

## **Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad**

Zitting van de Gemeenteraad van 16 december 2024

**AANWEZIG:** Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter  
Leen Kerremans, Kris Govers, Raf Verheyen, Monique Quiryne, Schepenen  
Jef Van Accom, Josée Van Aert, Evelien Willems, Kris Luyckx, Tine Van der Vloet, Boris Kersemans, Koen Staes, Jan Quirijnen, Hanne Pelckmans, Geert De Bie, Heidi Thoné, Eliene Geerts, Sandra Loomans, Raadsleden  
Dries Couckhuys, Algemeen directeur

**VERONTSCHULDIGD:** Jens Willems, Raadslid

### **Openbare zitting**

#### **Wegentracé en rooilijnplan bouwproject Vulpia. Goedkeuring.**

##### Wetgeving

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder artikel 4.2.15 tot en met 4.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014, in het bijzonder:

- Artikel 31, §1 "Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing, of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg. De gemeenteraad spreekt 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."
- Artikel 75 tot en met 77 in verband met stedenbouwkundige lasten.

Decreet houdende de gemeentewegen dd. 01/09/2019, in het bijzonder:

- Artikel 3: "Dit decreet 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.

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".
- Artikel 4: "Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden 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."

- Artikel 8: "Niemand kan een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad."
- Artikel 11, §1: "De gemeenten leggen de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vast in gemeentelijke rooilijnplannen, ongeacht de eigenaar van de grond."
- Artikel 12, §2: "In afwijking van artikel 11 kan de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg met overeenkomstige toepassing van artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning openomen worden in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden. Die mogelijkheid geldt voor zover het aanvraagdossier een rooilijnplan bevat dat voldoet aan de bij en krachtens dit decreet gestelde eisen op het vlak van de vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen of voor zover het een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat."
- Artikel 26, §2: "In het geval van nieuwe gemeentewegen gaat de gemeente over tot verwerving van de onroerende goederen, vereist voor de realisatie van de gemeenteweg. In afwijking van het eerste lid kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdiensbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Die overeenkomst wordt binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen."

## Feiten

### Aanleiding en context

Op 12 juni 2023 werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend (dossierr. OMV/2024/00084) voor het bouwen van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen, en de exploitatie van bijhorende IOA.

|                    |  |
|--------------------|--|
| Aanvrager:         | Sense Development en Vulpia Vlaanderen   |
| Onderwerp:         | Het bouwen van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen, en de exploitatie van bijhorende IOA. |
| De aanvraag omvat: | Het bouwen van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen, en de exploitatie van bijhorende IOA. |
| Dossiernummer:     | OMV/2023/00084   |
| Adres:             | Merksplas, Molenzijde 59 en 61   |
| Bevoegde overheid: | College van burgemeester en schepenen  |
| Procedure:         | Gewone procedure   |

### Bestaande toestand:

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, situeert zich ten westen van de dorpskern op circa 1 km van de Markt (centrum van de kern). Het betreft het goed van de voormalige autohandelaar Geenen en de links aanpalende eengezinswoning.

De bestaande eengezinswoning staat op het linker perceel dat deel uit maakt van het goed. Het perceel heeft een breedte van 24,38 m en een diepte van 78,20 m. De bestaande woning heeft een oppervlakte van 244 m<sup>2</sup>. De nokhoogte van de woning bedraagt 10,15 m. Tegen de

achterste perceelsgrens staat een tuinhuis met een oppervlakte van 32 m<sup>2</sup>. Verder wordt het opbreken van 270,5 m<sup>2</sup> aan verharding voorzien.

Het perceel van de voormalige autohandel heeft een breedte van 68,79 m en een diepte van 82,31 m. Op het goed staat een toonzaal met een oppervlakte van 1544 m<sup>2</sup>, een werkplaats met een oppervlakte van 1163 m<sup>2</sup>, een klinkerverharding met een oppervlakte van 559 m<sup>2</sup> en een betonverharding met een oppervlakte van 1874 m<sup>2</sup>. De bouwhoogtes van de bestaande constructies variëren van 4,7 m tot 7,7 m.

Alle verhardingen en gebouwen zullen gesloopt en verwijderd worden.

Aan de rechterzijde van de site ligt een ééngezinswoning met huisnummer 69. Momenteel heeft deze buur een gebruik en erfdienstbaarheid lopen op het perceel van autohandel Geenen.

Het goed is gelegen langsheen de Molenzijde. De Molenzijde is een gewestweg bestaande uit twee rijbanen in asfalt. Aan de zijde van de aanvraag is er een parkeerstrook en een verhoogd fiets- en voetpad aanwezig. Aan de andere zijde is er enkel een fiets- en voetpad aanwezig.

### **Inhoud van de aanvraag:**

De aanvraag betreft bouwen van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen, en de exploitatie van bijhorende IOA.

De aanvraag betreft:

- Het slopen van een eengezinswoning met een oppervlakte van 244 m<sup>2</sup>.
- Het slopen van de gebouwen horende bij de autohandel.
- Het bouwen van een woonzorgcentrum
- Het aanleggen van parkeerplaatsen in de voortuinstrook
- Het aanleggen van parkeerplaatsen in de achtertuinstrook
- Het bouwen van een fietsenstalling in de achtertuinstrook
- Het bouwen van een overdekte fietsenstalling in de rechter zijtuinstrook
- Het plaatsen van afvalberging in de rechter zijtuinstrook
- Het aanleggen van een wadi met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.
- Aanleggen van gewapend gazon
- Het aanleggen van verhardingen allerlei (o.a. terras met een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>)
- Aanleggen van verbindingsweg met rammelstroken met een oppervlakte van 470 m<sup>2</sup>.

#### Slopen van een eengezinswoning

De bestaande eengezinswoning heeft een oppervlakte van 244 m<sup>2</sup>. De woning staat ingepland tegen de verharding horende bij de autohandel Geenen. Tevens wordt de bestaande asfaltverharding met een oppervlakte van 125 m<sup>2</sup>, de klinkerverharding 145,5 m<sup>2</sup> en het tuinhuis achteraan het perceel met een oppervlakte van 32 m<sup>2</sup> gesloopt.

#### Slopen van gebouwen horende bij de autohandel

De toonzaal met een oppervlakte van 1544 m<sup>2</sup> bevindt zich tegen de linkerperceelsgrens. De werkplaats met een oppervlakte van 1163 m<sup>2</sup> bevindt zich tegen de rechterperceelsgrens. De omliggende verhardingen, meer bepaald klinkerverharding met een oppervlakte van 611 m<sup>2</sup>, een betonverharding met een oppervlakte van 472 m<sup>2</sup> en een betonverharding met een oppervlakte van 2614 m<sup>2</sup> worden tevens verwijderd.

#### Bouwen van een garage

De garage heeft een breedte van 15,00 m, een diepte van 12,00 m en een bouwhoogte van 4,25 m. De constructie heeft een oppervlakte van 180 m<sup>2</sup>. De constructie wordt uitgevoerd in een metaalconstructie (sandwichpanelen)

De garage wordt ingepland op 4,50 m van de achterste perceelsgrens en op 4,30 m van de rechterperceelsgrens.

Het hemelwater afkomstig van het dak wordt verzameld in een hemelwaterput met een inhoud van 20 000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor een onderhoudskraantje. Het overtollige hemelwater stroomt over naar een wadi. De wadi heeft een oppervlakte van 33 m<sup>2</sup> en een inhoud van 5691,66 liter.

De garage is toegankelijk via een te behouden betonverharding met een breedte van 4,00 m en een oppervlakte van 329 m<sup>2</sup>. Deze verharding wordt overgedragen aan de linkerbuur. Een betonverharding met een oppervlakte van 345 m<sup>2</sup> blijft behouden. Een oppervlakte van 215 m<sup>2</sup> wordt onthard.

#### Het bouwen van een woonzorgcentrum met assistentiewoningen

Het gebouw huisvest een woonzorgcentrum en serviceflats.

Het gebouw bestaat uit een balkvormig volume evenwijdig met de straat met haaks op dit volume twee balkvormig constructies. Het gehele volume bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen en een ondergrondse bouwlaag met een totale hoogte van 9,75 m.

Het volume evenwijdig aan de straat heeft een lengte van 65,00 m, een bouwdiepte van minimaal 16,00 m en maximaal 17,50 m. De bouwhoogte bedraagt 9,75 m. In de bovenste verdiepingen worden een aantal insprongen voorzien, onder andere op de koppen van het gebouw.

Het haakse volume aan de linkerkant wordt ingepland in het verlengde van de linkerzijgevel op 13,00 m van de linkerperceelsgrens. Het volume heeft een maximale breedte van 21,10 m, een minimale breedte van 16,45 m en een totale bouwdiepte van 36,00 m (gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn).

Het andere haakse volume staat op 25,00 m van de rechterperceelsgrens. Het volume heeft een maximale breedte van 17,00 m, een minimale breedte van 17,00 m en een lengte van 53,05 m (gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn). Tegen de achtergevel wordt een brandtrap geplaatst. Deze heeft een breedte van 5,25 m en een diepte van 2,60 m.

De kelderverdieping neemt de volledige breedte van het gebouw in en heeft een bouwdiepte van 24,78 m. Er wordt licht binnengetrokken door middel van een cour anglaise in de voorgevel met een breedte van 12,50 m en een diepte van 2,10 m. Deze is voorzien ter hoogte van de keuken. Een tweede cour anglaise bevindt zich ter hoogte van de refter voor personeel. Deze heeft een breedte van 5,25 m en een diepte van 2,40 m.

Op de gelijkvloerse verdieping worden 7 assistentiewoningen, 12 kamers voor rusthuisbedden inclusief gemeenschappelijke badkamer en dagzaal, een grand café, een vergaderlokaal, een bureau voor de directie, een rokerslokaal, sanitair, liften, een dokterslokaal, een fitness, een bureau voor de administratie een kapsalon en een elektriciteitscabine voorzien. Op de eerste verdieping worden tevens 7 assistentiewoningen, een dagzaal en 25 kamers voor rusthuisbedden voorzien.

Op de tweede verdieping zijn er 7 assistentiewoningen, een dagzaal en 23 kamers voor rusthuisbedden aanwezig. In de kelderverdieping worden de technische functies ondergebracht, zoals de berging bij de assistentiewoningen, onderhoudslokalen, datalokalen, keukens, wasserette, kleedkamers personeel en refter personeel. In de bovenste verdieping worden insprongen voorzien, waarvan twee op de koppen van het gebouw. De verdiepingen zijn van elkaar te onderscheiden door de aanwezigheid van een laag metselwerk in verticaal metselverband in plaats van horizontaal verband. Verder worden er verdiept metselwerk voorzien. In de rechter gevel bevinden zich poorten.

De constructie wordt uitgevoerd in beige bruin gevelmetselwerk in horizontaal en verticaal metselverband. Het buitenschrijnwerk in warm bruin aluminium en gevelpanelen in warm bruin aluminium.

#### Bouwen van een fietsstalling

De constructie heeft een breedte van 5,20 m, een lengte van 8,20 m en een hoogte van 2,25 m. De fietsstalling wordt uitgevoerd in hardhout. De fundering wordt uitgevoerd in plaat op volle grond.

Volgens de berekening van de architect biedt de ruimte plaats aan 40 fietsen.

He water wordt afgeleid naar RWA spuwvers. Het RW infiltreert op eigen terrein in het naastliggend groen.

De eerste fietsstalling wordt ingepland op 16 m van de linkerperceelsgrens en op minimum 0,65 m van de achterste perceelsgrens.

De tweede fietsstalling wordt ingepland op 3,00 m van de rechterperceelsgrens.

#### Het creëren van autostaanplaatsen

In de voortuinstrook worden 25 autostaanplaatsen voorzien. Deze staan haaks op de interne oprit. De parkeerplaatsen hebben een breedte van 5,00 m en een breedte van 2,50 m. Ze

worden ontsloten door een oprit met een breedte van 6,50 m. De parkeerplaatsen zijn ingepland op 2,40 m van de rooilijn.

In de onmiddellijke omgeving van de toegangsweg van het woonzorgcentrum worden twee parkeerplaatsen voorzien voor personen met een handicap. In de onmiddellijke omgeving van de assistentiewoningen wordt een parkeerplaats voorzien voor personen met een handicap. De parkeerplaatsen én de interne toegang worden aangelegd in een waterdoorlatende klinkerverharding.

Achteraan het goed bevinden zich vier parkeerplaatsen in grasdals en één voorbehouden parkeerplaats in klinkers. De parkeerplaatsen staan ingepland op 9,00 m van de linkerperceelsgrens en op minimum 0,65 m van de achterste perceelsgrens.

#### Aanleggen van een wadi horende bij het woonzorgcentrum

De wadi heeft een infiltratieoppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en een inhoud van 64 400 liter. De wadi heeft een diepte van 0,50 m. De inloop bevindt zich op 0,15 m onder het maaiveld. De inloop is voorzien van een controleput en een terugslagklep. De wadi bevindt zich op minimum 2,00 m van de achterste perceelsgrens.

#### Aanleggen van verbindingsweg

In de linkerzijtuinstrook wordt een verbindingsweg voorzien. De weg wordt ingepland op 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. De weg wordt uitgevoerd in lichtgrijze en donkergrijze klinkers. De klinkers worden opgesloten door een boordsteen. Het hemelwater afkomstig van de weg watert af naar de naastliggende groenstroken. De wegenis heeft een helling van 1,5 %.

De aanpalende groenstrook wordt ingevuld met Quercus ilex en Acer campestre. In de onderbegroeiing worden prunus soorten, hulst (Ilex) en schijnhulst (Osmantus) voorzien.

#### Reliëfwijziging

Het reliëf van het goed wordt aangepast. De zone voor parkeerplaatsen ligt 0,43 m hoger dan de voorliggende groenzone. De hoogte wordt opgevangen door de inrit onder een helling van 1,9 % te leggen. Ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt een keerwandje voorzien.

#### **Procedure**

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Indiening aanvraag        | 21 juni 2024      |
| volledig- en ontvankelijk | 9 augustus 2024   |
| start openbaar onderzoek  | 15 augustus 2024  |
| einde openbaar onderzoek  | 13 september 2024 |
| uiterste beslissingsdatum | 21 januari 2025   |

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er werd één analogo bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar heeft samengevat betrekking op onderstaande elementen:

1. *De bezwaarindiener is van mening dat er geen openbaarheid van bestuur is. Ze hebben immers geen inzage in de uitgebrachte adviezen.*
2. *De bezwaarindiener is van mening dat het mobiliteitsprofiel onderschat wordt.*
3. *De bezwaarindiener is van mening dat het ruimtegebruik en de bouwdichtheid niet in overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving.*
4. *De bezwaarindiener wenst geen wegenis met rammelstrook. Dit brengt geluidshinder met zich mee.*
5. *De bezwaarindiener is van mening dat de toekomstige ontsluiting invloed heeft op de waarde van hun goed.*
6. *De bezwaarindiener is van mening dat o.a. de inplanting hun privacy op een negatieve wijze zal beïnvloeden.*
7. *De bezwaarindiener is van mening dat de inplanting schaduwshinder met zich meebrengt.*
8. *De bezwaarindiener geeft aan dat er geen beplantingsplan werd toegevoegd aan de aanvraag tot omgevingsvergunning.*
9. *De bezwaarindiener geeft aan dat hun een sterk vermoeden heeft van vervuiling van de grond.*
10. *De bezwaarindiener betreurt dat het project nog wordt verwarmd met fossiele brandstoffen.*

11. De bezwaarindiener is van mening dat de stikstofemissie niet correct werd berekend.

### Adviezen

Er werden geen negatieve adviezen uitgebracht.

Adviezen met betrekking tot de zaak van de wegen:

#### Externe adviezen

| Adviesinstantie:                                    | Datum advies gevraagd: | Datum advies ontvangen: | Advies                 |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Fluvius   | 9/8/2024               | 6/9/2024                | voorwaardelijk gunstig |
| PIDPA<br>Distributie leidingen                      | 9/8/2024               | 12/8/2024               | gunstig                |
| Provincie Antwerpen Dienst<br>Integraal Waterbeleid | 9/8/2024               | geen advies             | geen advies            |
| Proximus  | 9/8/2024               | 19/8/2024               | voorwaardelijk gunstig |
| Wyre  | 18/09/2023             | 27/09/2023              | voorwaardelijk gunstig |
| Agentschap Wegen en verkeer                         | 9/8/2024               | 27/9/2024               | voorwaardelijk gunstig |
| Departement Mobiliteit en<br>Openbare werken        | 9/08/2024              | 16/9/2024               | voorwaardelijk gunstig |
| FOD Binnenlandse Zaken                              | 9/8/2024               | 3/9/2024                | gunstig                |
| Brandweerzone Taxandria                             | 9/8/2024               | 5/9/2024                | voorwaardelijk gunstig |
| PIDPA -riolering                                    | 9/8/2024               | 12/8/2024               | voorwaardelijk gunstig |
| Toegankelijk Vlaanderen                             | 9/8/2024               | 3/9/2024                | voorwaardelijk gunstig |
| Vlaamse milieumaat-schappij                         | 9/8/2024               | 5/9/2024                | voorwaardelijk gunstig |

### Motieven

#### **Zaak van de wegen**

De vraag ligt voor om :

- Nieuwe wegenis aan te leggen met bijhorende berm

#### *Rooilijnplan*

Hiertoe werd een rooilijnplan opgemaakt met ref. dossier MerksplasMolenzijde\_rooilijnenplan\_revA.pdf, door beëdigd landmeter Siska Dumoulin (LAN040705). Het ontwerp van rooilijnplan voldoet aan de bij en krachtens het Gemeentewegendecreet gestelde eisen op het vlak van vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen.

#### *Inpassing in het bestaande wegennetwerk*

Deze nieuw aan te leggen wegenis staat ten dienste van de ontsluiting van in de toekomst nieuw te creëren loten. De verlenging past in de realisatie van de bestemming van de gronden en sluit aan bij de doelstellingen en principes van het Gemeentewegendecreet:

- Er worden geen maasverkleining voorzien voor gemotoriseerd verkeer.
- De nieuwe wegenis legt een verbinding naar het achterliggende gebied bestemd als woonuitbreidingsgebied. Er worden geen toekomstige ontwikkelingen uitgesloten.

#### *Technische bespreking*

- De wegenis heeft een breedte van 6,00 m. De klinkerverharding in grijze en licht grijze betonklinkers heeft een breedte van 5,70 m. Deze worden ingesloten door een boordsteen met een breedte van 0,15 m. De weg wordt opgebouwd uit betonklinkers met een dikte van 10 cm, een granuutaalmengsel 2/4 met een dikte van 3 cm, 12 cm steenslagfundering met continue korreloverdeling zonder toevoegsel type II, 15 cm steenslagfundering met continue korreloverdeling zonder toevoegsel type II, 20 cm onderfundering type II, geotextiel geweven op vaste en draagkrachtige ondergrond.

De groene berm wordt aangeplant met Quercus ilex (plantafstand 6,00 m) en Acer campestre (plantafstand 6,00 m), een haag op 0,50 cm van de perceelsgrens in Fagus sylvestris (5 planten/lopende meter). De overige berm wordt als berm ingezaaid.

### **Bezwaar**

Enkel volgende delen van het bezwaarschrift zijn relevant voor het gemeenteraadsdossier, punt 4 (inrichting van de wegenis), punt 8 (beplantingsplan), punt 9 (vervuiling). De overige onderdelen van het bezwaarschrift worden behandeld in het kader van de beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Punt 4 – inrichting van de wegenis

Naar aanleiding van het bezwaarschrift wordt de inrichting van de wegenis gewijzigd. Deze informatie werd door middel van een bericht op het omgevingsloket bezorgd aan het gemeentebestuur.

De breedte van de wegenis blijft 6,00 m. De wegenis wordt optisch versmald door te werken met een donkere kleur in het midden met een breedte van 4,20 m en aan beide zijden een breedte van 0,75 m in lichte klinkers. De wegenis wordt opgesloten door een boordsteen met een breedte van 0,15 m.

De gewijzigde inplanting komt tegemoet aan het bezwaarschrift betreft geluidshinder.

Punt 8 – beplantingsplan

Naar aanleiding van het bezwaarschrift wordt een beplantingsplan bijgevoegd. In de berm worden 3 maal Quercus ilex voorzien en 3 maal Acer campestre. Er wordt voorgesteld om dit te wijzigen. Ter hoogte van de zijgevel van het woonzorgcentrum worden Steeneiken voorzien op een afstand van 6 m van elkaar. Verder op worden Acer campestre voorzien. Eveneens op een plantastand van 6 m. Ter hoogte van de perceelsgrens wordt een haag voorzien in Beuk (Fagus sylvestris) met 5 planten/ lopende meter. De overige zone wordt ingezaaid als berm. Het beplantingsplan komt tegemoet aan dit onderdeel van het bezwaarschrift.

Punt 9 – potentiële vervuiling

De wegenis situeert zich ter hoogte van de bestaande residentiële woning. Er werd op 9/1/2024 een gunstig bodemattest afgeleverd met kenmerk 20240013339. Ook het voormalig gebruik van dit deel van het goed, meer bepaald residentieel wonen, maakt dit eerder onwaarschijnlijk.

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Artikel 1**

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het rooilijnplan 'MerksplasMolenzijde\_rooilijnenplan\_revA.pdf', opgemaakt door beëdigd landmeter Siska Dumoulin (LAN040705) en wordt toegevoegd als bijlage bij deze beslissing.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het voorgestelde ontwerp opgemaakt door Zesth architecten, Kempische Kaai 69 bus 2, 3500 Hasselt. De raming voor de werken bedraagt 76 794,48 euro.

### **Artikel 3**

De werken zullen door de eigenaar worden toegewezen bij wijze van beperkte aanbesteding na prijsvraag en na instemming van het schepencollege met de voorgestelde aannemer.

### **Artikel 4**

De wegeniswerken worden uitgevoerd in opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar Senne Development, Ruiterschool 6, 2930 Brasschaat en Vulpia Vlaanderen, Ruiterschool 6, 2930 Brasschaat, hier vertegenwoordigd door Dhr. Van Moerzeke Luc.

### **Artikel 5**

De vergunninghouder neemt onmiddellijk de nodige stappen om via een erkende financiële instelling van België, een onherroepelijke bankwaarborg te laten stellen voor de financiering van de werken, ten voordele van het gemeentebestuur. Deze bankwaarborg is gelijk aan de geraamde kostprijs van de werken (kostprijs nutsleidingen inbegrepen) + BTW, verhoogd met een marge van twintig procent (20%).

### **Artikel 6**

Er zal een voorlopige en definitieve aanvaarding der werken plaatsvinden volgens de bepalingen van het bijzonder lastenkohier.  
Het toezicht op de goede uitvoering der werken blijft voorbehouden aan de gemeente, Technische Dienst.

#### **Artikel 7**

De gemeente kan niet betrokken worden in eventuele geschillen tussen de vergunninghouder of rechthebbenden en de aannemer(s) der werken, aangaande de betaling, de uitvoeringstermijn, de werkwijzigingen of dergelijke meer. De gemeente kan evenmin betrokken worden in eventuele geschillen tussen de vergunninghouder en derden aangaande de bouwwerken.

#### **Artikel 8**

In geval van niet-naleving van de opgelegde lasten en/of niet voltooiën van de bouwwerken met definitieve oplevering, kan het gemeentebestuur in de plaats treden van de vergunninghouder. Daartoe kan het gemeentebestuur de waarborg aanwenden om de voorziene werken uit te voeren.

Deze schikking schaadt geenszins het recht van het gemeentebestuur de vergunninghouder voor de bevoegde rechter te dagen, teneinde hem te dwingen te voldoen aan alle verplichtingen.

De ingebrekestelling gebeurt door een eenvoudig schrijven aan de vergunninghouder.

#### **Artikel 9**

De gemeenteraad beslist dat het 'openbaar domein' met een oppervlakte van 705,72 m<sup>2</sup>, zoals weergegeven op het rooilijnplan, met 'MerksplasMolenzijde\_rooilijnenplan\_revA.pdf', opgemaakt door beëdigd landmeter Siska Dumoulin (LAN040705), gratis, vrij en onbelast overgedragen wordt naar het openbaar domein van de gemeente Merksplas binnen de 6 maanden na de definitieve oplevering. Een volledig dossier van kosteloze grondafstand bestaat uit: notariële ontwerpakte, opmetingsplan met aanduiding van de over te dragen grond, een bodemattest en een hypothecaire staat. Het dossier moet uiterlijk zes maanden na de definitieve oplevering van de werken worden bezorgd aan de gemeente (omgeving@merksplas.be).

#### **Artikel 10**

Overeenkomstig art 31/1 van het omgevingsvergunningsdecreet kan tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53 van dat decreet. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid van dat decreet, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52 van dat decreet.

#### **Artikel 11**

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV-2024-00084 m.b.t. het realiseren van een woonzorgcentrum, met als kadastrale omschrijving (afdeling 1 sectie I nrs. 532C2, 532H2, 532G2) definitief niet wordt

verleend, met name, wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Bijlage(n)

20241127\_2134\_over te dragen wegenis + groenbuffer.pdf, 2134\_Over te dragen wegenis + groenbuffer\_RAMING M2.pdf, Bodemattest 532G2.pdf, Roolijnplan.png

Voor eensluidend verklaard afschrift van de Gemeenteraad op 17 december 2024

De Algemeen directeur

De Burgemeester-Voorzitter

Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx

