

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:

8. WONEN EN LEEFOMGEVING Wegenis. Beslissing over de zaak der wegen voor het verkavelen van gronden langs de Biesvijverstraat. 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

Door de nv Taelman Woningbouw, Vijvestraat 39, 8720 Dentergem, werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verkavelen van percelen in 15 loten voor eengezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegenis met nutsvoorzieningen. De aanvraag heeft betrekking op de percelen die kadastraal bekend zijn als afdeling 2, sectie B, nummers 384C, 383S en 383Y.

Wanneer een vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat, kan het college van burgemeester en schepenen pas oordelen over de omgevingsvergunningsaanvraag nadat de gemeenteraad een beslissing genomen heeft over de zaak van de wegen (conform artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet). In 2021 werd een gelijkaardige aanvraag ingediend, toen heeft de gemeenteraad (in zitting van 25 november 2021) de zaak der wegen geweigerd. De aanvraag werd daarna ingetrokken. Voorliggend dossier betreft een aangepast ontwerp.

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

- de vastlegging van de rooilijnen en de opname van de grondschotel in het openbaar domein;
- de aanleg en inrichting van het openbaar domein, zijnde:
 - o de wegenis, aangelegd in betonstraatstenen in elleboogverband en in dolomiet;
 - o een parkeerzone met 8 parkeervakken, aangelegd in betongrasdallen;
 - o de groenzone met infiltratiezone naast de Biesvijverstraat;
 - o de nodige riolerings- en nutsvoorzieningen.

De projectzone ligt aan de gemeenteweg Biesvijverstraat. Langs het noorden wordt het terrein begrensd door de spoorlijn Kortrijk-Brussel, langs het oosten en zuiden door percelen van de woonwijk Vrezeveld.

Naast de spoorlijn loopt een voetweg (zonder nummer in de Atlas der Buurtwegen), die behouden blijft; de voetweg valt buiten de aanvraag.

De ontworpen weg takt nabij de spooroverweg aan op de Biesvijverstraat en maakt ongeveer halverwege het perceel een bocht naar rechts om parallel met de Biesvijverstraat te lopen. De weg is doodlopend voor autoverkeer en via een dolomietpad dat aansluit op de Biesvijverstraat doorlopend voor voetgangers, fietsers ... Ter hoogte van de bestaande toegang tot het terrein zal een deel van de baangrachtoverwelling verwijderd worden en zal aan de andere kant een stukje baangracht overwelfd worden. De nieuwe overwelling wordt iets breder dan de weg (die 6 meter breed is) om de toegankelijkheid voor de hulpdiensten te garanderen.

Alle loten ontsluiten via de nieuw aan te leggen weg. Aan de ingang van de verkaveling wordt een parkeerzone met 8 parkeerplaatsen aangelegd. Twee van deze plaatsen zullen voorbehouden worden voor elektrisch laden. Bij elke woning zullen minstens twee wagens geparkeerd kunnen worden. Omdat het project een verdichting met 15 woongelegenheden beoogt, wordt de ondergrens voor de opmaak van hetzij een mobiliteitstoets, hetzij een MOBBER niet bereikt.

Tussen de parkeerzone en lot 15 wordt een dolomietpad van 1,5 meter breed voorzien van de wegenis naar het bestaande pad naast de spoorweg.

Tussen de Biesvijverstraat en de eerste rij woningen wordt een verlaagde groenzone aangelegd. Hemelwater uit de verkaveling zal hier kunnen bufferen en infiltreren. In de groenzone en langs beide zijden van de weg worden bomen aangeplant. Langs de weg worden veldesdoorns voorzien en vooraan ook gele kornoelje. In de verlaagde groenzone worden moeraseseiken, zwarte elzen en amandelwilgen voorzien. Het terrein wordt ingezaaid met bloemenrijk grasland.

Procedurele vormvereisten

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat liep van 24 november 2023 tot en met 23 december 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen:

- NMBS (28 november 2023, ref. 23.3626 Wortegem-Petegem): voorwaardelijk gunstig – de NMBS staat geen verzwaaring van de natuurlijke afwatering toe op haar gronden.
- Brandweerzone Vlaamse Ardennen (26 november 2023, ref. 4419): voorwaardelijk gunstig.
- Dienst Integraal Waterbeleid, Provincie Oost-Vlaanderen (8 december 2023, ref. M02\Dossiers\42393\MM): voorwaardelijk gunstig.
- Infrabel (8 december 2023, ref. 3516.2023.577.WORTEGEM-PETEGEM): negatief. Dit advies kon bijgesteld worden naar voorwaardelijk gunstig als de gemeente zich akkoord verklaarde met het streefbeeld voor de overweg van de Biesvijverstraat. Het college nam hiertoe op 20 februari 2024 een beslissing. Op 5 februari 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen.
- GECORO (1 februari 2024): negatief.
- Fluvius (30 november 2024, ref. S&A/JD/HV-5000052109): voorwaardelijk gunstig.
- Proximus (13 december 2023, ref. JMS 507624): voorwaardelijk gunstig.
- Wyre (11 december 2023, ref. 25069995 Actualisatie): voorwaardelijk gunstig.

Aan Farys werd eveneens advies gevraagd, 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 worden als volgt afgetoetst:

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. Er worden geen gemeentewegen gewijzigd, verplaatst of afgeschaft.
3. De nieuwe weg is een voor autoverkeer doodlopende weg en zal dus enkel door plaatselijk verkeer gebruikt worden. De Biesvijverstraat en de aanpalende wegen (Vrezeveld, Krauwelstraat, Biesbosstraat) zijn voldoende uitgeruste wegen die erop voorzien zijn om de verwachte verkeerstoename te verwerken. Voor voetgangers en fietsers wordt er een voetweg aangelegd die het uiteinde van de weg verbindt met de Biesvijverstraat. Het is aangewezen om vanuit de nieuwe weg ook een dergelijk pad aan te leggen naar de bestaande voetweg naast de spoorweg.
Deze verkaveling ontsluit alle percelen binnen de zone tussen reeds bestaande, voldoende ontsloten bebouwing enerzijds, en een gemeenteweg en een spoorweg anderzijds. Er worden geen restpercelen gecreëerd.
4. De percelen van de aanvraag liggen aan de rand van de bebouwing van deelgemeente Petegem. De aanvraag heeft geen directe impact op de omliggende steden en gemeenten.
5. De verkeerstoename ten gevolge van het project is eerder te verwaarlozen. Er valt geen overschrijding van de draagkracht op mobiliteitsvlak in de omgeving te verwachten.

BESLUIT: 16 stemmen voor (Desloovere Koen, Vander Meeren Luc, Nachtegale Veerle, Van Tieghem Maarten, Van den Dorpe Isabelle, Fonteyne Kurt, Dhondt Willy, Van Der Straeten Nicole, Van Cauwenberghe Olivier, Vermeulen Sandy, Steenmans Marcel, Van De Populiere Marleen, Maes Marie, De Wulf Nico, Baert Leen, Dirk Lelieur)
1 onthouding (Van Driessche Gert)

Art.1. De gemeenteraad keurt het voorliggend tracé van de wegenis, 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, eveneens deze in het nog te ontvangen advies van Farys, moeten strikt gerespecteerd worden.

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.

Er wordt voorzien in de aanleg van wachtleidingen teneinde elektrische laadpalen op de openbare parkeerplaatsen te kunnen voorzien.

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-builtonplan (inclusief aquadatafiches) van de verkaveling overgemaakt aan de gemeente, waarin de opmeting van de over te dragen gronden is opgenomen. Het as-builtonplan 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. Buysschaert An

De Voorzitter gemeenteraad,
get. Desloovere Koen

Voor eensluidend afschrift,

De Algemeen directeur,
Buysschaert An.

De Voorzitter gemeenteraad
Desloovere Koen.