

Aanleiding en context

Op 26 april 2024 werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend (dossiernr. OMV/202/01003) voor het verkavelen van een gebied in 20 kavels bestemd voor woningbouw met bijhorende wegeaanleg.

Aanvrager:	Consultancy MDN BV en Smet Vastgoed & Landmeten BV
Onderwerp:	Het verkavelen van een gebied in 20 kavels bestemd voor woningbouw met bijhorende wegeaanleg
De aanvraag omvat:	Verkavelen van 20 kavels voor woningbouw met bijhorende wegeaanleg
Dossiernummer:	OMV/2024/01003
Adres:	Eikelsblok Zn
Bevoegde overheid:	College van burgemeester en schepenen
Procedure:	Gewone procedure

Bestaande toestand:

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, situeert zich ten noordwesten van de dorpskern van Merksplas, op ca. 900 m vogelvlucht van het centrum van de kern. Het betreft een perceel in gebruik voor akkerbouw.

Het goed grenst in het noorden aan Eikelsblok. In het zuiden grenst het goed aan bebouwing, met onder meer een elektriciteitscabine, langsheen Molenzijde, een gewestweg. De cabine is met de gewestweg verbonden door een pad. In het oosten grenst het goed aan bebouwing langsheen Molenweg. In het westen grenst het goed aan bebouwing langsheen Eikelsblok. De omgeving wordt hoofdzakelijk getypeerd door vrijstaande eengezinswoningen.

Eikelsblok bestaat uit een klinkerverharding. De wegenis is aan beide zijden voorzien van een voetpad in betonnen tegels.

Inhoud van de aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van het goed in twintig loten voor halfopen woningen. De kleinste oppervlakte van nieuw gevormd perceel bedraagt 445 m². De grootste oppervlakte bedraagt 750 m².

Kavels 2 tot en met 14 heeft een breedte van 7,00 m en een diepte van 15,00 m. Kavels 15 tot en met 19 hebben een breedte van 7,70 m en een bouwdiepte van 15,00 m. Kavel 1 heeft een breedte van 7,05 m tot 8,85 m en een bouwdiepte van 15,00 m. Kavel 20 heeft een breedte van 7,70 m tot 9,50 m. Ook deze bouwdiepte bedraagt 15,00 m. De inplanting van het hoofdgebouw varieert per cluster van twee woningen van 6,00 m tot 9,55 m.

In de zijtuinstrook wordt een bijgebouw voorzien. Dit bijgebouw heeft een breedte van 3,00 m en een diepte van 8,00 m. De exacte inplanting is divers. De bijgebouwen worden steeds gekoppeld met het aanpalend perceel. In de zijtuinstrook van kavel 1 en 20 worden geen bijgebouwen voorzien.

Achteraan in de tuinzone van elke woning wordt een boom voorzien, meer bepaald Acer campestre 'Huibers Elegant', Alnus glutinosa 'Imperialis', Amelanchier 'Ballerina', Cornus mas, Slix caprea, Sorbus aucuparia 'Asplenifolia'. Deze bomen dienen door de bouwheer te worden

aangeplant na het bouwen van de woning en moeten behouden worden en onderhouden door de eigenaar(s).

Op de perceelsgrenzen wordt een haag voorzien. De haag moet verplicht aangeplant te worden met een of meerdere van de opgesomde soorten.

Tussen lot 10 en 11 wordt een pad voorzien op lot B met een oppervlakte van 255 m². Lot A heeft een oppervlakte van 1820 m². Dit lot heeft betrekking met een deel van een perceel dat nog niet is overgedragen naar het openbaar domein.

Procedure

Indiening aanvraag	26 april 2024
volledig- en ontvankelijk	23 mei 2024
start openbaar onderzoek	31 mei 2024
einde openbaar	29 juni 2024
uiterste beslissingsdatum	4 november 2024

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er werd geen bezwaarschrift ingediend.

Juridische grond

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 erfdienstbaarheid 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.”

Argumentatie

Adviezen met betrekking tot de zaak van de wegen:

Externe adviezen

Adviesinstantie:	Datum advies gevraagd:	Datum advies ontvangen:	Advies
Fluvius	23/05/2024	23/05/2024	voorwaardelijk gunstig
PIDPA Drinkwater	23/05/2024	24/05/2024	Gunstig

Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid	23/05/2024	20/12/2023	ongunstig
Proximus	23/05/2024	12/06/2024	voorwaardelijk gunstig
Wyre	23/05/2024	29/05/2024	voorwaardelijk gunstig
Brandweer zone Taxandria	23/05/2024	20/06/2024	voorwaardelijk gunstig

Interne adviezen

Adviesinstantie:	Datum advies gevraagd:	Datum advies ontvangen:	Advies
Technische dienst	18/09/2023	geen advies ontvangen	geen tijdig advies
Milieudienst	23/05/2024	08/07/2024	voorwaardelijk gunstig
Gecoro	04/06/2024	03/07/2024	gunstig

Zaak van de wegen

De vraag ligt voor om :

- Nieuwe wegenis aan te leggen. Tussen lot 10 en 11 wordt een pad voorzien op Lot B met een oppervlakte van 255 m².
- Bestaande wegenis over te dragen naar het openbaar domein. Lot A heeft een oppervlakte van 1820 m². Dit lot heeft betrekking met een deel van een perceel dat nog niet is overgedragen naar het openbaar domein

Rooilijnplan

Hiertoe werd een rooilijnplan opgemaakt met ref. 2022.M019 opgemaakt op datum van 11.03.2024, door beëdigd landmeter Smet Ann (LAN nr. 040.726). 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

Lot A met een oppervlakte van 1820 m² heeft betrekking op een deel van de bestaande wegenis die tot op heden nog deel uitmaakt van de percelen, nr. 188/dl en nr. 183D/dl. De eigenaar en verkavelaar verbinden zich om de gronden binnen de rooilijn kosteloos af te staan aan de gemeente.

Lot B met een oppervlakte van 255 m² heeft betrekking op het creëren van een deel van een ontbrekende structurele trage verbinding tussen Eikelsblok en Molenzijde. Het creëren van een trage verbinding sluit aan bij de doelstellingen en principes van het Gemeentewegendecreet:

- Er worden geen maasverkleining voorzien voor gemotoriseerd verkeer.

- Het netwerk voor traag verkeer wordt in de toekomst verstrekt. De aanvraag voorziet in een verbinding vanuit Eikelsblok richting de elektriciteitscabine gelegen langsheen Molenzijde. Deze site – een voormalige autohandel - is tevens in transitie. Hiervoor werd nog geen aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend. Het vervolledigen van de nieuwe trage verbinding tussen de Molenzijde en Eikelsblok kan bij deze aanvraag tot omgevingsvergunning mogelijks als stedenbouwkundige last worden opgelegd. Enkel dan is de nieuwe trage verbinding een feit. Het nieuwe openbaar domein van lot B is slechts een gedeeltelijke realisatie van de nieuwe trage verbinding.
- De verkaveling met 20 loten werkt het bouwblok volledig af. Er worden geen toekomstige ontwikkelingen uitgesloten.

Technische bespreking

- De wegenis wordt aangelegd in verharding in betonstraatstenen met grasvoeg op een waterdoorlatende fundering. Op het pleintje (13 m x 10 m) worden twee groenzones voorzien en wordt een zitbank ingetekend. Deze elementen zijn allemaal opgenomen in het overzicht raming der werken opgemaakt door Studio Sterio.

De uitvoering is voorzien volgens het standaardbestek 250 voor de wegebouw, versie 4.1a.

De gemeente heeft een realisatieplicht conform het Gemeentewegendecreet. Dit verhindert niet dat een last van gratis grondafstand kan worden opgelegd (art 26 – 28 Gemeentewegendecreet). Via een last van gratis grondafstand kan het nieuwe openbaar domein worden opgenomen in het openbaar domein. Hierdoor wordt de structuur, samenhang, toegankelijkheid en veiligheid van de gemeenteweg gevrijwaard.

Bezwaar

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

De adviezen hebben nagenoeg uitsluitend betrekking op lasten die moeten worden verbonden aan de uiteindelijke omgevingsvergunning.

Enkel aan het advies van de Milieudienst zijn voorwaarden verbonden. Deze bevatten gewenste aanpassingen aan de voorschriften die geen invloed hebben op de verhouding publieke en private ruimten, noch op het algemeen stedenbouwkundig opzet.

Regelgeving: bevoegdheid

Zie juridische grond.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het rooilijnplan opgemaakt met ref. 2022.M019 opgemaakt op datum van 11.03.2024, door beëdigd landmeter Smet Ann (LAN nr. 040.726), zoals toegevoegd bij projectversie 1 en wordt toegevoegd als bijlage bij deze beslissing.

- Nieuwe wegenis aan te leggen. Tussen lot 10 en 11 wordt een pad voorzien op Lot B met een oppervlakte van 255 m².
- Bestaande wegenis over te dragen naar het openbaar domein. Lot A heeft een oppervlakte van 1820 m². Dit lot heeft betrekking met een deel van een perceel dat nog niet is overgedragen naar het openbaar domein

Hiertoe werd een rooilijnplan opgemaakt met ref. 2022.M019 opgemaakt op datum van 11.03.2024, door beëdigd landmeter Smet Ann (LAN nr. 040.726). Het ontwerp van rooilijnplan

voldoet aan de bij en krachtens het Gemeentewegendecreet gestelde eisen op het vlak van vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen.

Artikel 2

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het voorgestelde ontwerp opgemaakt door studiebureau Smet Vastgoed & Landmeter BV. De raming voor de werken bedraagt 28 218,05 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 riolerings- en wegeniswerken en de aanleg van de nutsleidingen worden uitgevoerd in opdracht en voor rekening van de verkavelaar bij Consultancy MDN BV, Sint-Amelberglaan 41, 9140 Temse vertegenwoordigd door Dhr. De Nil en Smet Vastgoed en landmeter, Vesten 47, 9120 Beveren, vertegenwoordigd door Dhr. Smet.

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 1280 m² (lot a) en 255 m² (lot B), zoals weergegeven op het rooilijnplan, met dossier 2022.M019 datum 11.03.2024, opgemaakt door beëdigd landmeter Smet Ann, 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-2024-01003 m.b.t. het realiseren van een verkaveling met 20 loten voor woningbouw met bijhorende wegenis, met als kadastrale omschrijving (afdeling 1 sectie G nrs. 188 en nr.. 183D) definitief niet wordt verleend, met name, wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.