is voor de weg. De aanpassing is dus niet in het algemeen belang. Echter betreft het hier de wijziging van een vergunde maar nog niet gerealiseerde weg. De wijziging is bovendien heel beperkt in oppervlakte en er wordt geen nadelige impact op de mobiliteit verwacht ten opzichte van de reeds vergunde toestand. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat deze wijziging aanvaardbaar is.

2. Zie punt 1.
3. De wijziging heeft geen impact op de verkeersveiligheid en op de ontsluitbaarheid van de aanliggende percelen. Alle aanliggende percelen zijn ofwel ontsloten of ontsluitbaar via de Kwadenbult, ofwel worden ze ontsloten via de nieuw aan te leggen weg Killenbult.
4. De oorspronkelijke verkaveling paalt aan de gemeentegrens met Anzegem. De huidige zone waarvoor een wijziging gevraagd wordt, ligt niet aan de gemeentegrens. Het college van burgemeester en schepenen van Anzegem liet weten dat er geen advies uitgebracht wordt aangezien het een beperkte wijziging betreft die geen invloed heeft op het grondgebied van Anzegem.
5. De wijziging heeft geen impact op de actuele functie van de bestaande en vergunde wegen. Er is dan ook ten opzichte van de momenteel vergunde toestand geen impact te verwachten op de behoeften van de toekomstige generaties, noch op de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten.

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 14/21 en het aandeel TMVW-Aquario/gemeente 7/21.

Voor het gemeentelijk aandeel is budget voorzien in het investeringskrediet van het meerjarenplan 2020-2025, aanpassing 5, op budgetrekening BD2-GBB-22/0200-00/2240007.

BESLUIT: met algemeenheid van stemmen

- Art.1. De gemeenteraad keurt het voorliggend tracé van de weg, de vastlegging van de rooilijnen en de opname van de grondschotel in het openbaar domein, die het onderwerp uitmaken van de zaak van de wegen in de aanvraag tot het bijstellen van een 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 het bijstellen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, goed.
- Art.3. De voorwaarden gesteld in de adviezen moeten strikt gerespecteerd worden. De voorwaarden die opgelegd werden in de adviezen voor de oorspronkelijke omgevingsvergunning, blijven van toepassing voor zover ze niet vervangen werden door nieuwe voorwaarden bij de voorliggende aanvraag.
- Art.4. 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/Wyre, Proximus/Fiberklaar) 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.