



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

zitting van 4 september 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 BOUWEN VAN APPARTEMENTEN MET ONDERGRONDSE PARKING OP DE PERCELEN GELEGEN TE GAVERE, KASTEELDREEF 45-47, KADASTRAAL GEKEND 1E AFDELING, SECTIE A, NRS 40P, 35M - 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, artikel 15, 31 en 32.
- 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





Er werd op 17 maart 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning met nummer OMV_2022129847 ingediend voor het bouwen van appartementen met ondergrondse parking op de percelen gelegen te Gavere, Kasteeldreef 45-47, kadastraal gekend 1e afdeling, sectie A, nrs 40P, 35M.

Het project, genaamd "Waterkant", omvat in hoofdzaak:

- het slopen van alle bestaande bebouwing en verhardingen
- het rooien van bomen
- het bouwen van 40 appartementen, onderverdeeld in 3 residenties (residentie A: 20 app, residentie B: 12 app, residentie C: 8 app)
- het bouwen van een ondergrondse parking voor auto's en fietsen
- het aanleggen van bovengrondse autostaanplaatsen en bovengrondse overdekte fietsenstallingen
- het aanleggen van nutsvoorzieningen
- het verplaatsen en wijzigen van voetweg nr. 34 naar een nieuw tracé
- het aanleggen van verhardingen
- het aanleggen van collectieve en privatieve groenzones en een wadi.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 12 april 2023.

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 gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, meer bepaald het gemeentelijk RUP "Herziening RUP Markt en omgeving", goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van 20/06/2022, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 16/08/2022.

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 aanvraag gaat gepaard met het verplaatsen, wijzigen en uitrusten van voetweg nr. 34 en de opname van een zone voor bezoekersparkeren in het openbaar domein (9 parkeerplaatsen aansluitend op de Burchtweg).

Voetweg nr. 34





In de atlas der buurtwegen van de gemeente Gavere situeert de (oude) voetweg zich langs de Schelde. Bij de rechttrekking en verplaatsing van de Schelde werd het juridisch tracé nooit in overeenstemming gebracht met de feitelijke toestand.

Er wordt voorgesteld om de oude voetweg te verplaatsen (tracéwijziging), te wijzigen (aanpassing van de breedte) en uit te rusten (verharden) en deze overeenkomstig het masterplan "Waterkant" te bestemmen als publiek wandel- en fietspad doorheen zowel het bestaande project "Gavreau" als het project "Waterkant", waardoor de volledige site doorwaadbaar wordt met verbindingen naar de Kasteeldreef, de Burchtweg en de Schelde-trekweg.

De breedte van het nieuw publiek tracé varieert van 1,5m (tracé langs de linker zijgevel van project Gavreau) tot 2m (project Waterkant).

De nieuwe/gewijzigde voetweg wordt aangelegd in een betonverharding (deels klinkers, deels uitgewassen beton).

Er wordt voorgesteld om het publiek karakter van de nieuwe trage verbinding te garanderen door de vestiging van een eeuwigdurende publiekrechtelijke erfdiensbaarheid van doorgang overeenkomstig artikel 26,§2,tweede lid van het decreet houdende de gemeentewegen.

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

Zone voor bezoekersparkeren langs de Burchtweg

Op bijgevoegd rooilijnplan zijn 2 zones aangeduid (deel perceel 40P 51 m² en deel perceel 40P 94 m²) welke zullen aangelegd worden als publieke parkeerzone (9 parkeerplaatsen).

De parkeerplaatsen worden aangelegd in grasdallen, met uitzondering van 1 parkeerplaats voor andersvaliden welke in beton wordt aangelegd.

Er wordt voorgesteld om het publiek karakter van deze parkeerzone te garanderen door opname in het openbaar domein.

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,





zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

In het kader van de doelstelling van artikel 3 van het decreet houdende de gemeentewegen draagt het voorstel tot verplaatsing en wijziging van voetweg nr. 34 bij aan een uitbouw van een veilig trage wegennet op lokaal niveau en de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief (wandelen, fietsen) als op functioneel vlak (veilige bijkomende verbinding Kasteeldreef-Schelde).

Het project waterkant voorziet dat voetweg nr. 34 zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen wordt geherwaardeerd zoals voorzien in de doelstellingen van het decreet houdende de gemeentewegen. De gemeenteweg wordt volwaardig uitgerust waardoor er een doorwaadbaarheid ontstaat tussen de kasteeldreef en de Schelde trekweg.

In het kader van artikel 4 van het decreet houdende de gemeentewegen werd rekening gehouden met de vooropgestelde principes, en kan de verplaatsing en wijziging als volgt worden gemotiveerd:

1. Wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang:

Het voorstel om het volledige gebied (project Gavreau en Waterkant) tussen de Kasteeldreef en de Schelde-trekweg doorwaadbaar te maken via deze publiek toegankelijke weg met min breedte van 1,5m is duidelijk ten dienste van het algemeen belang; het gebruik strekt zich verder dan louter de (toekomstige) bewoners van het project en het verdwenen publiek karakter wordt hersteld.

2. Een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd:

De wijziging kadert binnen de doelstelling van het masterplan "Waterkant" om de kern van Gavere opnieuw te verbinden met de Schelde via een fijnmazig netwerk van trage wegen tussen de Markt en de Schelde.

3. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen:

De wijziging van de gemeenteweg komt de verkeersveiligheid ten goede, zowel voor het gemotoriseerd verkeer als de fietser. De voetweg doorkruist een binnengebied dat volledig autovrij is en enkel toegankelijk voor fietsers en wandelaars (behoudens verhuisbewegingen en bij calamiteiten). Het gemotoriseerd verkeer wordt aan de rand van het projectgebied gehouden, waar de inrit naar de ondergrondse parkeergarage en de bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien (Burchtweg). Op die manier is er een maximale scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer.

4. Wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief:

De voorgestelde wijziging heeft geen impact op het wegennet van naburige gemeenten.

5. Bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen:

Het project "Waterkant" voorziet dat voetweg nr. 34 zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen wordt geherwaardeerd zoals voorzien in de doelstellingen van het decreet houdende de gemeentewegen. De gemeenteweg wordt volwaardig uitgerust waardoor er een doorwaadbaarheid ontstaat tussen de kasteeldreef en de Schelde trekweg.





De gevraagde wijziging kadert in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling om het trage wegennet verder uit te bouwen i.f.v. een veilige mobiliteit.

Met andere woorden is de wijziging van de gemeenteweg een toekomstgerichte handeling die het wegenbeleid van de gemeente Gavere ten goede komt en geen afbreuk doet aan toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Er worden immers door de wijziging geen andere projecten (bouwprojecten of verbindingen) in het gedrang gebracht.

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 werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 18 april 2023 tot en met 17 mei 2023.

Er werden 22 bezwaren ingediend.

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 stemmen tegen (Hugo Leroy, Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Veronique Dedeyne, Ankie D'Hollander, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Sara De Mulder)

BESLUIT

Art. 1: Het rooilijnplan goed te keuren, zoals gezien in bijlage.

Art. 2: De zaak der wegen m.b.t de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen van appartementen met ondergrondse parking op de percelen gelegen te Gavere, Kasteeldreef 45-47, kadastraal gekend 1e afdeling, sectie A, nrs. 40P, 35M goed te keuren onder de volgende voorwaarden en lasten:

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 gewijzigde voetweg, 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, zoals aangeduid op bijgevoegd rooilijnplan, van zodra het rooilijnplan en de omgevingsvergunning definitief zijn goedgekeurd.
- de 2 parkeerhavens welke op bijgevoegd rooilijnplan zijn aangeduid (deel perceel 40P 51 m² en deel perceel 40P 94 m²) welke zullen aangelegd worden als publieke parkeerzone (9 parkeerplaatsen), worden kosteloos overgedragen aan de gemeente en worden opgenomen in het openbaar domein van de gemeente.
- het advies van de brandweer strikt te volgen.
- de adviezen en richtlijnen van de nutsmaatschappijen strikt te volgen.
- het advies van de deskundige infrastructuur strikt te volgen.

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.





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

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

- de kosteloze overdracht in het openbaar domein van de parkeerhavens zoals aangeduid op bijgevoegd rooilijnplan (delen van perceel 40P met respectievelijke oppervlaktes van 51 m² en 94 m²)

Art. 3: De gemeenteraad neemt kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Art. 4: 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

