

Zitting van 17.08.2022

aanwezig: Tonny Berteloot, Voorzitter gemeenteraad
Koenraad Degroote, Burgemeester
Ives Lambrecht, Gunther Simoens, Charlotte Vandemoortele, Schepenen
Bart De Keukeleire, Voorzitter BCSD
Rita Delmotte, Aniek Van de Velde, Bernard Vandaele, Joke Vandemaele,
Philip Vanhaesebrouck, Lennart Vanquickenborne, Luc Vercaemer, Annie
Verschuere, Philippe Wyffels, Gemeenteraadsleden
Bernard Vanmeerhaeghe, Adjunct-algemeen directeur
verontschuldigd: Patrick Bearelle, Stefan Bonne, Tim Van Rijckeghem, Gemeenteraadsleden
afwezig: Barbara Heyde, Gemeenteraadslid

DE GEMEENTERAAD

Na vastgesteld te hebben dat in toepassing van art. 20 van het decreet over het lokaal bestuur elk raadslid minstens acht dagen op voorhand, de notulen samen met de uitnodiging tot de vergadering, de dagorde van deze zitting heeft ontvangen.

GAAT OVER TOT DE DAGORDE

GOEDKEURING VAN HET VERSLAG VAN DE VORIGE ZITTING

1. Goedkeuren van het verslag van de vorige zitting

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het verslag van de zitting van de gemeenteraad van 29 juni 2022;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Enig artikel: het verslag van de zitting van de gemeenteraad van 29 juni 2022 wordt goedgekeurd.

OPENBAAR

Geen lid voor bevoegdheid gedefinieerd

Algemene administratie

2. Installatie van een nieuw gemeenteraadslid: onderzoek geloofsbrieven en eedaflegging in handen van de voorzitter

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de installatie van de gemeenteraad op 2 januari 2019;

Gelet op het ontslag van mevrouw Vicky De Rijcke, gemeenteraadslid, dat ter kennis werd gebracht tijdens de zitting van 29 juni 2022;

Overwegende dat de gemeenteraad kennis nam van het ontslag van mevrouw Vicky De Rijcke als gemeenteraadslid;

Overwegende dat de eerste opvolger op de lijst Eendracht mevrouw Barbara Heyde is, geboren op 10 april 1969 te Tielt en wonende Markegemstraat 12, 8720 Dentergem (Wakken);

Overwegende dat zij nog steeds aan de verkiesbaarheidsvereisten voldoet;

Gelet op de verklaring op eer waaruit blijkt dat er geen enkele onverenigbaarheid bestaat om de functie van gemeenteraadslid uit te oefenen vanaf vandaag;

Overwegende dat mevrouw Barbara Heyde verzocht wordt de eed af te leggen in openbare zitting van de gemeenteraad in handen van de voorzitter van de gemeenteraad;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Artikel 1: de gemeenteraad keurt de geloofsbrieven van mevrouw Barbara Heyde, geboren op 10 april 1969 te Tielt en wonende Markegemstraat 12, 8720 Dentergem (Wakken), goed.

Artikel 2: mevrouw Barbara Heyde legt de voorgeschreven eed *'Ik zweer de verplichtingen van mijn mandaat trouw na te komen'* af in handen van de voorzitter van de gemeenteraad.

Artikel 3: mevrouw Barbara Heyde wordt in haar functie van werkend gemeenteraadslid aangesteld. Ze voleindigt het mandaat van haar voorganger.

3. Voorlopig onteigeningsbesluit weiland Kapellestraat

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40 en artikel 41, tweede lid, 11°;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Gelet op het besluit van de vlaamse regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen

De te onteigenen onroerende goederen hebben betrekking op een gedeelte weiland gelegen ter hoogte van de Kapellestraat in Wakken (Dentergem).

De omtrek van de te onteigenen onroerende goederen, de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen en de onroerende goederen, de naam van de eigenaars en de onteigenende instantie zijn overeenkomstig artikel 11, §1, eerste lid, van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 weergegeven op het onteigeningsplan, dat gevoegd is als bijlage 1.

Onteigenende instantie

De gemeente Dentergem treedt op als onteigenende instantie.

Onteigeningsdoel van algemeen nut

De onteigening streeft volgende doelstelling na: de ontwikkeling van watersport – recreatie – speelruimte en de verdere ontwikkeling van het domein Kloosterhof. Dit project vormt een aanvulling op het door de provincie gesubsidieerde project waarbij drie aanlegsteigers met aanhorigheden zullen aangelegd worden met het oog op de creatie van recreatieve hotspots.

Habilitatiegrond

De onteigening streeft een doelstelling van het gemeentelijk omgevingsbeleid na en wordt gestoeld op artikel 7, derde lid, van het Vlaams Onteigeningsdecreet, dat bepaalt dat gemeenten over een algemene rechtsgrond tot onteigening beschikken.

Motivering

Feitelijke situering

Het (deel)perceel waarvan de onteigening beoogt wordt, grenst in het zuiden aan de Mandel en in het noorden aan het domein Kloosterhof. Langs oostelijke en westelijke zijde is het perceel omgeven door weilanden.

Onteigeningsnoodzaak

Omwille van de liggingskenmerken is het noodzakelijk om het terrein te ontwikkelen in functie van watersport – recreatie – speelruimte en als uitbreiding van het domein Kloosterhof. Dit kadert binnen het gemeentelijke beleid inzake de uitbouw van een toeristisch-recreatief netwerk. De noodzaak tot onteigening van het betrokken terrein vloeit voort uit hetgeen volgt: Het perceel situeert zich strategisch tussen het domein Kloosterhof en de waterloop De Mandel. Het domein Kloosterhof kent een belangrijke historische en sociaal-culturele waarde binnen de gemeente als voormalig klooster met meisjesschool en parochiecentrum. Ook op vandaag speelt de site een belangrijke rol binnen de gemeente door de ontwikkeling met 48 assistentiewoningen en een lokaal dienstencentrum.

Het doorkruisen van de gemeente door verschillende waterlopen biedt kansen op vlak van recreatie en toerisme.

De gemeente is op vandaag reeds eigenaar van het perceel grond dat zich situeert tussen het domein Kloosterhof en het te onteigenen stuk weiland. Deze strook vormt het verlengde van de Kapellestraat en maakt het mogelijk om enerzijds het domein Kloosterhof ook langs zuidelijke zijde te ontsluiten en ontsluit anderzijds het perceel dat het onderwerp vormt van dit besluit.

De onteigening van het bovengenoemde perceel maakt het mogelijk de kern Wakken te verbinden met het achterliggende openruimtegebied, het domein Kloosterhof verder te ontwikkelen en een bijkomende hotspot te creëren om de toeristisch-recreatieve structuur te versterken. De beoogde onteigening heeft betrekking op een weiland gelegen langs een waterweginfrastructuur. De geplande handelingen hebben ook een onmiddellijke impact op deze waterweg, namelijk de aanleg van een aanlegsteiger. Zelfrealisatie is in dit concrete geval dus uitgesloten. Enkel de gemeentelijke overheid is bij machte om op dwingende wijze ruimtelijke en

programmatische parameters van openbaar nut vast te stellen die bij de ontwikkeling moeten worden gevolgd.

Minnelijke onderhandeling

De artikelen 15-16 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 bepalen dat de onteigenende overheid in eerste instantie moet proberen het onroerend goed door onderhandeling te verkrijgen. Artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 stipuleert dat de te onteigenen (rechts)personen per beveiligde zending gecontacteerd moeten worden met het oog op onderhandelingen.

Bijlagen

De decretaal voorgeschreven bijlagen worden toegevoegd, zijnde het onteigeningsplan en de projectnota.

Eveneens is een door een landmeter-expert opgesteld schattingsverslag gevoegd.

Gelet op het voorstel van Degroote Koenraad, burgemeester om de behandeling van het punt uit te stellen daar er nog een overleg gepland is met de betrokken partijen op 18 augustus 2022;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Enig artikel : De behandeling van dit punt wordt uitgesteld daar er een overleg gepland is op 18 augustus 2022.

Onderwijs

4. Gemeentelijke basisschool 't Veld Dentergem: lestijdenpakket 2022-2023

Gelet op het decreet basisonderwijs van 25 februari 1997, hoofdstuk IX;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juni 1997 betreffende de personeelsformatie in het gewoon basisonderwijs;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 december 2003 betreffende ICT-coördinatie in het onderwijs;

Gelet op brief van het Agentschap voor Onderwijsdiensten van 9 juni 2022 in verband met de personeelsformatie voor het schooljaar 2022-2023, toegevoegd als bijlage bij deze beslissing;

Overwegende dat de elementen tot vaststelling van het lestijdenpakket voor gemeentelijke basisschool 't Veld Dentergem bekend zijn;

Overwegende dat er een bespreking van het lestijdenpakket is doorgegaan;

Overwegende dat het voorstel van lestijdenpakket onder voorbehoud van wijzigingen door de hogere overheid wordt vastgelegd;

Gelet op de vraag van Vandemaele Joke, raadslid of er rekening wordt gehouden met het lerarenplatform; dat De Keukeleire Bart, voorzitter van het BCSD toelicht dat de aanstellingen voor onze gemeentescholen gebeuren vanuit de schoolgemeenschap maar dat dit niets te maken heeft met het lestijdenpakket;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Artikel 1: de gemeenteraad stelt het lestijdenpakket voor het schooljaar 2022-2023 voor het kleuteronderwijs in 't Veld Dentergem als volgt vast:

- 50 kleuters geven recht op afgerond 75 lestijden, te verhogen met 4 lestijden SES, samen 79 lestijden.
- geen aanvullingen.

Artikel 2: de gemeenteraad wendt het vastgestelde lestijdenpakket aan als volgt:

- 52 lestijden (vastbenoemde) leerkrachten.

Artikel 3: de gemeenteraad stelt het lestijdenpakket voor het schooljaar 2021-2022 voor het lager onderwijs in 't Veld Dentergem als volgt vast:

- 63 leerlingen geven recht op afgerond 90 lestijden, te verhogen met 6 SES-lestijden, of samen 96 lestijden.

- aanvullingen: 4/36 ICT en 17/36 zorg, of samen 21/36

Artikel 4: de gemeenteraad wendt het vastgestelde lestijdenpakket aan als volgt:

- 96 lestijden (vastbenoemde) leerkrachten
- 4/36 ICT
- 17/36 zorg

5. Gemeentelijke basisschool de Wegwijzer Wakken: lestijdenpakket 2022-2023

Gelet op het decreet basisonderwijs van 25 februari 1997, hoofdstuk IX;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juni 1997 betreffende de personeelsformatie in het gewoon basisonderwijs;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 december 2003 betreffende ICT-coördinatie in het onderwijs;

Gelet op brief van het Agentschap voor Onderwijsdiensten van 7 juni 2022 in verband met de personeelsformatie voor het schooljaar 2022-2023, toegevoegd als bijlage bij deze beslissing;

Overwegende dat de elementen tot vaststelling van het lestijdenpakket voor gemeentelijke basisschool De WegWijzer Wakken bekend zijn;

Overwegende dat er een bespreking van het lestijdenpakket is doorgegaan;

Overwegende dat het voorstel van lestijdenpakket onder voorbehoud van wijzigingen door de hogere overheid wordt vastgelegd;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Artikel 1: de gemeenteraad stelt het lestijdenpakket voor het schooljaar 2022-2023 voor het kleuteronderwijs in de WegWijzer Wakken als volgt vast:

- 66 kleuters geven recht op afgerond 93 lestijden, te verhogen met 8 lestijden SES, samen 101 lestijden.
- geen aanvullingen

Artikel 2: de gemeenteraad wendt het vastgestelde lestijdenpakket aan als volgt:

- 120 lestijden (vastbenoemde) leerkrachten

Artikel 3: de gemeenteraad stelt het lestijdenpakket voor het schooljaar 2022-2023 voor het lager onderwijs in de Wegwijzer Wakken als volgt vast:

- 129 leerlingen geven recht op afgerond 166 lestijden, te verhogen met 10 SES-lestijden, of samen 176 lestijden.
- aanvullingen: 16/36 zorg en 4/36 ICT, of samen 20/36

Artikel 4: de gemeenteraad wendt het vastgestelde lestijdenpakket aan als volgt:

- 202 lestijden (vastbenoemde) leerkrachten (waarvan 176 kunnen worden aangewend en 29 TBSOB)
- 16/36 zorg
- 4/36 ICT

Patrimonium

6. Goedkeuring notariële ontwerpakte voor de aankoop van onroerend goed gelegen bij het Hondiuspark

Gelet op het Burgerlijk Wetboek, artikelen 1582 tot en met 1701;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen,

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensdiensten;

Gelet op voorliggende ontwerpakte van de aankoop van een perceel weiland gelegen Plaats, gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B nummer 166/02 A P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van zeven are zestig centiare (7a 60ca);

Gelet op het visum van de financieel directeur van 12 augustus 2022;

Overwegende de intentie van het gemeentebestuur om het perceel aan te kopen om reden van openbaar nut, met name om te worden opgenomen in de zone 'Hondiuspark', met onder andere mogelijkheid tot uitbreiding van de school en de jeugdwerking;

Gelet op de toelichting door Degroote Koenraad, burgemeester; dat er ook al afspraken gemaakt worden met de eigenaars van de tussenliggende percelen;

Gelet dat Van de Velde Aniek, raadslid opmerkt dat het positief is dat er gebruik gemaakt wordt van het digitaal scherm zodat voorstellen duidelijker zijn voor de raadsleden en ten goede komen aan de bespreking door de gemeenteraad;

Gelet dat Van de Velde Aniek, raadslid verwijst naar hun vroegere vraag naar een masterplan voor Hondius; dat dit nu een beetje hokjesdenken is;

Gelet op de opmerking van De Keukeleire Bart, voorzitter BCSD dat er maar aan een masterplan kan gedacht worden als gekend is waarover men kan beschikken; dat er veel voorbeelden zijn van masterplannen die veel geld gekost hebben maar waar weinig van gerealiseerd werd;

Gelet op de opmerking van Degroote Koenraad, burgemeester dat het idee van een masterplan is gestart om de burenen te sparen; dat hierdoor later moest onteigend worden waardoor veel tijd is verloren met gevolg dat er veel bijkomende kosten waren voor de bouw van het WZC; dat door de vertraging de gemeente dreigde het woonzorgcentrum te verliezen; dat het volgens hem nog altijd beter is dat er gewerkt wordt in fases;

Gelet dat Van de Velde Aniek, raadslid ontkent dat het masterplan er was voor de burenen, maar dat het de bedoeling is om synergieën te zoeken;

Gelet dat er vastgesteld moet worden dat de meningen verdeeld blijven; dat er voorgesteld wordt om de gemeenteraad ook eens te informeren over de verschillende kostenramingen : A-vleugel (aankoop, verbouwen of nieuwbouw), nieuwbouw Kaasbolle (buitenschoolse kinderopvang), aankoop gronden, ...

Gelet op de vaststelling dat de meningen verdeeld blijven;

Met 12 stemmen voor (Tonny Berteloot, Koenraad Degroote, Ives Lambrecht, Gunther Simoens, Charlotte Vandemoortele, Bart De Keukeleire, Rita Delmotte, Barbara Heyde, Philip Vanhaesebrouck, Lennart Vanquickenborne, Annie Verschuere, Philippe Wyffels), 4 onthoudingen (Aniek Van de Velde, Bernard Vandaele, Joke Vandemaele, Luc Vercaemer)

BESLIST

Artikel 1: de gemeenteraad keurt de voorliggende ontwerpakte goed betreffende de aankoop van een perceel weiland en dit conform de voorwaarden opgenomen in het ontwerp van akte: aankoop van perceel weiland gelegen Plaats, gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B nummer 166/02 A P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van zeven are zestig centiare (7a 60ca), tegen de prijs van 95 000 euro.

Artikel 2: de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid wordt verzocht om de authentieke akte te verlijden en de gemeente te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de akte en kwijting van betaling te verlenen, na bericht van de financieel directeur.

Artikel 3: het in artikel 1 vermelde onroerend goed wordt aangewend voor openbaar nut, meer bepaald om te worden opgenomen in de zone 'Hondiuspark', met onder andere mogelijkheid tot uitbreiding van de school en de jeugdwerking;

Artikel 4: de gemeenteraad geeft de opdracht aan het college van burgemeester en schepenen om dit besluit verder administratief af te handelen.

Politie

7. Verlenen toestemming aan PZ MIDOW voor het zichtbaar gebruik van mobiele camera's

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 40;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt, in het bijzonder op artikel 25/4;

Gelet op het principesakkoord in het Politiecollege van de PZ MIDOW van 4 juli 2022;

Gelet op de aanvraag van 22 juli 2022 vanwege de korpschef van de politiezone MIDOW tot het zichtbaar gebruik van mobiele camera's, type bodycam, toegevoegd als bijlage bij deze beslissing;

Overwegende dat voor het gebruik van deze camera's de voorafgaande principiële toestemming van de gemeenteraad noodzakelijk is;

Overwegende de doeleinden waarvoor de camera's zullen worden gebruikt en de gebruiksmodaliteiten zoals vermeld in de aanvraag van de korpschef van de politiezone MIDOW;
Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Artikel 1: de gemeenteraad verleent toestemming aan de politiezone MIDOW én aan de geïntegreerde politie wanneer zij optreden op het grondgebied van de gemeente tot het zichtbaar gebruik van mobiele camera's, type bodycam.

Artikel 2: de politiezone MIDOW (Wielsbekestraat 96, 8780 Oostrozebeke) ontvangt een kopie van deze beslissing;

Artikel 3: de politiezone Midow staat in voor de bekendmaking overeenkomstig artikel 25/4 §4 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt en de bekenmaking aan de Procureur des Konings (Brugge en Kortrijk)

8. Aanpassen algemeen politiereglement (algemeen en zonaal gedeelte)

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder de artikelen 40 en 41;

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, inzonderheid de artikels 119, 119bis, en 135§2;

Gelet op de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties;

Gelet op de beslissing van het politiecollege PZ MIDOW van 17 juni 2022 betreffende de goedkeuring van de wijzigingen aan het Algemeen Politiereglement;

Overwegende er sinds de laatste goedkeuring van het politiereglement inmiddels een aantal wijzigingen werden aangebracht;

Overwegende dat er op dit ogenblik geen gecoördineerde versie van het reglement bestaat;

Overwegende dat er een werkgroep werd opgericht, met afgevaardigden van de 5 verschillende gemeenten van de politiezone, om alle wijzigingen samen te brengen en een gecoördineerde versie van het politiereglement op te maken;

Overwegende dat in bijlage bij deze beslissing een nota werd toegevoegd waarin alle wijzigingsvoorstellen werden opgenomen;

Overwegende dat in bijlage bij deze beslissing een gecoördineerde versie van het APR werd toegevoegd, goedgekeurd door het politiecollege op 17 juni 2022;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het voorgelegde gewijzigde Algemeen Politiereglement, zoals toegevoegd in bijlage, goed.

Artikel 2: de korpschef van de lokale politie van de PZ MIDOW ontvangt een kopie van deze beslissing.

Ruimtelijke ordening

9. Goedkeuring wegenis- en rioleringswerken KMO-zone SOWI INVEST, Oeselgem

Van de Velde Aniek, raadslid verlaat de zaal gedurende de behandeling van dit punt.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het decreet betreffende de gemeentewegen van 3 mei 2019;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO);

Gelet op de omgevingsvergunningaanvraag ingediend op 30 maart 2022 door SOWI INVEST (dhr. Wim Declercq) - Oosthoekstraat 32 te 8720 Dentergem, en Fluvius System Operator - Heistraat 88 te 9100 Sint-Niklaas, voor het bouwen van 23 KMO-units, een hoogspanningscabine en het aanleggen van wegenis, gelegen Brugstraat 25, kadastraal gekend als 3e afdeling, sectie C, nummers 16C, 47X2 en 47Y2;

Gelet op de bijgevoegde stukken in het dossier;

BESCHRIJVING

De aanvraag betreft het aanleggen van wegenis, het bouwen van 23 KMO-units en een hoogspanningscabine.

Stedenbouwkundige handelingen

Op het linker gedeelte van het perceel zal een KMO-zone worden ingericht met bijhorende wegenis. Er worden 3 vrijstaande blokken opgetrokken waarin verschillende KMO-units ingericht worden. De blokken worden respectievelijk blok A, B en C genoemd. Blok C zal toegankelijk zijn aan de voorzijde via de Brugstraat. De zijkant en achterzijde van blok C en de blokken B en A zullen via de nieuw aan te leggen, openbare weg ontsloten worden. De te ontwikkelen projectzone binnen deze aanvraag bedraagt circa 16.300m² en heeft een diepte van iets minder dan 170 meter en een breedte van iets meer dan 120 meter ter hoogte van de Brugstraat. De afstand van de nieuwe gebouwen tegenover het nieuw te bouwen, in opbouw zijnde industriegebouw langs de rechterzijde bedraagt minstens 31,25m. Aan de linkerkant wordt er tussen de nieuwe gebouwen en de perceelsgrens steeds voorzien in een bouwvrije deelzone (breedte tussen 4,00m en 5,00m) en een groenscherm (breedte tussen 6,00m en 25,00m). Aan de Brustraat bedraagt de afstand van de voorgevel van gebouw C tot de rooilijn 6,00m.

- Blok A zal bestaan uit 6 KMO-units (unit 18 t.e.m. 23). Het volume is 78 m bij 30 m en wordt afgewerkt met een plat dak van 6,5m hoog. Het volledige blok heeft een oppervlakte van 2122 m² waarbij de units variëren van 216 m² tot 648 m².
- Blok B zal bestaan uit 7 KMO-units (unit 11 t.e.m. 17). Het volume is 42 m bij 48 m en wordt afgewerkt met een plat dak van 6,5m hoog. Het volledige blok heeft een oppervlakte van 1920 m² waarbij de units variëren van 120 m² tot 756 m².
- Blok C zal bestaan uit 10 KMO-units (unit 1 t.e.m. 10). Het volume is 72 m bij 42 m en wordt afgewerkt met een plat dak van 6,5m hoog. Het volledige blok heeft een oppervlakte van 2493 m² waarbij de units variëren van 144 m² tot 360 m².

De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 6546 m².

Aan de rechterzijde van blok B wordt er voorzien in een elektriciteitscabine (zie verderop) en een brandweerkhuis.

De gebouwen worden uitgevoerd in grijze betonpanelen en dak in geprofileerde en geïsoleerde stalen sandwichpanelen in antraciet gelakt. Er worden ook lichtstraten voorzien. Iedere unit krijgt een antraciet sectionale poort van 4,5m bij 4,5m en een glazen inkomdeur met daarnaast een groot vast raam. Sommige units krijgen een extra sectionale poort. Binnenin alle units, wordt telkens een sanitair blok voorzien met toilet en lavabo. Het schrijnwerk wordt voorzien in antraciet aluminium. De regenwaterafvoeren worden ingewerkt in de bebouwing.

De nieuwe weg sluit dwars aan op de Brugstraat. Het wegdek heeft een breedte van 7,00m met langs weerszijden een voetpad. Er worden twee zijarmen voorzien m.n. tussen blok A en B, en tussen blok B en C. Deze zijarmen lopen parallel met de Brugstraat en hebben een wegdek van 6 m breed. De totale oppervlakte van deze nieuw aan te leggen wegenis bedraagt 2401,44 m². De as van de weg komt op niveau 12,00 mTAW te liggen.

De nieuw aan te leggen, openbare weg wordt uitgevoerd in een KWS-verharding. Langs de rijbaan wordt op sommige plaatsen nog voorzien in een voetpad in een waterdoorlatende betonstraatsteen (220/110/100 in elleboogverband). De weg wordt steeds voorzien van een ter plaatse gestorte kantstrook in beton. Aan de achterzijde van blok A wordt bijkomend een brandweg in grasdallen aangelegd van 4,00 m breed. Na aanleg van de wegenis zal deze volledige oppervlakte (2401,44 m²) overgedragen worden aan de gemeente, met uitzondering van de brandweg achteraan die privaat blijft.

De bedrijfsgebouwen worden ingeplant op 6 tot 6,50 m van de (nieuwe) rooilijn. Per unit worden er in de achteruitbouwstrook minstens 2 parkeerplaatsen aangelegd, aangevuld met wat groenaanleg. In totaal worden er 78 parkeerplaatsen voorzien, met minimale afmetingen van 2,50 op 5,00m. Rondom de bedrijfsgebouwen wordt er ook nog voorzien in aansluitende verhardingen voor opritten, stapelruimtes en een brandweg. In totaal wordt 4144 m² private verharding voorzien.

De verharding van de parking, opritzones en stapelplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende betonklinkers.

De bouwvrije deelzone en groenbuffer worden bouw- en verhardingsvrij gehouden. De bouwvrije zone krijgt een invulling met laagblijvend groen, maar zal door zijn hellingsgraad niet gebruikt kunnen worden als secundaire brandweg. De groenbuffer zelf wordt aangeplant met bomen en bosgoed. De totale oppervlakte van deze zones bedraagt samen 3212m².

Het betreft een terrein met een sterk hoogteverschil (ca. 3 m) waardoor het maaiveld verlaagd wordt. De as van de nieuw aan te leggen weg wordt aangelegd op niveau 12,00 mTAW. Het niveau van de as van de weg van de Brugstraat t.h.v. de kruising met nieuwe weg is 12,10 mTAW. De gebouwen krijgen een vloerpas van 12,20 mTAW. Het niveau van de groenbuffer blijft behouden en in de bouwvrije deelzone wordt via een talud aangesloten op het oorspronkelijke maaiveld.

Tenslotte wordt ook de zone achter het projectgebied, evenals de zone achter het reeds vergunde industriegebouw aan de rechterzijde afgegraven en genivelleerd tot eenzelfde niveau. Het gaat over een gebied met een totale oppervlakte van 23.305m². Achter de te ontwikkelen gebouwen van de projectzone wordt er ook nog voorzien in een open infiltratiebekken met een infiltratieoppervlakte van 628 m² en een buffervolume van 724 m³. Deze wordt geplaatst in de hoek tussen de brandweg achter blok A en de bouwvrije deelzone.

IIOA

Er wordt bij het project een hoogspanningscabine aangevraagd, die gerealiseerd en aangesloten zal worden door Fluvius. De hoogspanningscabine heeft een breedte van 2,70m en een lengte van 3,45m. De cabine wordt voorzien van een plat dak met een nokhoogte van 2,44m en wordt ondergebracht onder volgende rubriek:

Rubrieknummer	Omschrijving	Klasse
12.2.1°	12.2.1° - 100 kVA tot en met 1.000 kVA	3

MOTIVERING

Juridische grond

- Zaak van de wegen - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning - Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- Zaak van de wegen - regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning - Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, 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 gemeenteraadzitting 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.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 mei 2022 t.e.m. 20 juni 2022. Er werden 3 bezwaren ingediend.

Afweging

SOWI INVEST (dhr. Wim Declercq), Oosthoekstraat 32 te 8720 Dentergem, en Fluvius System Operator, Heistraat 88 te 9100 Sint-Niklaas, hebben op 30 maart 2022 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het bouwen van 23 KMO-units, een hoogspanningscabine en het aanleggen van wegenis, gelegen Brugstraat 25, kadastraal gekend als 3^{de} afdeling, sectie C, nummers 16C, 47X2 en 47Y2.

Op 19 april 2022 werd gevraagd om de projectinhoud aan te passen. Op 27 april 2022 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt.

Het dossier werd volledig en ontvankelijk werd verklaard op 17 mei 2022.

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een

voldoende uitgeruste weg. De site situeert zich aan uitgeruste wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

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.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes van en voor de wegenis. Het omvat ook een bestek en een opmeting (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 22 mei 2022 t.e.m. 20 juni 2022. Hierbij werden drie bezwaren ontvangen maar deze hebben geen betrekking op het wegenisgedeelte m.u.v. de vraag voor extra beveiliging en om de wegenis privaat te voorzien i.p.v. openbaar. Men vraagt ook de plaatsing van een hekken aan het begin van de nieuwe wegenis. De bezwaarindieners vrezen voor inbraak, mogelijke inkijk door onbevoegden en andere illegale activiteiten aangezien de tuinzone paalt aan het projectgebied.

Beoordeling bezwaren m.b.t. wegenisdossier:

Het projectgebied is gescheiden van de omgevende woningen door middel van een groenbuffer en het terrein ligt ca. 2 à 3 m lager dan de groenbuffer en omliggende woonpercelen waardoor inkijk en een verhoogde onveiligheid onwaarschijnlijk is. Men kan ook zonder vergunning een open (draad)afsluiting plaatsen om het projectgebied af te scheiden van de aanpalende percelen.

Voor wat betreft het wegenisaspect uit de bezwaren kan geoordeeld worden dat deze ontvankelijk maar niet gegrond zijn. De overige aspecten van de bezwaren dienen behandeld te worden bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Er werd op 20/06/2022 een ongunstig advies verleend. De plannen werden aangepast waarna op 6/07/2022 een herziening van advies werd gevraagd. Op 2/08/2022 werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan Brandweerzone Midwest –hulpverleningszone 2 (Roeselare). Er werd op 11/07/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Bovenschelde. Er werd op 27/06/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan Vlaamse Milieumaatschappij. Er werd op 19/05/2022 gemeld dat zij geen advies wensen te verlenen.

Op 17 mei 2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator. Er werd geen advies verleend binnen de wettelijke termijn waardoor het advies geacht wordt gunstig te zijn.

Op 17 mei 2022 werd advies gevraagd aan Proximus. Er werd op 8/07/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan de Veiligheidscommissie ASTRID. Er werd op 24/05/2022 een gunstig advies verleend.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan de gemeentelijke Technische Dienst. Er werd op 9/08/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan Telenet. Er werd op 18/05/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan De Watergroep. Er werd op 24/05/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 17 mei 2022 advies gevraagd aan de Dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen. Er werd op 15/06/2022 gemeld dat zij geen advies wensen te verlenen.

Gelet op de vraag van Vandemaele Joke, raadslid wat het standpunt is omtrent de bezwaarschriften;

Gelet op de toelichting van Degroote Koenraad, burgemeester dat het vooral om bezorgdheid gaat van de burens dat er geen vandalisme komt; dat hier rekening kan mee gehouden worden door het college bij het vastleggen van de voorwaarden voor de verkaveling;

Gelet op de bedenking dat de bocht aan de Brugstraat zal moeten aangepast worden; dat de bevoegde schepen reeds aan het onderzoeken is hoe dit best kan aangepast worden;

Gelet op de opmerking van Vandemaele Joke, raadslid dat er bedenkingen zijn bij het advies van de technische dienst dat niet met een briefhoofd opgemaakt is; dat het advies opgeladen wordt in het omgevingsloket en dat de bijlage een kopie is hiervan;

Gelet op de opmerking van Vandaele Bernard, raadslid dat dit project toegejuicht wordt;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Artikel 1: de gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, in deze aanvraag voor een omgevingsvergunning gelegen Brugstraat 25, kadastraal gekend als 3^{de} afdeling - sectie C - nummers 16C, 47X2 en 47Y2, goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Artikel 2: onderstaande voorwaarden dienen nageleefd te worden door de bouwheer:

- de aansluiting van de riolering van de KMO zone dient te gebeuren zoals op plan aangegeven, met 1 aansluiting voor RWA en 1 voor DWA op de hoofdriolering in de Brugstraat. Het is niet toegestaan om apart de loten van blok C op de Brugstraat te laten aansluiten
- de voorwaarden en financiële verplichtingen in de adviezen van de nutsmaatschappijen strikt na te leven
- het advies van Brandweerzone Midwest strikt na te leven
- het advies van de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Bovenschelde strikt na te leven
- het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos strikt na te leven
- de bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaatsvinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen
- de ontwikkelaar dient ervoor in te staan dat alle nutsleidingen (water, elektriciteit, gas en internet –en telefoonverbinding) onmiddellijk aansluitbaar zijn bij de KMO-units. Voor het verkrijgen van verkoopbaarheidsakte dient hiervan bewijs geleverd te worden
- de ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat elke KMO-unit afzonderlijk aangesloten is op het rioleringsnet zowel voor RWA en DWA (regenwater en vuilwater). Voor het verkrijgen van verkoopbaarheidsakte dient hiervan bewijs geleverd te worden
- het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater strikt na te leven

Artikel 3: aan de ontwikkelaar worden de volgende verplichtingen opgelegd:

- de geplande weg uit te rusten met riolering en aansluitingsmogelijkheden, greppels, alle nodige ondergrondse leidingen van o.m. elektriciteit, internet, openbare verlichting, gas, water, telecommunicatie, ... dit alles volgens de plannen op te maken door de onderscheiden bevoegde diensten, en deze voor te leggen aan het gemeentebestuur
- op zijn kosten instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen in de verkaveling en aan de bestaande aanpalende weg
- na de volledige uitvoering en definitieve oplevering der werken, de authentieke akte te laten verlijden waarbij er aan de gemeente kosteloze overdracht wordt gedaan van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en nutsvoorzieningen, met de kosten ten laste van de ontwikkelaar.

Artikel 4: de gemeenteraad geeft de opdracht aan het college van burgemeester en schepenen om deze beslissing verder uit te voeren.

10. Toekennen straatnaam Wymarstraat - voorlopige vaststelling

Gelet op het decreet tot bescherming van de namen van de openbare wegen en pleinen van 28 januari 1977, gewijzigd door het decreet van 29 november 2002;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van vandaag waarbij de wegenis- en rioleringswerken voor de te ontwikkelen KMO-zone SOWI INVEST in Oeselgem worden goedgekeurd;

Gelet dat de aanvraag het bouwen van 23 KMO-units, een hoogspanningscabine en het aanleggen van wegenis betreft;

Gelet dat de nieuw aan te leggen weg, die toegang verleent tot de verschillende KMO-blokken, een naam dient te krijgen;

Overwegende dat bij het vaststellen van de naam van openbare wegen en pleinen of het wijzigen van deze naam bij voorkeur geput wordt uit gegevens van de plaatselijke geschiedenis, het kunst- en cultuurleven, de toponymie en de volkskunde;

Overwegende dat er advies ingewonnen werd bij de dorpsraad van Oeselgem met betrekking tot een straatnaam voor de nieuwe weg in de hierboven beschreven KMO-zone te Oeselgem;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen voorstelt om volgende straatnaam te weerhouden: Wymarstraat;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLIST

Artikel 1: de gemeenteraad stelt de straatnaam 'Wymarstraat' voorlopig vast voor de te ontwikkelen KMO-zone SOWI INVEST in Oeselgem.

Artikel 2: het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van deze beslissing, onder meer de organisatie van een openbaar onderzoek en een adviesvraag aan de cultuurraad.

11. Toekennen straatnamen nieuwe verbindingsweg Gottemstraat - Statiestraat, evenals van de zijstraten van de woonzone - definitieve vaststelling

Gelet op het decreet tot bescherming van de namen van de openbare wegen en pleinen van 28 januari 1977, gewijzigd door het decreet van 29 november 2002;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de omgevingsvergunningsaanvraag met referentie 2021/00058/VK waarbij de zaak van de wegenis werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 oktober 2021;

Gelet dat de aanvraag het verkavelen betreft van de gronden in 54 bouw kavels en 2 kavels voor kmo-units met wegenisaanleg;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 20 april 2022 betreffende de voorlopige vaststelling van de straatnaam voor de nieuwe verbindingsweg Gottemstraat - Statiestraat, evenals van de zijstraten voor de woonzone en de zone met KMO-units;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 juni 2022 betreffende de organisatie van het openbaar onderzoek omtrent de nieuwe straatnaam;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 augustus 2022 betreffende de sluiting van het openbaar onderzoek omtrent de nieuwe straatnaam;

Overwegende dat de gemeenteraad op 20 april 2022 de straatnamen voorlopig heeft vastgesteld voor de te ontwikkelen Rivasite:

- Rivaweg (de verbindingsweg tussen de Gottemstraat en de Statiestraat)

- Fruitesse (de private weg met toegang tot KMO-units)

- Voor de zijstraten van de woonzone:

- Witbierstraat
- Jan van Gentstraat
- Luciferstraat
- Vondelstraat
- Straffe Hendrikstraat
- Liefmansstraat

Overwegende dat het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 7 juli 2022 tot en met 5 augustus 2022 en er geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat er advies gevraagd werd over de nieuwe straatnaam aan de cultuurraad;

Overwegende dat de cultuurraad positief advies gaf;

Gelet op de opmerking van Vandemaele Joke, raadslid dat het advies van de cultuurraad geen verslag is; dat er bedenkingen zijn bij het document;

Gelet dat Degroote Koenraad, burgemeester opmerkt dat hij niet begrijpt dat verschillende instanties zeer positief zijn over de keuze van de namen en dat de oppositie hier tegen is;

Gelet op de bedenking van Van de Velde Aniek, raadslid dat de cultuurraad zelf gevraagd had om betrokken te worden bij de naamkeuze van straatnamen; dat er ruimschoots de tijd was om een advies te laten formuleren door de cultuurraad; dat het raadslid ook bedenkingen heeft dat de namen reeds bekendgemaakt worden in de pers niettegenstaande het de bevoegdheid is van de gemeenteraad om de straatnamen definitief vast te stellen; dat de oppositie niet tegen de keuzen van de straatnamen is maar niet akkoord is dat de procedure niet gevolgd werd;

Gelet dat Degroote Koenraad, burgemeester opmerkt dat men dan maar klacht moet indienen;

Gelet dat Vandemaele Joke, raadslid opmerkt dat het bedenkelijk is dat de voorzitter van de cultuurraad -die connectie heeft met een raadslid van de meerderheid- gevraagd wordt om een dergelijk advies op te maken; dat De Keukeleire Bart, voorzitter van het BCSD vraagt dat dit genotuleerd wordt;

Met 12 stemmen voor (Tonny Berteloot, Koenraad Degroote, Ives Lambrecht, Gunther Simoens, Charlotte Vandemoortele, Bart De Keukeleire, Rita Delmotte, Barbara Heyde, Philip Vanhaesebrouck, Lennart Vanquickenborne, Annie Verschuere, Philippe Wyffels), 4 stemmen tegen (Aniek Van de Velde, Bernard Vandaele, Joke Vandemaele, Luc Vercaemer)

BESLIST

Enig artikel: de gemeenteraad stelt volgende straatnamen definitief vast voor de verkaveling op de voormalige Rivasite:

- Rivaweg (de verbindingsweg tussen de Gottenstraat en de Statiestraat)
- Fruitesse (de private weg met toegang tot KMO-units)
- Voor de zijstraten van de woonzone:

- Witbierstraat
- Jan van Gentstraat
- Luciferstraat
- Vondelstraat
- Straffe Hendrikstraat
- Liefmansstraat

12. Extra: behandelen dossier van de wegenis- en rioleringswerken Molenstraat – Oeselgemsesteenweg, Wakken

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het decreet betreffende de gemeentewegen van 3 mei 2019;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO);

Gelet op de omgevingsvergunningaanvraag ingediend op 23 februari 2022 door Alfons Levrau - Oeselgemstraat 1 te 8720 Dentergem, voor het verkavelen van percelen grond in 27 loten en het aanleggen van wegenis na sloop van industriële gebouwen, gelegen Oeselgemstraat en Molenstraat, kadastraal gekend als 4e afdeling, sectie B, nummers 999G, 1008M2, 1008P2, 1008W2, 1008Y2, 1008B3, 1008D3, 1008N3, 1008P3 en 1008R3;

Gelet op de bijgevoegde stukken in het dossier;

BESCHRIJVING

De aanvraag betreft het aanleggen van wegenis en het verkavelen van percelen grond in 27 loten na sloop van industriële gebouwen.

Stedenbouwkundige handelingen

Een deel van de industriële gebouwen worden afgebroken in het kader van het bouwrijp maken van de percelen en het ontwikkelen van de verkaveling (aanleg wegenis en infrastructuur).

De te slopen gebouwen betreft 3 aan elkaar gebouwde loodsen met een oppervlakte van 1399,21m² en een volume van 8164,32m³, een winkel en opslagplaats met een oppervlakte van 1151m² en een volume van 6850m³ en een bergplaats met een oppervlakte van 86m² en een volume van 291,92m³.

De aanvraag betreft de vraag tot het verkavelen van percelen grond in 27 loten, waarbij lot 1 t.e.m. lot 23 bestemd zijn voor het oprichten van woningen in open of gekoppeld verband. De loten 24 t.e.m. 27 worden uit de verkaveling gesloten. In het kader van het bescheiden woonaanbod worden er 5 loten (de loten 15, 16, 18, 19 en 20) voorzien als woningen met een bescheiden last. Op deze loten kan een eengezinswoning gebouwd worden met een maximum bouwvolume van 550m³.

De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen minstens 3m bij de loten die voorzien in woningen in (half)open verband. De achterliggende tuinstroken zijn minstens 8.00m diep.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m t.o.v. de gelijkvloerse vloerpas. De dakvorm is vrij te kiezen tussen een plat of een hellend dak met een maximale helling van 45°. De vloerpas ligt maximaal 20cm boven het niveau van het maaiveld.

Voor de gekoppelde woningen: de eerst gebouwde woning is toonaangevend betreffende de kroonlijsthoogte en dakhelling voor de volgende gekoppelde woning.

Op loten 1 tot 23 zijn bijgebouwen toegelaten met als bestemming garage, berging en tuinaccommodatie. Deze worden op minstens 1m van de perceelgrenzen voorzien en hebben een maximale oppervlakte van 20m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,5m en een maximale nokhoogte van 5m voor hellende daken en 3m voor platte daken.

Voor loten 18, 19 en 20 is een inpandige garage verplicht. De binnenafmetingen voor de inpandige garage bedragen minstens 2,8m op 5,5m.

Aan één zijde van de woning kan een carport geplaatst worden op minstens 1,5m vanaf de voorgevellijn met een maximale oppervlakte van 21m² en een maximale kroonlijsthoogte van 3m.

Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Loten 1 tot 8 worden ontsloten via de Oeselgemstraat en bewaren een afstand van minstens 6m tot de voorste perceelgrens.

Loten 21 tot 23 worden ontsloten via de Molenstraat en bewaren een afstand van minstens 6m tot de voorste perceelgrens.

Loten 9 tot 20 worden ontsloten via een nieuw aan te leggen wegenis die aansluit op de Molenstraat. De woningen bewaren een afstand van minstens 5m tot de voorste perceelgrens. De uitzondering hierop zijn de loten 18, 19 en 20. Zij bewaren een afstand van 1m tot de voorste perceelgrens.

De nieuwe wegenis betreft een doodlopende straat voor mechanisch verkeer met een trage verbinding naar de Oeselgemstraat voor het zacht verkeer.

De nieuwe weg heeft een breedte van 5,5m met links en rechts een groenstrook van 1m. Langs deze nieuwe weg worden 5 bezoekersparkeerplaatsen voorzien. De bezoekersparkeerplaatsen hebben een afmeting van 2,5m op 5,5m. De trage verbinding heeft een breedte van 4m.

De nieuwe wegenis wordt voorzien in kws-verharding. De bezoekerparkeerplaatsen in betonnen grasdallen. De trage weg wordt voorzien in betonstraatstenen met links en rechts een strook in betonnen grasdallen.

MOTIVERING

Juridische grond

- Zaak van de wegen - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning - Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- Zaak van de wegen - regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning - Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, 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.

- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 maart 2022 t.e.m. 29 april 2022. Er werd 1 bezwaar ingediend.

Afweging

Alfons Levrau, Oeselgemstraat 1 te 8720 Dentergem, heeft op 23 februari 2022 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het verkavelen van percelen grond in 27 loten en het aanleggen van wegenis na sloop van industriële gebouwen, gelegen Oeselgemstraat en Molenstraat, kadastraal gekend als 4e afdeling, sectie B, nummers 999G, 1008M2, 1008P2, 1008W2, 1008Y2, 1008B3, 1008D3, 1008N3, 1008P3 en 1008R3.

Het dossier werd volledig en ontvankelijk werd verklaard op 23 maart 2022.

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De site situeert zich aan uitgeruste wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

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.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes van en voor de wegenis. Het omvat ook een bestek en een opmeting (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 31 maart 2022 t.e.m. 29 april 2022. Hierbij werd één bezwaar ontvangen dewelke betrekking heeft op het wegenisgedeelte. De bezwaarindieners stellen dat ter hoogte van het perceel nr. 1009P de wegenis niet wordt doorgetrokken tot aan de perceelgrens. Er wordt een restperceel voorzien dat als lot 24 uit de verkaveling wordt gesloten. Er is een bezwaar tegen deze reststrook.

Beoordeling bezwaar m.b.t. wegenisdossier:

Het niet doortrekken van de wegenis tot tegen perceel nr. 1009P zorgt ervoor dat dit perceel wordt gehypothekeerd. De gemeente kan geen voorwaarden opleggen bij loten die uit de verkaveling worden gesloten. Dit zorgt bijgevolg voor rechtsonzekerheid, hetgeen een te vermijden situatie is. Voor wat betreft het wegenisaspect uit het bezwaar kan geoordeeld worden dat dit ontvankelijk en gegrond is.

Er werd op 23/03/2022 advies gevraagd aan Aquafin. Er werd op 05/04/2022 gemeld dat zij geen bezwaar hebben.

Er werd op 23/03/2022 advies gevraagd aan Brandweertzone Midwest –hulpverleningszone 2 (Roeselare). Er werd op 16/05/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 23/03/2022 advies gevraagd aan De Watergroep. Er werd op 24/03/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 23/03/2022 advies gevraagd aan OVAM. Er werd op 07/04/2022 een gunstig advies verleend.

Er werd op 23/03/2022 advies gevraagd aan Proximus. Er werd op 29/03/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 23/03/2022 advies gevraagd aan Telenet. Er werd op 21/04/2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Er werd op 23/03/2022 advies gevraagd aan Vlaamse Milieumaatschappij. Er werd op 20/04/2022 gemeld dat zij geen advies wensen te verlenen.

Op 23/03/2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator. Er werd geen advies verleend binnen de wettelijke termijn waardoor het advies geacht wordt gunstig te zijn.

Er werd op 18/03/2022 advies gevraagd aan de gemeentelijke Technische Dienst. Er werd op 10 augustus 2022 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Gelet op de toelichting ter zitting door Degroote Koenraad, burgemeester; dat de gemeenteraad een beslissing moet nemen daar ten laatste op 2 september 2022 het college van burgemeester en schepenen een beslissing moet nemen inzake de vergunning;

Gelet dat uit de bijgevoegde stukken blijkt dat de sleutelstrook niet van toepassing is als er een uitweg is via een openbare weg, zijnde de Molenstraat;

Gelet op de éézijdige verbindende belofte van Vankeirsbilck NV van 13 augustus 2022;

Gelet op de bedenking van Van de Velde Aniek, raadslid dat de collegebeslissing zal rekening moeten houden met de wettelijkheid van de documenten;

Gelet op de opmerking van Vandemaele Joke, raadslid dat de aanvullende bijlagen laattijdig werden toegevoegd aan de e-Notulen en dat er bijgevolg onvoldoende tijd was om dit grondig te onderzoeken;

Gelet op de vraag van Van de Velde Aniek, raadslid of er bepaalde voorwaarden gaan opgelegd worden in het kader van goede ruimtelijke ordening, waarop de burgemeester antwoordt dat het de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen is om lasten en voorwaarden in een verkavelingsvergunning op te leggen;

Met 12 stemmen voor (Tonny Berteloot, Koenraad Degroote, Ives Lambrecht, Gunther Simoens, Charlotte Vandemoortele, Bart De Keukeleire, Rita Delmotte, Barbara Heyde, Philip Vanhaesebrouck, Lennart Vanquickenborne, Annie Verschuere, Philippe Wyffels), 4 onthoudingen (Aniek Van de Velde, Bernard Vandaele, Joke Vandemaele, Luc Vercaemer)

BESLIST

Enig artikel: de gemeenteraad keurt de plannen en het bestek met betrekking tot het ontwerp van wegenis- en rioleringswerken binnen een door Alfons Levrau (Oeselgemstraat 1, 8720 Dentergem) te realiseren verkaveling in Wakken, kadastraal gekend als 4e afdeling, sectie B, nummers 999G, 1008M2, 1008P2, 1008W2, 1008Y2, 1008B3, 1008D3, 1008N3, 1008P3 en 1008R3 goed.

Geen bevoegdheid gekozen

13. Varia

1. Raadslid J. Vandemaele informeert van de huidige toestand inzake corona in onze gemeente.

Burgemeester K. Degroote meldt dat er vorige week 5 besmettingen en enkele dagen later 14 besmettingen waren in onze gemeente. De inenting van de ouderen zijn bezig.

2. Raadslid J. Vandemaele informeert naar de organisatie van de speelstraten tijdens de vakantie (hoeveel speelstraten waren er en werd er promotie gedaan ?)

Voorzitter BCSD B. De Keukeleire antwoordt dat er één speelstraat was in de wijk Abbeloos in Dentergem maar er geen promotie werd gedaan omdat de jeugdcoördinator in verlof was.

Dit wordt meegenomen voor de volgende vakanties.

3. Raadslid J. Vandemaele informeert naar de communicatie omtrent het afsluiten van kruispunt Wontergemstraat/Gottemstraat naar aanleiding van de werken aan de verbindingsweg. Eerst werd aangekondigd dat het kruispunt 3 maanden zou afgesloten zijn en daarna niet meer.

Schepenen Y. Lambrecht antwoordt dat er bij de laatste werfvergadering voor het verlof afgesproken werd dat het kruispunt niet zou afgesloten worden. Tijdens het verlof kwam er melding via de verkeersdienst van de politie dat de aannemer aanvraag gedaan had om het kruispunt voor 3 maanden af te sluiten vanaf de hervatting van de werken na het verlof. Door het bouwverlof was de

aannemer niet bereikbaar en was er geen duidelijkheid. Om ongemakken voor de weggebruikers en handelaars te vermijden, werd eerst gecommuniceerd dat het kruispunt zou afgesloten worden. Bij de eerste werfvergadering werd de situatie opnieuw besproken en werd overeengekomen dat het kruispunt niet zal afgesloten worden. De verkeershinder zal zoveel mogelijk beperkt worden. Raadslid J. Vandemaele wijst er op dat in sommige GPS toepassingen opgenomen is dat het kruispunt 3 maanden afgesloten is. Misschien moet dit eens nagezien worden. Schepen Y Lambrecht meldt dat hij het spijtig vindt dat raadslid S. Bonn  als mandataris via de sociale media verkondigt dat het werfverkeer via het Woonzorgcentrum gaat wat aanleiding geeft voor andere weggebruikers om dit te volgen. De gemeentediensten hebben regelmatig overleg met de aannemers om problemen te bespreken. Raadslid J. Vandemaele meldt dat dit geen bericht was namens Focus8720.

4. Raadslid A. Van de Velde heeft een suggestie voor de schoolomgeving in Wakken. Langs de parking is een afgebakend voet- en fietspad dat afgeschermd is van de wagens. Indien het zebrapad nog opnieuw moet geschilderd worden, zou er een fietssuggestie kunnen gemaakt worden voor de oversteek van fietsers tegenover het afgeschermd voet- en fietspad. Dit zal bekeken worden door de technische dienst.

5. Raadslid A. Van de Velde informeert naar de visie voor de vervanging van de oude schoolbus. Voorzitter BCSD B. De Keukeleire antwoordt dat het zwembad in Wielsbeke open gaat op 1 september 2022 en dat er een aanbesteding is voor   n schoolbus om het zwemvervoer voor de 5 scholen in Dentergem zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. De huidige schoolbus blijft nog in dienst maar er is budget voorzien voor een nieuwe bus in 2023. Op de vraag of een elektrische bus een optie is, wordt geantwoord dat dit te duur zal zijn. Het bestek moet nog opgemaakt worden. De nieuwe bus zal meer leerlingen kunnen vervoeren wat geen probleem is voor de huidige buschauffeur inzake rijbewijs.

6. Raadslid A. Van de Velde informeert naar het droogteplan en het captatieverbod. Burgemeester K. Degroote antwoordt dat het opvolgen van het captatieverbod werk is van de politie om dit vast te stellen. Hij verwacht wel dat er heel wat werk zal zijn voor de schadecommissie voor landbouw. Schepen Y. Lambrecht vult aan dat momenteel samen met de milieudienst afgetast wordt wat mogelijk is in het kader van de opmaak van een droogteplan.

7. Raadslid A. Van de Velde informeert naar de toegang van de looppiste rond het vroegere voetbalveld in Wakken. De ondergrondse glascontainers zijn geplaatst maar de omgeving moet nog afgewerkt worden. In de overeenkomst met de Hondenvriend staat dat de looppiste altijd toegankelijk moet zijn. Buiten de uren van de trainingen voor de honden is de poort gesloten. Kan er toegang voorzien worden aan de glascontainers daar de omgeving nog moet afgewerkt worden ? Schepen G. Simoens meldt dat er toegang is via Ter Plancken. De vraag wordt ook gesteld of geen parkeerverbod moet voorzien worden ter hoogte van de glascontainers zodat deze gemakkelijk bereikbaar zijn.

8. Raadslid A. Van de Velde verwijst naar de resultaten van de enquête over het fietsbeleid. Volgens het resultaat is 95% niet tevreden over het fietsbeleid. Burgemeester K. Degroote heeft zijn bedenkingen over het aantal dat deelnam aan de enquête en wie tegen was. Schepen Y. Lambrecht antwoordt dat volgens hem de enquête niet voldeed aan de voorwaarden en dat zelfs kon achterhaald worden wie wat had geantwoord. Hij wijst er op dat hij steeds aanspreekbaar is en dat hij elke week op pad is met de technische dienst om problemen op te lossen. Een aantal van de aangehaalde problemen zijn ondertussen ook al opgelost.

9. Raadslid J. Vandemaele informeert naar het resultaat van het variapunt in de vorige zitting omtrent de tegemoetkoming in de sterk stijgende energie- en brandstofprijzen voor alleenstaanden en éénoudergezinnen.

Voorzitter BCSD B. De Keukeleire antwoordt dat dit reeds een eerste maal besproken werd in de zitting van het BCSD van 12 juli 2022. Hij wijst er op dat de situatie van alleenstaanden of éénoudergezinnen zeer verschillend kan zijn waardoor een uniforme tegemoetkoming niet de beste aanpak is van het probleem. Dit wordt opnieuw besproken op de volgende zitting van het BCSD van 22 augustus 2022. Alle leden van het BCSD worden gevraagd om na te denken over een voorstel.

10. Voorzitter BCSD B. De Keukeleire verwijst naar de vraag in de vorige vergadering omtrent de doorlooptijd van een bouwvergunning. Hij zal hiervoor contact opnemen met raadslid A. Van de Velde om meer uitleg te geven.

Gedaan in voormelde zitting
NAMENS DE GEMEENTERAAD

De secretaris

de voorzitter