



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

### zitting van 20 november 2023

- Aanwezig:** Jean-Pierre Sprangers, voorzitter van de gemeenteraad  
Denis Dierick, burgemeester  
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Dieter De Mets, schepenen  
Hugo Leroy, Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Veronique Dedeayne, Ankie D'Hollander, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Stany Schamp, Davy Tuytens, Pascale Bottequin, raadsleden  
Serge Ronsse, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Sara De Mulder, gemeenteraadslid
- Afwezig:** /

## AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN GROEPSWONINGBOUWPROJECT MET 13 KAVELS MET EEN DEEL OPENBARE WEGENIS EN EEN DEEL PRIVATE WEGENIS GELEGEN TE GAVERE - ASPER, SINT-MARTINUSSTRAAT - GOEDKEUREN ROOILIJNPLAN EN ZAAK DER WEGEN

### BEVOEGDHEID

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 31 §1.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47.

### JURIDISCH KADER

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, inzonderheid artikelen 31, 75 e.v.
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Gemeenteraadsbesluit van 20 december 2004 houdende de toetreding van de gemeente Gavere tot de zuiveringsdivisie van de intercommunale Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening TMVW (nu FARYS), Stropstraat 1 te 9000 Gent.
- Gemeenteraadsbesluit van 18 november 2019 houdende de beheersoverdracht van de gemeente Gavere aan Fluvius conform het reglement 'Fluvius Openbare verlichting en diensten door de distributiebeheerders aan lokale besturen'.

### MOTIVERING

#### Voorwerp van de aanvraag

Met voorliggende aanvraag wenst de aanvrager een groepswooningbouwproject te realiseren voor 13 bouwkavels.





Het project bestaat uit 5 bouwblokken met geschakelde bebouwing en 2 percelen voor open bebouwingen. Van de bouwblokken bestaan er 4 uit 2 loten (halfopen woningen) en 1 uit 3 loten (2 halfopen en 1 gesloten). Daarnaast zijn er dus ook nog 2 loten voor open bebouwingen.

De ontwikkeling wordt ingericht als een woonerf, waarbij de auto zoveel mogelijk uit het gebied wordt geweerd. Het project wordt gerealiseerd via groepswoningbouw. De ontworpen kavels en woningen worden naar de weg 'Sint-Martinusstraat' ontsloten via een nieuw deel aan te leggen weg – openbaar domein. De Sint-Martinusstraat is op heden een gemeenteweg. Het is een weg in asfalt met verhoogde berm langs beiden kanten van de weg.

In aansluiting met het nieuw aan te leggen deel openbaar domein, komt een weg in privaat bezit met openbaar karakter.

Deze weg maakt nabij de toegang tot de ontwikkeling aantakking met een parkeerhaven, die instaat voor de parkeerbehoeften van de toekomstige bewoners. De parkeerhaven telt 24 niet-overdekte staanplaatsen voor bewoners en bezoekers. Alle kavels zijn bereikbaar met de wagen (voor laden en lossen en noodsituaties) maar het uitgangspunt is dat de wagen in hoofdzaak niet verder doordringt in het woonweefsel. Het binnengebied blijft daardoor autoluw.

Centraal tussen de woningen wordt een groenzone aangelegd met een wadi.

Met de aanvraag is er dus een beperkte uitbreiding van het toekomstig openbaar domein, nl. gedeeltelijk vanaf de bestaande weg Sint-Martinusstraat tot aan de perceelgrens van de betrokken gronden. Dit perceel grond heeft een oppervlakte van 143,57m<sup>2</sup>. Deze aansluiting (in eigendom van de gemeente) wordt evenwel aangelegd door de verkavelaar gezien de ontsluiting via dit stuk noodzakelijk is voor het bebouwbaar maken van de betrokken gronden.

De overig aan te leggen weg en groenzone met WADI blijft in privaat bezit maar krijgt door het openbaar gebruik uiteraard een openbaar karakter en een statuut als gemeenteweg. Daarvoor wordt dus een rooilijn(plan) met beheersovereenkomst en eeuwigdurende publiekrechtelijk erfgoedbaarheid van doorgang vastgelegd. De aanvraag omvat een voorstel van overeenkomst houdende vestiging van deze erfgoedbaarheid alsook een ontwerp van beheersovereenkomst cf. artikel 34,§3 van het decreet houdende de gemeentewegen.

Voor dit deel van de gemeenteweg werd een verduidelijkend plan toegevoegd aan de aanvraag (PIV3). De toekomstige gemeenteweg heeft een oppervlakte van 1994,05 m<sup>2</sup>. De parkeerhaven blijft volledig privaat en maakt geen deel uit van voornoemde overeenkomsten.

Bij de aanvraag werd een rooilijnplan toegevoegd met aanduiding en vastlegging van de nieuwe rooilijn.

#### Zoneringsgegevens - planologische bestemming

De percelen zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan "Oudenaarde", goedgekeurd bij K.B. van 24.02.1977 en latere wijzigingen. De woongebieden zijn bestemd voor: "wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven, en dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving" (artikel 5, par.1.0 van het KB van 28.12.1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen + omzendbrief dd. 08.07.1997 terzake).

De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.





De aanvraag handelt over het realiseren van een groepswooningbouwproject voor residentieel wonen en het aanleggen van infrastructuur.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming en de voorschriften ligt bij het college van burgemeester en schepenen, voor wat betreft de zaak der wegen ligt de bevoegdheid bij de gemeenteraad.

#### Zaak der wegen

Overeenkomstig artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning spreekt de gemeenteraad 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.

De gemeenteraad is met uitsluiting van andere bestuursorganen of niveaus bevoegd, in aanvulling van het bovenvermeld algemeen toetsingskader, om (op basis van vaste rechtspraak):

- te oordelen over de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging en de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke wegen en moet het onvoorwaardelijk doen;
- in dat oordeel niet alleen een aangepaste infrastructuur binnen de verkaveling zelf te betrekken, met nutsvoorzieningen zoals bv. wegen en de eigenlijke uitrusting ervan met o.m. asverschuivingen, verkeersdrempels e.d. , voet- en fietspaden, aanplantingen, elektriciteit, gas, waterleiding, telefoon, tv-distributie, riolering en afwatering, maar eveneens een in die beoordeling aangepaste verkeerssituatie in de omgeving betreft met, zo noodzakelijk, bijkomende aangepaste verkeersreglementen en gemeenschapsinfrastructuur;
- kwesties als groenbehoud, verkeersinfrastructuur, verkeersveiligheid, riool- en afvalvoorzieningen, elektriciteitsnetwerken, maatschappelijke infrastructuur enz. in rekening te nemen met betrekking tot de zaak van de wegen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de (nieuwe) rooilijn, het openbaar domein en toekomstige openbare wegenis in het project. Bij het dossier werd een rooilijnplan gevoegd, alsook plannen en dossierstukken inzake de aanleg van de toekomstige gemeenteweg in privaat bezit.

De aanvraag omvat een voorstel van overeenkomst houdende vestiging van deze erfdienstbaarheid alsook een ontwerp van beheersovereenkomst cf. artikel 34,§3 van het decreet houdende de gemeentewegen.

De aansluiting van de toekomstige openbare wegenis met de Sint-Martinusstraat wordt uitgewerkt in waterpasserende betonstraatstenen (220X110X100) over een breedte van +/-5,00m. De wegenis wordt afgeboord met betonnen boordstenen. De parkeerhaven krijgt een toerit in dezelfde materialisering. De parkeerplaatsen zelf zijn voorzien in grasbetontegels type grasline met een dikte van +/- 12cm. De parkeerplaatsen hebben een breedte van 2,5m op een diepte van 5m. Er wordt geopteerd om het gebied zo autoluw als mogelijk te maken door de inrichting als woonerf met een beperkte indringing van gemotoriseerd verkeer tot de parkeerhaven. Er wordt verder geen doorgaand verkeer voorzien.

De wegenis gaat ter hoogte van de parkeerhaven tussen loten 1 en 11 over in een smallere uitvoering met waterpasserende betonstraatstenen (breedte variërend +/-1,7m) met aansluitend een veranderlijke zone in grindgazon. Op die manier is het





gebied toegankelijk voor hulpdiensten en beperkt voor bewoners in functie van laden en lossen. Iedere woning is evenwel bereikbaar via een wandelpad met beperkte breedte in betonstraatstenen.

Centraal in het gebied tussen de woningen bevindt zich een groene zone met WADI.

De gekozen (verhardings-)materialen zijn hedendaags, kwalitatief en duurzaam, waardoor een hoge kwaliteit van het toekomstig openbaar domein wordt nagestreefd en gerealiseerd. Maximaal wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen of kan nieuwe verharding infiltreren op voldoende grote groenzones op eigen terrein. Er is voldoende aandacht voor waterinfiltratie en de eventueel extra noden die nodig zouden zijn door het project.

#### Adviezen

In het kader van de aanvraag werden onderstaande adviezen gevraagd:

De hulpverleningszone Centrum bracht op 12 juli 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

PROXIMUS bracht op 17 juli 2023 een gunstig advies uit;

FLUVIUS bracht op 18 juli 2023 een gunstig advies uit;

TELENET bracht op 20 juli 2023 een gunstig advies uit;

FARYS bracht op 22 augustus 2023 gunstig advies uit;

ASTRID Veiligheidscommissie bracht op 18 juli 2023 gunstig advies uit.

#### Motivatie vanuit de doelstellingen en principes vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet gemeentewegen

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen 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 (artikel 3). 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. Bij elke beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van gemeentewegen wordt rekening gehouden met de doelstelling vermeld in artikel 3 van dit decreet.

Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes (artikel 4 decreet gemeentewegen):

- 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

De aanleg van een gedeelte openbaar domein en het realiseren van een nieuw deel gemeenteweg in privaat bezit in dit gebied kan gekaderd worden binnen het algemeen belang. Het betreft een verdichtingsproject in een reeds dicht bebouwd gebied in de omgeving van de Stationsstraat, de hoofdinvalsweg tussen de N60 en de kern van Gavere. De omgeving is gekenmerkt door in hoofdzaak residentieel wonen. Een kwalitatieve, duurzame aanleg met groen en ruimte voor water draagt bij aan het





verhogen van de belevingskwaliteit. De wegenis wordt beperkt tot strikt noodzakelijke verharding waar het binnengebied bovendien beperkt indringbaar is met gemotoriseerd verkeer.

Er wordt voorzien in een verdichting op deze site, het aanbieden van kwalitatieve, autoluwe buitenruimte en groen is onontbeerlijk om een aangename (be)leefomgeving te kunnen creëren.

De binnenruimte tussen de woningen worden aangelegd ifv de zwakke weggebruiker en de leefkwaliteit voor bewoners. De auto wordt maximaal uit deze binnenruimte geweerd en de ruimte is ontworpen als verblijfsruimte, waarbij het gemotoriseerd verkeer ondergeschikt als gast in de ruimte aanwezig zal zijn. Hiermee wordt in het bijzonder voldaan aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit, zoals voorgeschreven in artikel 3 van het Decreet Gemeentewegen. Er wordt voor voorliggend project eveneens voldaan aan artikel 4, 3° Decreet Gemeentewegen.

Om deze redenen samen is het een zaak van algemeen belang, conform artikel 4, 1° van het Decreet Gemeentewegen, om het openbaar domein uit te breiden met het oog op de leefbaarheid en veiligheid van de toekomstige bewoners en met het oog op de verbetering van de globale infrastructuur voor gebruikers op deze site. Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan een geïntegreerd beleid gericht op de uitbouw van een veilig (wegen)net op lokaal niveau en het voorzien van een kwalitatief openbaar domein, zoals bedoeld in artikel 3 Decreet Gemeentewegen.

Uit voorliggende plan blijkt eveneens dat het vastleggen van een rooilijn niet gelijk staat met een volledige inname door verharde oppervlaktes. De vorm van de rooilijn wordt bepaald in functie van een globale kwaliteitsvolle en duurzame inrichting van het openbaar domein. Daarbij houdt de inrichting maximaal rekening met waterbuffering- en infiltratie en groeninrichting met het oog op een zo minimaal mogelijke belasting van de directe omgeving.

#### Openbaar onderzoek

Het project werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het project valt immers onder het toepassingsgebied van de gewone vergunningsprocedure zoals vastgelegd in artikel 11 t.e.m. 14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het project, met geïntegreerde procedure inzake rooilijn/wegenis volgens het decreet gemeentewegen, werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13/07/2023 tot en met 11/08/2023.

Conform artikel 47 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een besluit over de zaak van de wegen en neemt zij daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Er werden evenwel geen bezwaarschriften ingediend.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

#### BESLUIT

- Art. 1: De gemeenteraad verleent haar goedkeuring aan het (wegenis)dossier inzake het deel van de 'zaak der wegen' inclusief bestek en raming der werken en de bijhorende plannen in kader van de aanvraag tot een omgevingsvergunning.
- Art. 2: De rooilijn zoals weergegeven op het betreffende plan van 15/09/2023, opgemaakt door studiebureau GOEN, Massemssteenweg 1-3 te 9230 Wetteren, wordt goedgekeurd, zoals gezien in bijlage.





Dit rooilijnplan maakt integraal deel uit van dit besluit. Voormalig goedgekeurde rooilijnen komen te vervallen indien strijdig met voorliggende plannen.

Art. 3: Volgende lasten en voorwaarden worden opgenomen:

Voorwaarden:

- er wordt een overeenkomst m.b.t. de vestiging van een eeuwigdurende publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang afgesloten met de gemeente Gavere m.b.t. de gemeenteweg op private eigendom, zoals aangeduid op bijgevoegd rooilijnplan, van zodra het rooilijnplan en de omgevingsvergunning definitief zijn goedgekeurd.
- er wordt een beheersovereenkomst cfr. artikel 34 §3 van het decreet houdende de gemeentewegen afgesloten met de gemeente Gavere m.b.t. de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang, voor de zones zoals aangeduid op bijgevoegd rooilijnplan, van zodra het rooilijnplan en de omgevingsvergunning definitief zijn goedgekeurd.

Lasten:

- noodzakelijke werken aan het (toekomstig) publiek domein zoals opgenomen in de plannen en documenten bij de aanvraag en de eventuele uitbreiding van de nutsvoorzieningen dienen uitgevoerd in opdracht en ten laste van de aanvrager van de omgevingsvergunning

Art. 4: De voorwaarden met betrekking tot de gemeenteweg, die voortvloeien uit de adviezen van de bevroegde adviesinstanties (nutsmaatschappijen, brandweer) dienen overgenomen te worden in de omgevingsvergunning. De nutsleidingen worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager volgens het bestek en de offertes van de nutsmaatschappijen.

Alle voorziene groenaanleg dient uitgevoerd te worden het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning voor de omgevingsaanleg.

Art. 5: Afschrift van dit besluit met bijhorende stukken als bijlage bij de omgevingsvergunningsaanvraag te voegen.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,  
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,  
Jean-Pierre Sprangers

