



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

zitting van 14 oktober 2024

Aanwezig: Jean-Pierre Sprangers, voorzitter van de gemeenteraad
Denis Dierick, burgemeester
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Dieter De Mets, schepenen
Hugo Leroy, Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Veronique Dedeayne, Ankie D'Hollander, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Stany Schamp, Davy Tuytens, Pascale Bottequin, Sara De Mulder, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN IN 3 LOTEN, MET BEPERKTE WIJZIGING VAN DE ROOIJN, TER HOOGTE VAN DE EIGENDOM TEMPELSTRAAT 4 GELEGEN TE GAVERE - ASPER, TEMPELSTRAAT, KADASTRAAL GEKEND 6E AFDELING, SECTIE A, NRS 876D - GOEDKEUREN ZAAK DER WEGEN EN ROOIJNPLAN

BEVOEGDHEID

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 31 §1.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47.

JURIDISCH KADER

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 15, 31 en 32.
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

MOTIVERING

Er werd op 8 mei 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning met nummer OMV_2024067514 ingediend voor het verkavelen van gronden in 3 loten, met een beperkte wijziging van de rooilijn ter hoogte van de eigendom Tempelstraat 4 gelegen te Gavere - Asper, kadastraal gekend 6e afdeling, sectie A, nr. 876D.

Voorwerp van de aanvraag

De aanvrager heeft een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verkavelen van een perceel grond in 3 bouwkvavels.





De bouwplaats is gelegen in het woonlint langs de Tempelstraat in de dorpskern van de deelgemeente Asper. De bebouwingstypologie in de directe omgeving is heterogeen met overwegend vrijstaande en geschakelde woningen en een schoolcomplex.

Op vandaag is het terrein braakliggend. Op het aanpalend perceel links staat een vrijstaande woning met één bouwlaag en hellend dak. Op de aanpalende percelen rechts bevinden zich een horecazaak, tennispleinen, een tennishal en een bijgebouw. De horecazaak bestaat uit 1 bouwlaag (met zadeldak) en aanbouwen (plat/zadeldak). Aan de achterzijde paalt het perceel aan een waterloop.

Het voorziene project bestaat uit 1 bouwblok met geschakelde bebouwing. Het betreft een driewoonst met twee halfopen bebouwingen en één (in)gesloten bebouwing.

De ontworpen loten takken direct aan op de 'Tempelstraat', een gemeenteweg in asphalt. Met de aanvraag is er dus een beperkte uitbreiding van het openbaar domein, nl. een strookje grond evenwijdig met de voorzijde van het perceel en de bestaande weg en Tempelstraat over een breedte van +/-30m en met een variërende diepte van max. +/- 60cm. Dit perceel grond heeft een oppervlakte van 12m². Met de beperkte uitbreiding wordt vooraan telkens min. 1,50m vrije zone (=OD) gecreëerd ten opzichte van de rand van de rijbaan.

Bij de aanvraag werd een rooilijnplan toegevoegd met aanduiding en vastlegging van de nieuwe rooilijn.

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure (art. 13 uitvoeringsbesluit omgevingsvergunning). In het dossier wordt - via de geïntegreerde procedure - eveneens een wijziging van de rooilijn opgenomen om het openbaar domein aan de voorste grens iets te verruimen. De gemeenteraad spreekt zich enkel uit over de zaak der wegen, de inhoudelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag is een expliciete bevoegdheid van het CBS.

Zoneringsgegevens - planologische bestemming

De kavels zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan "Oudenaarde", goedgekeurd bij K.B. van 24.02.1977 en latere wijzigingen.

De woongebieden zijn bestemd voor: "wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven, en dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving" (artikel 5, par.1.0 van het KB van 28.12.1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen + omzendbrief dd. 08.07.1997 terzake).

De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming en de voorschriften ligt bij het college van burgemeester en schepenen, voor wat betreft de zaak der wegen ligt de bevoegdheid bij de gemeenteraad.

Zaak der wegen

Overeenkomstig artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning spreekt de gemeenteraad zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad is met uitsluiting van andere bestuursorganen of niveaus bevoegd, in aanvulling van het bovenvermelde algemeen toetsingskader, om :

- te oordelen over de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging en de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke wegen en moet het onvoorwaardelijk doen;
- in dat oordeel niet alleen een aangepaste infrastructuur binnen de verkaveling zelf te betrekken, met nutsvoorzieningen zoals bv. wegen en de eigenlijke uitrusting ervan met o.m. asverschuivingen, verkeersdrempels e.d., voet- en fietspaden, aanplantingen, elektriciteit, gas, waterleiding, telefoon, tv-distributie, riolering en afwatering, maar eveneens een in die beoordeling aangepaste verkeerssituatie in de omgeving betreft met, zo noodzakelijk, bijkomende aangepaste verkeersreglementen en gemeenschapsinfrastructuur;
- kwesties als groenbehoud, verkeersinfrastructuur, verkeersveiligheid, riool- en afvalvoorzieningen, elektriciteitsnetwerken, maatschappelijke infrastructuur enz. in rekening te nemen met betrekking tot de zaak van de wegen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de (nieuwe) rooilijn in de omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden. Bij het dossier werd een rooilijnplan gevoegd, die de geplande overdracht verduidelijkt en het lot OD duidelijk aflijnt.

Op vandaag is er geen goedgekeurd rooilijnplan voor het betrokken deel van de wegenis.

Adviezen

In het kader van de aanvraag werden onderstaande adviezen gevraagd:

- PROXIMUS bracht op 22 juli 2024 een gunstig advies uit;
- FLUVIUS bracht op 2 september 2024 een gunstig advies uit;
- WYRE bracht op 27 juni 2024 een gunstig advies uit;
- FARYS bracht op 17 juli 2024 gunstig advies uit;
- Provincie OVL-dienst waterbeleid bracht op 25 juli 2024 een gunstig advies uit.

Motivatie vanuit de doelstellingen en principes vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet gemeentewegen

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen heeft 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 aan zachte mobiliteit te voldoen (artikel 3).

Om de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

- 1. de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;*
- 2. de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.*

Bij elke beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van gemeentewegen wordt rekening gehouden met de doelstelling vermeld in artikel 3 van dit decreet.

Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes (artikel 4 decreet gemeentewegen):

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

De voorziene verbreding van het openbaar domein kan gekaderd worden binnen het algemeen belang.

De aanvraag betreft een project voor het verkavelen van een braakliggend stuk grond voor 3 loten (geschakelde bebouwing). De omgeving is gekenmerkt door in hoofdzaak residentieel wonen. De bestaande wegenis Tempelstraat heeft een smal profiel. Met het voorstel van rooilijnplan wordt het openbaar domein beperkt verbreed ter hoogte van de eigendom en zal er steeds een bijkomende strook van 1,5m zijn ten opzichte van de rand van de rijbaan. Momenteel is dit op bepaalde punten smaller, wat beperkend is voor eventueel toekomstige wijzigingen in de bedding naast de rijweg. (o.a. inzake nutsleidingen, verhardingen,...)

Bovenlokaal of in de onmiddellijke omgeving (meso-schaal) heeft de aanvraag tot beperkte wijziging geen (negatieve) impact op de omliggende gemeentewegen, noch op de doorwaadbaarheid van voet- en wandelwegen of de connectie binnen een breder netwerk en verder ook niet op vervoersstromen van gemotoriseerd vervoer. Er zijn dus ook geen bestaande structuren die (negatief) worden geïmpacteerd door de beperkte uitbreiding.

De aanvraag heeft verder geen impact op derden gezien het een zeer beperkt strookje uitbreiding betreft. Ook voor aangrenzende percelen zijn er geen hinderaspecten of nadelige gevolgen.

Hieruit kan besloten worden dat de aanvraag niet strijdig is met de artikelen 3 en 4 van het Decreet Gemeentewegen.

Bijgevolg kan de gevraagde (beperkte) wijziging van de rooilijn gunstig worden geadviseerd.

Openbaar onderzoek

Het project werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het project valt immers onder het toepassingsgebied van de gewone vergunningsprocedure zoals vastgelegd in artikel 11 t.e.m. 14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het project, met geïntegreerde procedure inzake rooilijn volgens het decreet gemeentewegen, werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25/06/2024 tot en met 24/07/2024.

Conform artikel 47 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een besluit over de zaak van de wegen en neemt zij daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek

Er werden evenwel geen bezwaarschriften ingediend.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Art. 1: De rooilijn zoals weergegeven op het bijgevoegd plan grondafstand van 08/05/2024 (plandatum), gewijzigd op 24/05/2024, opgemaakt door landmeetkantoor Decoster, Rijselstraat 124 te 8820 Torhout, wordt goedgekeurd. Dit rooilijnplan maakt integraal deel uit van dit besluit.

Eventueel voormalig goedgekeurde rooilijnen komen te vervallen indien strijdig met voorliggende plannen.





Art. 2: De gemeenteraad gaat akkoord met de overname van de betrokken grond in het openbaar domein zoals aangegeven op het plan van grondafstand (lot OD - +/-12m²), het verkavelingsplan en het rooilijnplan.

Art. 3: De volgende lasten dienen opgenomen te worden inzake de zaak der wegen en de noodzakelijke aanpassingen rond het openbaar domein:

De kosten die voortvloeien uit deze kosteloze grondafstand, met inbegrip van de aktekosten en de bijhorende leveringskosten, zijn volledig ten laste van de aanvrager. Het gemeentebestuur stelt de notaris aan.

Deze over te dragen grondstrook moet door een aannemer aangesteld door de gemeente, op kosten van de aanvrager, aangelegd worden met groenaanleg (onverharde ruimte), met de volgende strikt noodzakelijke verhardingen en dit in duurzame materialen:

- De verharding (oprit) vanaf de straatborduur tot de loten in functie van de toegang.
- Afboording van de rooilijn met een boordsteen.
- De eventuele aanpassing en afwerking tussen de huidige rand van de rijweg en de boordsteen die de nieuwe rooilijn vormt.

De aanvrager bezorgt zijn/haar facturatiegegevens binnen de 30 dagen na het definitief verkrijgen van de vergunning aan het gemeentebestuur per post (Markt 1 9890 Gavere) of per e-mail (grondgebiedszaken@gavere.be).

Art. 4: Afschrift van dit besluit met bijhorende stukken als bijlage bij de omgevingsvergunningsaanvraag te voegen.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,
Jean-Pierre Sprangers

