

Aanwezig: Kelly Tanghe, Raadslid-voorzitter
Patrick Lansens, Burgemeester
Jan Lievens, Dirk Ampoorter, Stijn Ramboer, Dirck Devreker, Carole Himpens, Jolien Lootens-Stael, Marnix Demey, Sam Dewulf, Twiggy Sys, Tania De Vlaminck, Michiel Sys, Joke Verhelst, Joan Deceur, Guido Wauters, Raadsleden Lode Claeys, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Tom Pollentier, Karen Verholleman, Henk Dejonghe, Raadsleden

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

OMGEVING - Goedkeuring van de nieuwe wegenis en het rooilijnplan voor een verkaveling in de Berkenlaan/Boswachterslaan

Samenvatting

Aan de gemeenteraad wordt goedkeuring gevraagd voor de nieuwe wegenis en het rooilijnplan in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag voor een verkavelingsdossier in de Berkenlaan/Boswachterslaan. De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de ligging, de breedte en de uitrusting van de nieuwe gemeenteweg en neemt kennis van de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Feiten, context en argumentatie

Algemene beschrijving

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag tot verkavelen van grond in 6 loten, met nieuwe wegenis, gaat uit van de heer Andries Koen, Steenweg op Deinze 55 te 9880 Aalter.

Het dossier is gekend onder referte OMV_2024047868.

Het ontwerp voor de nieuwe gemeenteweg werd opgemaakt door Landmeetburo Verdoolaege Bv, Brugsebaan 178 te 8470 Gistel.

De te verkavelen grond 2.385 m², de achtertuinen van woningen Ichtegemstraat 74 en 76, ligt tussen de Berkenlaan en de Boswachterslaan. In voorliggende wordt de rotonde in de Boswachterslaan vervolledigd tot aan de Berkenlaan. De overige grond omheen deze rotonde wordt verkaveld.

Er zijn in totaal 6 bijkomende loten voorzien voor eengezinswoningen, waarvan 4 woningen type halfopen, en 2 woningen type gesloten bebouwing. Elk van de woningen heeft de mogelijkheid om op eigen perceel een oprit naar een inpandige garage en/of een carport te voorzien (min. 2 auto's).

Op het openbaar domein zullen in de Berkenlaan en de Boswachterslaan geen afgebakende parkeerplaatsen verdwijnen.

De 6 nieuw te bouwen woningen omheen de te vervolledigen rotonde zullen voor het gemotoriseerd verkeer worden ontsloten via de Boswachterslaan en voor voetgangers en fietsers via de Boswachterslaan en de Berkenlaan.

Op vraag van de Hulpverleningszone wordt een "nood"-doorgang voorzien tussen de Boswachterslaan en Berkenlaan, zodat brandweervoertuigen (in het bijzonder tankwagens) bij grote interventie van de ene straat in de andere kunnen rijden om zo bijv. een tankwagencircuit op te zetten met een afzonderlijke "way-in" en "way-out". Daartoe dient de verbinding van de 'ei-rotonde' met de Berkenlaan uitgevoerd te worden bijv. met een karrespoor/overrijdbare groenzone (met voldoende draagkracht voor de voertuigen van de brandweer (20 ton) die afgesloten kan worden voor het normale verkeer met paaltjes die enkel kunnen verwijderd worden door de hulpdiensten of gemeentediensten.

Beoordelingsbevoegdheid van de gemeenteraad

Artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 stelt dat de gemeenteraad bevoegd is om te beslissen over de wijziging van de gemeenteweg, hetgeen impliceert dat de gemeenteraad zich uitspreekt over de nieuwe rooilijn langsheen het perceel.

Concreet stelt dit artikel het volgende:

*"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 47 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning stelt dat de gemeenteraad kennisneemt van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Concreet stelt dit artikel het volgende:

*"Artikel 47 Als een beslissing van de gemeenteraad vereist is over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. **De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.** Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is."*

Overeenkomstig de toelichting van bovengenoemd omgevingsdecreet- en besluit wordt de tussenkomst van de gemeenteraad in artikel 47 verduidelijkt:

"Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning herneemt de welbekende regeling van de tussenkomst van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

Voor alle duidelijkheid wordt ook hier herhaald:

- de bevoegde overheid mag rechtstreeks weigeren zonder het dossier aan de gemeenteraad voor te leggen*
- de regeling geldt zowel voor aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen als voor het verkavelen van gronden;*
- beslist de gemeenteraad ongunstig over de zaak van de wegen, dan kan de bevoegde overheid geen vergunning verlenen, ook niet in beroep;*
- de gemeenteraad spreekt zich enkel uit over de zaak van de wegen, niet over de vergunningsaanvraag;*

- *de gemeenteraad bespreekt enkel de bezwaren die handelen over de zaak van de wegen, niet de andere bezwaarschriften.”*

De gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid over de zaak der wegen. De gemeenteraad dient zich in dat verband uit te spreken over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein, rekening houdend met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019, 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 beschikt niet over de bevoegdheid om zich uit te spreken over de vergunningsaanvraag, nu deze dient te worden beoordeeld door de vergunningverlenende overheid. De gemeenteraad dient bij haar beslissing wel rekening te houden met het project waar de aanvraag deel van uitmaakt.

Beschrijving openbare wegen, ligging, breedte en uitrusting:

Het voorgenomen project omvat de aanleg van een oppervlakte aan nieuwe openbare weg.

In die omstandigheden is er sprake van de aanleg van gemeentewegen.

Een gemeenteweg wordt in artikel 2, 6° van het Gemeentewegendecreet omschreven als *‘een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond’*. Ook ‘trage wegen’, dit zijn openbare wegen die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer (lees: fietsers en voetgangers), zijn gemeentewegen als ze onder het beheer van de gemeente vallen (cf. artikel 2, 10° van het ‘Gemeentewegendecreet’). Het begrip rooilijn wordt gedefinieerd als *‘de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan. Als een rooilijnplan ontbreekt, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen’* (artikel 2, 12° van het ‘Gemeentewegendecreet’).

De rotonde in de Boswachterslaan wordt vervolledigd tot aan de Berkenlaan. Er wordt hiertoe 808m² grond afgestaan om in het openbaar domein te brengen.

Op deze grond wordt in rotonde een rijbaan afgebakend van minimum 3,80m breed, met daarlangs een voetpad van 1,80m breed. De kern van de rotonde wordt voorgesteld om in te vullen als een begroeid plein, met 4 hoogstammige bomen en een wadi (een open infiltratievoorziening).

De **ligging** is conform de indicatieve rotonde op het gemeentelijk BPA Kapelleken M.B. 25-10-1999. De indicatieve rotonde wordt er voorzien in gele kleur, en is zo vormgegeven.

De **breedte** van de interne ontsluitingswegen op de rotonde is weergegeven in het grafisch plan wegenontwerp, en is met een minimale breedte van 3,80 meter voldoende breed om op die manier veilig een enkele ontsluiting te voorzien voor autoverkeer (éénrichtingsverkeer, omheen rondpunt).

De ligging en breedte van de ontworpen wegen is goed afgestemd voor de functie als wijkontsluitingsweg. De weg takt aan op bestaande gemeentelijke wegen, respectievelijk op De Boswachterslaan, enkel en alleen voor gemotoriseerd verkeer, en op de Boswachterslaan en de Berkenlaan, voor voetgangers en fietsers. Het voetpad is 1,80m breed.

Er is dus voldoende aandacht voor trage verbindingswegen, wat de doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers optimaliseert.

De zaak der wegen omvat meer dan enkel de ligging en breedte van de eigenlijke wegzate. De bevoegdheid van de gemeenteraad strekt zich ook uit over de **uitrusting** van gemeentewegen, inclusief alle aanhorigheden bij een gemeenteweg, o.a. de trottoirs, de inrichting van de (eventuele) parkeerplaatsen, de ligging, aansluiting en de materialen van de nutsleidingen (rioleringen) en van de aan te leggen groenvoorzieningen, de ligging, breedte en diepte van eventueel nieuw te delven

grachten, naast de nieuw ontworpen weg, de afwatering, waterzuivering, noodzakelijke uitbreiding van maatschappelijke infrastructuur, ...

Het tussen de rooilijnen gelegen gedeelte van de site wordt ingericht als volgt:

- Interne ontsluitingsweg:
 - Voetpad in betonstraatstenen (formaat 220/110/100), minimum 1,80m breed en een borduur, 2% afhellende rijbaan in mozaïekkeien (minimum 3,80m breed).
- Riolering - gescheiden stelsel :
 - RWA diameter 400 mm met overloop in de wadi
 - DWA diameter 250 mm, aansluiting op riolering Berkenlaan.
- Kern van de rotonde:
 - plein met begroeiing (gras en 4 hoogstambomen) en wadi
 - De wadi is variabel diep (tot 1,10m)

Toetsing aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen

De gemeenteraad spreekt zich, zoals al aangegeven overeenkomstig artikel 31 OVD, uit over de ligging, breedte en de uitrusting van de gemeenteweg. De gemeenteraad houdt hierbij rekening met de principes en doelstellingen zoals vermeld in artikel 3 en 4 uit het decreet gemeentewegen.

Conform het decreet gemeentewegen moet onderzocht worden welke rol de voorgestelde aanpassing van de gemeenteweg kan spelen in de uitbouw van een fijnmazig wegennet op lokaal niveau en de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen op recreatief en functioneel vlak.

De in artikel 3 van het decreet gemeentewegen vernoemde doelstellingen zijn namelijk:

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

In uitvoering van artikel 4 van voormeld decreet moet bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet minimaal rekening gehouden worden met 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.*

De aanleg van de nieuwe gemeentewegen kadert in de doelstelling van een verdere uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau ter verwezenlijking van een woonontwikkeling voorzien in een gemeentelijk BPA.

Beschrijving ontsluiting

De nieuwe gemeenteweg is verkeersveilig vormgegeven. Ze is voldoende breed voor éénrichtingsverkeer omheen een rotonde en er wordt openbare verlichting voorzien. De vuilniswagens en ander vrachtverkeer krijgen voldoende manoeuvreerruimte. De hulpdiensten kunnen de wijk voldoende vlot bereiken.

Er wordt een "nood"-doorgang voorzien tussen de Boswachterslaan en Berkenlaan voor dringende hulpverlening.

Middels de nieuwe weg blijft op veilige wijze zacht verkeer mogelijk (voetgangers en fietsers). Bijkomende ontsluiting op bestaande zachte verbindingswegen zijn ontworpen, en zijn een meerwaarde voor de gemeente en haar inwoners.

De in artikel 4 vermelde principes worden getoetst als volgt:

De nieuwe gemeentewegenis dient het algemeen belang, nu deze noodzakelijk is om de in de verkaveling voorziene woningen te ontsluiten. Dit kadert ook in de realisatie van een gemeentelijk BPA en de beleidsdoelstelling om bijkomende woonbehoefte in te vullen.

De aanvraag betreft het aanvragen van nieuwe wegenis (het vervolledigen van een bestaande rotonde) . Er worden geen gemeentewegen gewijzigd, verplaatst of afgeschaft.

Deze verkaveling kan ontwikkeld worden zonder de verkeersveiligheid in het gedrang te brengen en problemen te veroorzaken. Er wordt geopteerd om de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (auto's en bromfietsen) voor de 6 nieuw te bouwen woningen omheen de te vervolledigen rotonde enkel via de Boswachterslaan te laten gebeuren.

De ontsluiting voor voetgangers en fietsers kan via de Boswachterslaan en de Berkenlaan. De ontsluiting is doordacht en genereert geen onredelijke verkeersimpact of mobiliteitshinder op de Berkenlaan/Boswachterslaan of omliggende straten. De breedte laat toe dat er vlot kan worden aangesloten met in- en uitgaand verkeer. Eén ontsluitingsmogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer heeft als voordeel dat enkel plaatselijk gemotoriseerd verkeer de woonomgeving zal aandoen.

In deze aanvraag is geen sprake van een gemeentegrensoverschrijdend perspectief.

Het betreft de aanleg van nieuwe wegenis in een verkaveling met woonfunctie als hoofdbestemming. Er is hiermee voldoende aandacht voor toekomstige generaties.

Beoordeling rooilijnplan (artikel 12 §2 decreet gemeentewegen)

Het verzoek tot aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de rooilijn kan conform artikel 12, §2 van het decreet gemeentewegen geïntegreerd worden in een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden, en voor zover het aanvraagdossier een ontwerp van rooilijnplan bevat dat voldoet aan de bij en krachtens het 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. Het decreet gemeentewegen definieert het begrip rooilijn als volgt in artikel 2, 9 "de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan". Een rooilijnplan begrenst dus, hetzij officieel, hetzij feitelijk de openbare weg en haar aanhorigheden.

Er is het plan van grondafstand en het wegenisontwerp van landmeter Verloolaeghe bv, als zijnde rooilijnplan, gevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag. Dit voldoet:

- de toekomstige rooilijn van de nieuwe wegenis wordt zichtbaar gemaakt.
- het plan toont de afbakening van de loten en de zone 'ontworpen wegenis'.
- de relevante kadastrale gegevens zijn vermeld.

Beoordeling bezwaren, opmerkingen, standpunten i.v.m. de zaak der wegen

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 12 april 2025 tot en met 11 mei 2025.

Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

In voorliggende beslissing worden enkel bezwaren met betrekking tot de zaak der wegen beoordeeld, wat behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan zich enkel uitspreken over de zaak van wegen, zonder zich over vergunningsaspecten te mogen buigen. Enkel aspecten met betrekking tot de rooilijn, de uitrusting, ligging en breedte van de wegenis, en de impact op mobiliteit maken deel uit van de zaak der wegen. De bezwaren met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening dienen door de vergunningverlenende overheid te worden behandeld.

De bezwaarpunten uit de bezwaren met betrekking tot aspecten van de zaak der wegen luiden (samengevat) als volgt:

1. Vraag om de tussenopening (namelijk de doorgang nieuwe rotonde naar de Berkenlaan) enkel voor voetgangers en fietser mogelijk te maken, doormiddel van een 'hardhouten paal' (met nodige signalisatie), opdat deze doorgang wordt opgesplitst in 2 vrije zones van 1 meter breed, om aldus de Berkenlaan als een rustige, algemeen veilige straat te behouden.
2. Vraag om de al bestaande 'halve' rotonde kant Boswachterslaan gedeeltelijk te ontharden, en in te richten als groenzone.

Vraag om in de kern van de rotonde hoogstambomen en bijenvriendelijke struiken aan te planten en er mogelijk een wadi te voorzien.

Deze bezwaarpunten uit de bezwaren met betrekking tot aspecten van de zaak der wegen worden ontvankelijk en gegrond bevonden als volgt:

Doorgaand gemotoriseerd verkeer is hier niet wenselijk, opdat een bestaande goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt. De 6 nieuwe bijkomende woningen kunnen voor gemotoriseerd verkeer inpasbaar enkel en alleen via de Boswachterslaan worden ontsloten. Doorgaand gemotoriseerd verkeer zal de woonrust dus niet verstoren.

De nieuwe wegenis heeft evenwel de doorwaadbaarheid van de woonomgeving voor voetgangers en fietsers verhoogd. Het ontwerp voorziet dan ook doorgangsmogelijkheid van de Boswachterslaan naar de Beukenlaan en andersom, enkel en alleen voor voetgangers en fietsers.

Effectief is uit ruimtelijk oogpunt, na verwijderen van bestaande begroeiing, de inbreng van nieuwe begroeiing binnen de kern van deze woonomgeving wenselijk.

1. Op het wegenisontwerp van landmeter Verloolaeghe bv, is zichtbaar dat er enkel en alleen doorgang wordt verleend aan voetgangers en fietsers, van de Boswachterslaan naar de Berkenlaan en omgekeerd. Een fysieke barrière kan worden ingebracht, indien dit veilig en conform kan gerealiseerd worden.
2. Op het wegenisontwerp van landmeter Verloolaeghe bv, is zichtbaar dat bestaande verharding zal kunnen worden opgebroken en dat begroeiing en een wadi zullen kunnen worden ingebracht in de kern van de rotonde.

Bij invulling van de openbare wegenis is er dan ook op toe te zien dat bovenstaande wordt bewerkstelligd, opdat aan de bezwaarpunten wordt tegemoetgekomen.

De ruimte tussen de nieuwe rooilijnen, zoals aangegeven op het plan van grondafstand van landmeter Verloolaeghe bv, dient te worden opgenomen in het openbaar domein.

Relevante documenten

- Een plan bestaande toestand (met huidige vegetatie)
- Een wegenisontwerp van landmeter Verloolaeghe bv

- Een rioleringsplan
- Een plan van grondafstand van landmeter Verloolaeghe bv
- Een Project-m.e.r.-screening i.k.v. verkavelingsaanvraag (met mobiliteitstoets)
- Een verkavelingsplan
- Bezwaarschriften

Juridische grond - regelgeving

Artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunningen.

Artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Artikel 47 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Art. 1.

De gemeenteraad neemt kennis van de bezwaren ontvangen tijdens het openbaar onderzoek en besluit deze bezwaren voor wat de zaak van der wegen betreft ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Art. 2.

De gemeenteraad oordeelt dat de voorgestelde ligging, breedte en uitrusting van de nieuwe gemeentewegen een geschikte en aanvaardbare invulling geeft aan het openbaar domein, met name een invulling die toelaat om de bijkomende 6 woningen binnen deze bestaande woonomgeving op passende wijze te ontsluiten, met voldoende aandacht voor openbaar groen, waterhuishouding en parkeerbehoeften.

Art. 3.

De gemeenteraad:

- stemt in met de zaak der wegen van de omgevingsvergunningsaanvraag van het dossier **OMV_2024047868**.
- gaat over tot goedkeuring van het Plan van grondafstand en het wegenisontwerp van landmeter Verloolaeghe bv, als zijnde rooilijnplan;
- en beslist tot opname in het openbaar domein van de grond van 808m² zichtbaar op het plan van grondafstand en het wegenisontwerp van landmeter Verloolaeghe bv.

Namens de gemeenteraad

Lode Claeys

Kelly Tanghe

Algemeen directeur

Raadslid-voorzitter

Voor éénsluitend afschrift,
1 juli 2025

Lode Claeys

Kelly Tanghe

Algemeen directeur

Raadslid-voorzitter