

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 24-10-2024

Aanwezig:

Kristof De Leeuw, voorzitter gemeenteraad (wnd.)
Frans Holsters, Fred Dielens, Jozef Borremans, Guido Van Cauwelaert, Gunter Desmet,
Rutger Belsack, Sven De Paepe, Christiane Servranckx, Geert De Feyter, Ines Swaelens,
Anna Parys, Sophie Claeys, Timo Schoukens, Kris De Meuter, Steve Convents, Vera
Servranckx, Maria Segers, Yo De Beule, gemeenteraadsleden
Sieglinde De Mulder, algemeen directeur

Afwezig:

Hannes Verdoodt, raadslid

Verontschuldigd:

Michel Vanderhasselt, burgemeester
Nele Vandenbulcke, Arno De Paepe, Jochen De Mulder, Hilde Van der Cruys,
gemeenteraadsleden

VK2024/3 - INTOP_AXIOS: het verkavelen van 23 loten voor 1 open, 16 halfopen en 6 gesloten eengezinswoningen gelegen August De Feyterstraat 62 en Van Cauwelaertstraat 69 te 1740 Ternat, kadastraal gekend afdeling 1, sectie E nrs. 131e, 134a, 136f, 136e, 139g, 139h, 139f, 140z: wijziging en aanleg van een gemeenteweg

De raad,

Bevoegdheid

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 - artikel 40 en 41 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad

Juridische grond

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de Gemeentewegen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II)
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009, hierna genoemd de VCRO en latere wijzigingsdecreten)

Considerans

Op 28 februari 2024 werd de omgevingsvergunningsaanvraag (OMV_2024029587) voor het verkavelen van 23 loten voor 1 open, 16 halfopen en 6 gesloten eengezinswoningen ingediend. Er werd een eerste openbaar onderzoek gehouden van 28 maart 2024 t.e.m. 26 april 2024. Hierbij werden 17 bezwaren ingediend.

In het college van burgemeester en schepenen van 9 juli 2024 werd een aanvraag voor een wijzigingslus goedgekeurd.

Er werd een tweede openbaar onderzoek gehouden van 25 juli 2024 t.e.m. 23 augustus 2024. Hierbij werden 20 bezwaren ingediend.

Op 5 september 2024 besliste het college om het dossier te agenderen op de gemeenteraad omwille van de grondafstand voor publieke parkeerplaatsen en de publieke erfdiensbaarheid. De uiterlijke beslissingsdatum van het dossier is 5 november 2024.

Ligging: August De Feyterstraat 62 en Van Cauwelaertstraat 69 te 1740 Ternat, kadastraal gekend afdeling 1, sectie E nrs. 131e, 134a, 136f, 136e, 139g, 139h, 139f, 140z



Stedenbouwkundige voorschriften: De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977) in woongebied.

Wijziging en aanleg van een gemeenteweg: Langs de zijde van de August de Feyterstraat wordt de rooilijn over een lengte van 15 m verlegd om 6 nieuw aan te leggen dwarsparkeerplaatsen te laten opnemen in het openbaar domein. De oppervlakte van de grondafstand bedraagt 79ca (lot 29). De parkeerplaatsen worden door de verkavelaar aangelegd in waterdoorlatende verharding alvorens de grondafstand kosteloos wordt doorgevoerd.

Tussen de August De Feyterstraat en de Van Cauwelaertstraat wordt op de projectsite een erfdienstbaarheid van publieke doorgang gevestigd voor voetgangers en fietsers, waardoor een 4 m brede nieuwe trage weg (gemeenteweg conform het Decreet houdende de gemeentewegen) ontstaat. De nieuwe weg zal ook gebruikt worden voor het ontsluiten van de private parkeerplaatsen in het projectgebied. De weg zal dus voor gemotoriseerd verkeer enkel gebruikt worden door de bewoners en dit enkel vanaf de August De Feyterstraat (de toegang voor wagens wordt door middel van een paaltje afgesloten ter hoogte van de Van Cauwelaertstraat). De weg wordt aangelegd in waterdoorlatende betonstraatstenen. De zone van publieke erfdienstbaarheid heeft een oppervlakte van 8a 06ca (lot 25). In het dossier zit ook een document van eenzijdige belofte tot vestigen van publieke erfdienstbaarheid met opmaak van een beheersovereenkomst, waardoor het beheer van deze nieuwe trage weg kosteloos en eeuwigdurend zal moeten uitgevoerd worden door de eigenaars.

Betreffende het vergoedingsprincipe voorzien in artikel 28 van het Decreet houdende de gemeentewegen is er enerzijds door de gemeente geen waardevermindering-vergoeding verschuldigd aan de grondeigenaar en anderzijds is er evenmin een waardevermeerdering-vergoeding door de aanvrager verschuldigd aan de gemeente, aangezien, overeenkomstig art. 4, 1° Decreet Gemeentewegen de wijzigingen aan de gemeenteweg ten dienste staat van het algemeen belang. De grondafstand langs de August de Feyterstraat gebeurt kosteloos en is in functie van de aanleg van publieke parkeerplaatsen.

De doorwaadbaarheid creëert een meerwaarde voor de ontwikkeling van de site en de buurt.

Het beheer voor wat betreft de zone van erfdienstbaarheid van publieke doorgang blijft kosteloos en eeuwigdurend in handen van de aanvrager (en zijn rechtsopvolgers). De publieke toegankelijkheid blijft bovendien gegarandeerd door de notariële akte die opgemaakt zal worden.

De gemeenteraad moet in toepassing van artikel 31 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning een beslissing nemen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de vergunningverlenende overheid (in dit geval het college van burgemeester en schepenen) een beslissing kan nemen over de aanvraag.

Openbaar onderzoek: Er werd een eerste openbaar onderzoek gehouden van 28 maart 2024 t.e.m. 26 april 2024. Hierbij werden 17 bezwaren ingediend. Er werd een tweede openbaar onderzoek gehouden van 25 juli 2024 t.e.m. 23 augustus 2024. Hierbij werden 20 bezwaren ingediend.

Het komt niet aan de gemeenteraad toe om zich uit te spreken over het al dan niet verenigbaar karakter van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften (dit dient door de vergunningverlenende overheid te worden behandeld). De gemeenteraad kan enkel uitspraak doen over de zaak van de wegen en dit zonder de andere vergunningsaspecten mee te nemen in de beoordeling. Uit de rechtspraak en parlementaire voorbereidingen kan een opsomming gehaald worden van welke elementen tot de zaak van de wegen behoren: het betreft (o.m.) de ontsluitingsgraad, de riolering en waterhuishouding op het openbaar domein, de verkeersafwikkeling (in de omgeving), de inpasbaarheid van de wegen in het globaal gemeentelijk wegennet en de impact van de weg (niet van het project of de verkaveling) op de mobiliteit. Een overzicht van alle bezwaarschriften kan in de bijlagen gevonden worden. Geen enkel bezwaar heeft betrekking op de zaak der wegen en dient



dus door de gemeenteraad behandeld te worden. Als gevolg dient de raad zich niet verder uit te spreken over de ingediende bezwaren.

Beoordeling wegenis: De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, breedte en de uitrusting van de nieuwe of gewijzigde gemeenteweg en de eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad houdt hierbij rekening met de principes en doelstellingen uit het Decreet houdende de gemeentewegen. Het is in het licht van deze principes en doelstellingen dat de beoogde verbreding van de bestaande gemeenteweg (August De Feyterstraat) en de aanleg van de nieuwe (trage) gemeenteweg (erfdienstbaarheid van publieke doorgang op de projectsite) wordt behandeld:

Door het plaatselijk verbreden van de August De Feyterstraat kunnen er 6 publieke parkeerplaatsen worden gecreëerd. De aanleg van deze parkeerplaatsen is nodig om de toegenomen parkeerdruk die verkaveling zal genereren op te vangen.

De nieuwe trage weg tussen de August De Feyterstraat en de Van Cauwelaertstraat zorgt voor een betere doorwaardbaarheid van het gebied en creëert een slimme doorsteek voor trage weggebruikers. De weg zal ook als toegang gebruikt worden naar de private parkeerplaatsen in het binnengebied.

Het eigendomsstatuut van de parkeerplaatsen wordt na de verbreding en (her)aanleg overgedragen aan de gemeente om ingelijfd te worden in het openbaar domein.

Het eigendomsstatuut van de zone waarop de erfdienstbaarheid van publieke doorgang wordt gevestigd, blijft bij de ontwikkelaar en zijn rechtsopvolgers (de latere vereniging van mede-eigenaars). Door het vestigen van deze erfdienstbaarheid in een authentieke akte blijft de trage weg sowieso gegarandeerd in de tijd. Het eigendomsstatuut van de trage weg blijft daarentegen wel privaat. De inlijving in het openbaar domein door kosteloze grondafstand is voor dit gedeelte niet wenselijk omdat het beheer van alle buitenaanleg door 1 partij gedaan wordt (dus zowel de delen die niet publiek toegankelijk maar gemeenschappelijk zullen zijn als de delen die wel publiek toegankelijk zullen zijn. Het beheer en onderhoud wordt vastgelegd in een beheerovereenkomst conform artikel 34, §3 van het Decreet houdende de gemeentewegen).

Farys bracht op 27 augustus 2024 een ongunstig advies uit. In dit advies worden elementen aangehaald die betrekking hebben op de publieke wegenis. Op 25 september 2024 werd een nieuwe adviesvraag uitgestuurd als gevolg van de gewijzigde plannen. Op 18 oktober 2024 werd door Farys opnieuw een negatief advies uitgebracht.

Adviezen en voorstel

- Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 10 oktober 2024

Stemming

Met 11 stemmen voor (Frans Holsters, Fred Dielens, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Sven De Paepe, Christiane Servranckx, Geert De Feyter, Steve Convents, Kristof De Leeuw, Vera Servranckx, Maria Segers), 8 onthoudingen (Guido Van Cauwelaert, Rutger Belsack, Ines Swaelens, Anna Parys, Sophie Claeys, Timo Schoukens, Kris De Meuter, Yo De Beule)

Besluit

Artikel 1. De gemeenteraad neemt kennis van de bezwaren en opmerkingen ontvangen tijdens het openbaar onderzoek en stelt vast dat deze geen betrekking hebben op de zaak der wegen, waardoor de gemeenteraad geen uitspraak doet omtrent de ingediende bezwaren en opmerkingen.

Artikel 2. De gemeenteraad keurt de wijziging van de rooilijn van de August De Feyterstraat en haar ligging, breedte en uitrusting goed. De gemeenteraad keurt de aanleg van de nieuwe (trage) gemeenteweg (erfdienstbaarheid) en haar ligging, breedte en uitrusting goed. Het rooilijnplan opgemaakt door landmeters-experten INTOP BVBA wordt goedgekeurd.



Artikel 3. De gemeenteraad keurt de belofte inzake de kosteloze grondafstand en het vestigen van een erfdiensbaarheid van openbaar nut goed. De parkeerplaatsen langs de August de Feyterstraat worden ingelijfd in het openbaar domein, waarbij de eigendomsoverdracht als last dient te worden opgelegd. De gemeenteraad keurt de belofte inzake een erfdiensbaarheid van publieke doorgang goed als realisatiewijze voor de nieuwe (trage) gemeenteweg. De modaliteiten en voorwaarden die hierin voorzien zijn dienen opgenomen te worden in een akte waarin ook de beheersmodaliteiten worden opgenomen overeenkomstig artikel 34, §3 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

NAMENS DE RAAD,

algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

voorzitter gemeenteraad (wnd.),
(get.) Kristof De Leeuw

Voor eensluidend afschrift,
Ternat, 28 oktober 2024

algemeen directeur (plv.)
Bjorn Stylemans

voorzitter gemeenteraad (wnd.),
Kristof De Leeuw

