



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

### zitting van 16 oktober 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, Sara De Mulder, raadsleden  
Serge Ronsse, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** /

**Afwezig:** /

## **AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN EEN PERCEEL IN 12 LOTEN MET EEN DEEL OPENBARE WEGENIS EN EEN DEEL PRIVATE WEGENIS GELEGEN TE GAVERE - ASPER, BURG. PAUL CEUTERICKSTRAAT, KADASTRAAL GEKEND 6E AFDELING, SECTIE A, NR. 1177F - 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.
- 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, artikel 3 en 4.
- 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 grond te verkavelen in 12 loten voor eengezinswoningen, waarvan 7 type gesloten bebouwing en 5 type halfopen bebouwing. Twee loten (2 en 3) worden voorbehouden voor bescheiden woningbouw. De verkaveling wordt ingericht als een woonerf, waarbij de auto zoveel mogelijk uit het binnengebied wordt geweerd. De verkaveling wordt gerealiseerd via groepswoningbouw, met bijzondere aandacht voor het creëren van een samenhangend architecturaal geheel.

De loten worden naar de Burgemeester P. Ceuterickstraat ontsloten via een nieuw aan te leggen weg (lot 16). De toekomstig openbare weg geeft toegang tot een collectieve parkeerhaven (lot 13) voor de bewoners, rechts achter de loten 1 – 3 langs de Burgemeester P. Ceuterickstraat. De parkeerhaven telt 7 niet overdekte staanplaatsen en 7 overdekte staanplaatsen met uniforme overkapping (groendak). Vooraan de straat worden 5 parkeerplaatsen voor bezoekers ingericht. Lot 15, palend aan de parkeerhaven, is bestemd voor een tellerlokaal voor nutsvoorzieningen.

Alle loten zijn bereikbaar met de wagen (voor laden en lossen), maar parkeren dient te gebeuren binnen de parkeerhaven. Het binnengebied blijft daardoor autoluw. Er zijn geen carports toegelaten op de individuele loten.

Rechts achteraan het perceel wordt een groenzone (lot 14) aangelegd, met een wadi. Een wandelpad doorheen de groenzone zorgt voor een verbinding tussen het woonerf en de bestaande kerkwegel. De tuinen van de loten 4, 6, 7 en 8, die palen aan de westelijke perceelsgrens, zijn langs achteren bereikbaar via een privaat kruiwagenpad met een breedte van 1,25m. Op lot 5 kan een gekoppeld bijgebouw worden opgericht in de zijdelingse bouwvrije strook. Op de overige loten kunnen enkel vrijstaande bijgebouwen worden opgericht.

Met de aanvraag is er dus een beperkte uitbreiding van het toekomstig openbaar domein. Lot 16 (de openbare wegenis, bezoekersparking en groenzone), met een oppervlakte van 740,49m<sup>2</sup>, wordt aangelegd en kosteloos overgedragen aan de gemeente. De loten 13, 14 en 15 blijven privaat.

Voor dit lot 16 werd een apart plan opgemaakt in functie van de aanleg, grondafstand, en het vastleggen 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 verkavelen van perceel grond voor residentieel wonen en het aanleggen van infrastructuur en (semi-private) groenvoorzieningen.

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 - rooilijn



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 bovenvermelde algemeen toetsingskader, om:

- 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 toekomstig openbare wegenis in het project.

Bij het dossier werd een rooilijnplan gevoegd, alsook plannen en dossierstukken inzake de aanleg van de toekomstige openbare wegenis. Het toekomstig openbaar domein staat gekend als lot 16 op de plannen (openbare wegenis, bezoekersparking en groenzone), met een oppervlakte van 740,49m<sup>2</sup>.

De aansluiting van lot 16 met de Burgemeester Paul Ceuterickstraat wordt uitgewerkt in grijze klinkerverharding in elleboogverband over een breedte van +/-5,00m. De wegenis wordt afgeboord door een geprefabriceerde boordsteen. De aansluitende parkeerplaatsen voor bezoekers t.h.v. van de toerit (5 stuks) zijn voorzien in betongrassdallen - waterdoorlatend. Deze parkeerplaatsen hebben een breedte van 2,6m op een diepte van 5,5m.

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 twee parkeerclusters. Er wordt geen doorgaand verkeer voorzien. De openbare wegenis stopt ter hoogte van de tweede parkeerclusters voor de bewoners van de verkaveling, nl. achter loten 1 t.e.m.3. Vooraan, ter hoogte van straatzijde, wordt een publieke groene zone voorzien in aansluiting met de publieke parkeerplaatsen. Deze wordt ingericht met groen en enkele bomen, zoals weergegeven op het plan openbare weginfrastructuur – groen. Tussen de wegenis en de perceelgrens van lot 3 is een groenzone in gras aanwezig.

De overige verhardingen, toegangen tot de woningen en omvangrijke groenzone blijven privaat en worden niet overgedragen naar het openbaar domein.



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 inherent aan het project.

Het hierboven beschreven deel van de interne wegenis (lot 16) behoort in de toekomst tot het openbaar domein en is kosteloos over te dragen. Hierin kunnen alle werken van algemeen nut voorzien worden, naast de nodige nutsvoorzieningen en toegangen tot de aanpalende percelen.

#### *Adviezen*

In het kader van de aanvraag werden onderstaande adviezen gevraagd.

Naar aanleiding van een ingediend wijzigingsverzoek (m.b.t. rioleringsplan en de uitvoering van de WADI) ten gevolge van de binnengekomen adviezen werd een nieuwe adviesronde gestart. Er werd geen tweede openbaar onderzoek georganiseerd omdat de wijzigingen tegemoet kwamen aan de ontvangen adviezen en de wijzigingen geen schending van de rechten van derden met zich meebrachten (zie eveneens collegebesluit van 28 augustus 2023).

De hulpverleningszone Centrum bracht op 5 juni 2023 een ongunstig advies uit. Naar aanleiding van een wijzigingsverzoek werd opnieuw advies gevraagd. Op 11 september 2023 werd een volledig gunstig advies uitgebracht.

PROXIMUS bracht op 4 juli 2023 en op 6 september 2023 een gunstig advies uit.

FLUVIUS bracht op 23 mei 2023 een gunstig advies uit.

WYRE bracht op 30 augustus 2023 een gunstig advies uit.

TELENET bracht op 26 mei 2023 een gunstig advies uit.

FARYS bracht op 26 mei 2023 en op 6 september 2023 gunstig advies uit.

ASTRID Veiligheidscommissie bracht op 23 mei 2023 en 31 augustus 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 en overname van het openbaar domein in dit gebied kan gekaderd worden binnen het algemeen belang. Het betreft een verdichtingsproject in de nabijheid van de dorpskern van Asper waarbij voorzien wordt in residentieel wonen. Een kwalitatieve, comfortabele aanleg met groen en publieke parkeerplaatsen draagt bij aan het verhogen van de belevingskwaliteit.

De nieuwe (binnen)ruimte biedt een belangrijke meerwaarde voor de leefbaarheid van het nieuwbouwproject. Er wordt voorzien in een verdichting op deze site, het aanbieden van kwalitatieve buitenruimte en groen is onontbeerlijk om een aangename (be)leefomgeving te kunnen creëren.

De trage assen doorheen het gebied – die direct aansluiten op de nieuwe openbare wegenis - zorgen voor aangename ruimte voor zwakke weggebruikers; de auto wordt maximaal uit deze binnenruimte geweerd. 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 al 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 nabij de kern van Asper. 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 16/05/2023 tot en met 14/06/2023.

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 4 bezwaarschriften ingediend welke bij onderhavig besluit zijn gevoegd.

De bezwaren hebben geen betrekking op de voorgestelde vastlegging van de rooilijn van het toekomstig openbaar domein alsook niet tegen de voorgestelde werken m.b.t. de aanleg van het gebied.





Met 12 stemmen voor (Jean-Pierre Sprangers, Denis Dierick, Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Dieter De Mets, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Stany Schamp, Davy Tuytens, Pascale Bottequin), 11 onthoudingen (Hugo Leroy, Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Veronique Dedeayne, Ankie D'Hollander, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Sara De Mulder)

#### BESLUIT

- Art. 1: De gemeenteraad verleent haar goedkeuring aan het (wegenis)dossier inzake het deel van het toekomstig openbaar domein inclusief bestek en raming der werken en de bijhorende plannen voor wat betreft de 'zaak der wegen' in kader van de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de stedenbouwkundige handeling voor het aanleggen van openbare wegenis gelegen Burgemeester Paul Ceuterickstraat te Gavere (OMV\_2023051866).
- Art. 2: De rooilijn zoals weergegeven op het betreffende rooilijnplan "Rooilijnplan Burgemeester P. Ceuterickstraat", d.d. 06/04/2023, opgemaakt door landmeter-expert Tom Martens (TOPOMAR), Lepelstraat 77a te 9660 Brakel wordt goedgekeurd. Dit rooilijnplan maakt integraal deel uit van dit besluit. Voormalig goedgekeurde rooilijnen komen te vervallen indien strijdig met voorliggende plannen.
- Art. 3: De gemeenteraad gaat akkoord met de overname van de betrokken gronden in het openbaar domein zoals aangegeven op het plan van grondafstand (lot 16), het verkavelingsplan en het rooilijnplan. De gronden waarop de openbare wegen, groenvoorzieningen, aanhorigheden en nutsvoorzieningen zullen worden aangelegd, en die gelegen zijn binnen de aangeduide rooilijn op het betreffende rooilijnplan "Rooilijnplan Burgemeester P. Ceuterickstraat" met een oppervlakte van +/-740,49m<sup>2</sup>, d.d. 15/05/2023, opgemaakt door landmeter-expert Tom Martens (TOPOMAR), Lepelstraat 77a te 9660 Brakel, zullen kosteloos worden overgedragen naar het openbaar domein van de gemeente Gavere vanaf het ogenblik van de definitieve oplevering ervan.
- Art. 4: De voorwaarden met betrekking tot het (toekomstig openbaar domein) 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. De wegenis en de verbinding met de voetweg moet duidelijk privaat worden gehouden. De nodige voorzieningen dienen te worden getroffen zodat dit niet publiek toegankelijk wordt.
- Art. 5: De gemeenteraad neemt kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
- Art. 6: Afschrift van dit besluit met bijhorende stukken als bijlage bij de omgevingsvergunningsaanvraag te voegen.

Namens de gemeenteraad,





**Lokaal bestuur  
Gavere**  
Markt 1, 9890 Gavere

09 389 29 00  
info@gavere.be  
www.gavere.be

De algemeen directeur,  
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,  
Jean-Pierre Sprangers

