

---

**25 Verkavelingsaanvraag in de Groendreef - ingediend wijzigingsverzoek bij de deputatie - vaststelling tracé**

**Samenstelling:**

---

**Aanwezig:**

de heer Filip Anthuenis, Voorzitter-Burgemeester; de heer Filip Liebaut, 1° Schepen; mevrouw Claudine De Waele, 2° Schepen; mevrouw Sabine Van Rysselberghe, 3° Schepen; mevrouw Marjoleine de Ridder, 4° Schepen; mevrouw Marina Van Hoorick, 5° schepen; de heer Stefan Walgraeve, 6° Schepen; mevrouw Nina Van der Sypt, 7° Schepen; de heer Johan Van Havermaet, Raadslid; mevrouw Lena Van Boven, Raadslid; mevrouw Marjon Thienpondt, Raadslid; de heer Gerry De Landtsheer, Raadslid; de heer Bjorn Rzoska, Raadslid; de heer Hector Van Hoye, Raadslid; de heer Guido De Waele, Raadslid; de heer Suleyman Harrouch, Raadslid; de heer Marc Beuseling, Raadslid; de heer Philippe Van Streydonck, Raadslid; de heer Freddy Verdurme, Raadslid; de heer Alain Debbaut, Raadslid; de heer Jan Cools, Raadslid; de heer Oguz Poyraz, Raadslid; de heer Eddy Van Bockstal, Raadslid; mevrouw Marijke Duyck, Raadslid; mevrouw Els Van Branden, Raadslid; de heer Frederic Wiels, Raadslid; de heer Ron Van Kersschaver, Raadslid; de heer Philip De Visscher, Raadslid; de heer Bruno Reniers, Raadslid; mevrouw Martine Rooms, Raadslid; mevrouw Sylvie Van Acker, Raadslid; de heer Manu Diericx, Raadslid; mevrouw Marita Macharis, Raadslid; mevrouw Isabelle Baeyens, Raadslid; de heer Patrick Daeyaert; de heer Steven Verbeke, Algemeen Directeur

**Beschrijving**

---

**Toelichting**

Door VT-INVEST werd een verkavelingsaanvraag ingediend in de Groendreef, 1ste afdeling, sectie A, nrs. 690T2, 690P2, 690G2, 690F2, 690X.

De gemeenteraad heeft reeds op 18 december 2018 het tracé van de wegenis voor deze verkaveling goedgekeurd.

Door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd op 15 april 2021 de vergunning van de Deputatie van 20 juni 2019 vernietigd, in essentie omwille van het feit dat de invulling van lot 14 niet strookt met het "autoluw" karakter van de zone van het gemeentelijk RUP Bergendries-Ueberg waarin lot 14 is gelegen en waarin enkel "bestemmingsverkeer" toegelaten is aangezien er een parking wordt voorzien in functie van de naastliggende muziekacademie.

De deputatie dient zich nu opnieuw uit te spreken over de voorliggende aanvraag rekening houdende met het arrest van 15 april 2021.

De aanvrager heeft tijdens deze procedure een wijzigingsverzoek ingediend om de noodzakelijke wijzigingen aan te brengen aan de verkavelingsaanvraag.

Volgende wijzigingen werden aangebracht:

- Lot 14 dat in de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag bestemd was als parking voor de muziekschool wordt binnen deze wijziging bestemd als een privaatieve groene zone met publieke doorsteek. Het wegenisdossier, de verkavelingsvoorschriften, het verkavelingsplan en andere plannen worden hier op afgestemd. Er werd een aangepaste MOBBER opgemaakt.

Dit wijzigingsverzoek werd opnieuw in openbaar onderzoek gelegd en door de deputatie wordt een nieuw advies aan de gemeenteraad gevraagd.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 20/07/2021 tot 19/08/2021 en er werden twee bezwaarschriften ingediend;

De integrale bezwaren zijn in het dossier opgenomen. Samengevat omvatten de bezwaren volgende elementen en worden ze als volgt behandeld:

- "De watertoets: het gebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De gebouwen met de ondergrondse parkeergarage vormen een gevaar voor wateroverlast voor de onmiddellijke omgeving. De grondwaterstroming kan worden verstoord."

*Behandeling: Het perceel is niet gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied. De ondergrondse constructies blijven beperkt tot 1 bouwlaag.*

*Door de Vlaamse waterweg en de VMM werd een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd. Het project heeft geen negatieve impact op de waterhuishouding, mits het opleggen van genoemde voorwaarden.*

*Door de projectontwikkelaar werd ook de invloed op de grondwaterstroming onderzocht door een specialist-hydrogeoloog Peter Moonen, en de conclusie is dat er geen enkel (nadelig) effect te verwachten is.*

*Alle adviserende instanties hebben kennis kunnen nemen van het volledige dossier met alle bouwplannen.*

*In zoverre er mogelijke schade of nadelige gevolgen worden aangevoerd wordt dit, behoudens de loutere bewering, niet concreet aannemelijk gemaakt.*

- "De projectzone is enkel bestemd voor bestemmingsverkeer. Het voorzien van doorsteken voor zwakke weggebruikers is niet in overeenstemming met het RUP. Ook fietsers en voetgangers zijn verkeer."

*Behandeling: Het RUP heeft juist als doelstelling om de doorsteken voor de zwakke weggebruikers te bevorderen, zowel voor mensen in als buiten het projectgebied.*

*Binnen de zone moeten de nodige verbindingen voorzien worden voor fietsers en voetgangers (art. 7).*

*De integratie van het projectgebied met het omliggende park gebeurt niet alleen door het voorzien van groenzones maar ook wel degelijk door het voorzien van doorsteken voor zwakke weggebruikers, naar het achterliggende park - waartoe de muziekschool ook behoort. Het voorzien van deze doorsteken voor de zwakke weggebruikers geeft geen onaanvaardbare hinder, maar zal juist ook het gemotoriseerd verkeer doen beperken.*

*Bestemmingsverkeer is tenslotte het verkeer dat wordt aangetrokken door een bepaalde functie of ter aanduiding van gebruikers van een weg die een plaats langs of nabij die weg als reisbestemming hebben (aanwonenden, werknemers (kantoor, dienstverlening), bezoekers, etc.). Het projectgebied dient ook te kunnen worden bereikt via het achtergelegen park en vice-versa.*

*Er wordt niet aangetoond dat het toekomstig verkeer ander dan bestemmingsverkeer zou betreffen.*

- "Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening: Er is geen aandacht besteed aan de inpassing van het project in de onmiddellijke omgeving. Het lot 12 aan de straatzijde heeft een te grote impact op het straatbeeld en op het zicht op de villa Geurts. De villa Geurts is niet geïntegreerd in het ontwerp."

*Behandeling: De bebouwing wordt voorzien binnen de door het RUP voorziene bouwzones en conform de voorschriften van het RUP. Binnen het RUP is een zone voor wegenis opengehouden om het zicht op de villa Geurts te behouden. De inplanting van de nieuw op te richten gebouwen is vastgelegd in het RUP.*

*De villa Geurt is niet geklasseerd als monument. De opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent niet dat er geen andere gebouwen zouden mogen opgericht worden op de site. Binnen het RUP krijg de villa Geurts een plaats en is zelfs bepaald dat deze behouden moet blijven. Binnen de deelzone 3 van het RUP worden geen nieuwe gebouwen voorzien, conform de voorschriften van het RUP. De tuinzone bij de villa Geurts en het lot 14 bestemd als groenzone zorgen ervoor dat de villa ingegroend wordt en geïntegreerd in het park.*

- "De MER-screening is onvoldoend om na te gaan of er aanzienlijke effecten mogelijk zijn.

Er worden 125 woontiteiten voorzien, terwijl in de toelichtende nota bij het RUP een richtcijfer van 70 woningen wordt vermeld. De impact op de mobiliteit is onvoldoende uitgewerkt.

De grote woondichtheid is niet verenigbaar met de onmiddellijk omgeving. De 125 woontiteiten creëren te veel verkeer via de enkele toegangsweg naar de Groendreef."

*Behandeling: Bij de MER-screeningsnota van het RUP is men uitgegaan van de bestemming en niet van het aantal woningen.*

*De 70 woontiteiten waarvan sprake zijn louter richtinggevend meegegeven op vraag van de deputatie die een 'richtidee' wou. Er is geen enkele stedenbouwkundige richtlijn af te leiden uit dit cijfer. Dit cijfer is slechts een ruwe inschatting geweest van de gecoro. Het is juist de doelstelling om binnen het stedelijk gebied (waarbinnen de site gelegen is) in te zetten op verdichting, aangezien deze site qua bereikbaarheid op een goede locatie gelegen is, vlakbij de stadskern en naast het station met een ruim aanbod van openbaar vervoer (trein, bus).*

*Langsheen de Groendreef en nabij het projectgebied komen nog meergezinswoningen voor.*

- "Onder de twee zones met overdruk tussen de loten 15, 16 en 17 kan geen ondergrondse parkeergarage worden voorzien. "

*Behandeling: In het RUP is bepaald dat parkeerzones onder het niveau van het maaiveld kunnen voorzien worden. Tussen haakjes vermelden de voorschriften "ook onder de tuinzones, of zijtuinen". Dit is geen beperkende opsomming, maar een verduidelijking dat ondergrondse parkeergarages dus niet alleen onder de bebouwing kan maar ook op andere plaatsen. De ondergrondse parkeergarages zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.*

- "De groenzone is voorzien op de private percelen van de loten 1-11 waardoor een continu en homogeen beheer niet mogelijk is. "

*Behandeling: Er is nergens bepaald dat dit groenscherm op openbaar domein moet gelegen zijn. Dit groenscherm kan en moet onderhouden worden door de eigenaars van de private percelen.*

- "Het poortje met het perceel Groendreef 20 heeft een breedte van 3m. De versmalde strook laat niet toe om met voertuigen bestemd voor tuinonderhoud het terrein te betreden."

*Behandeling: In de gemeenteraadsbeslissing van 27/04/2015 bij het RUP is enkel bepaald dat het bestaande poortje kan behouden blijven. Er is hiervoor geen bestaande erfdienstbaarheid die bepaalt welke zone er moet vrijgehouden worden. De eigenaars van het perceel Groendreef nr 20 hebben ook toegang tot hun perceel via de Groendreef.*

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het tracé goed te keuren.

### **Argumentatie**

Gelet op de aanvraag, ingediend door Lorenzo Van Tornhout voor VT-INVEST, Knokkeweg 25 te 9880 Aalter, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Groendreef, 1ste afdeling, sectie A, nrs. 690T2, 690P2, 690G2, 690F2, 690X

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2018 houdende de goedkeuring van het tracé van de wegenis.

Gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 15 april 2021 waarbij de vergunning van de Deputatie van 20 juni 2019 werd vernietigd, in essentie omwille van het feit dat de invulling van lot 14 niet

strookt met het "autoluw" karakter van de zone van het gemeentelijk RUP Bergendries-Ueberg waarin lot 14 is gelegen en waarin enkel "bestemmingsverkeer" toegelaten is aangezien er een parking wordt voorzien in functie van de naastliggende muziekacademie.

Overwegende dat de deputatie zich opnieuw dient uit te spreken over de voorliggende aanvraag rekening houdende met het arrest van 15 april 2021.

Overwegende dat de aanvrager, rekening houdende met het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tijdens deze procedure een wijzigingsverzoek heeft ingediend om de noodzakelijke wijzigingen aan te brengen aan de verkavelingsaanvraag. Volgende wijzigingen werden aangebracht:

- Lot 14 dat in de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag bestemd was als parking voor de muziekschool wordt binnen deze wijziging bestemd als een privatieve groene zone met publieke doorsteek. Het wegenisdossier, de verkavelingsvoorschriften, het verkavelingsplan en andere plannen worden hier op afgestemd. Er werd een aangepaste MOBBER opgemaakt.

Overwegende dat de wijzigingsverzoek ook opnieuw in openbaar onderzoek is gelegd en een nieuw advies aan de gemeenteraad wordt gevraagd.

Overwegende dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 20/07/2021 tot 19/08/2021; Dat er tijdens dit openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend;

De integrale bezwaren zijn in het dossier opgenomen. Samengevat omvatten de bezwaren volgende elementen en worden ze als volgt behandeld:

- "De watertoets: het gebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De gebouwen met de ondergrondse parkeergarage vormen een gevaar voor wateroverlast voor de onmiddellijke omgeving. De grondwaterstroming kan worden verstoord."

*Behandeling: Het perceel is niet gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied. De ondergrondse constructies blijven beperkt tot 1 bouwlaag.*

*Door de Vlaamse waterweg en de VMM werd een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd. Het project heeft geen negatieve impact op de waterhuishouding, mits het opleggen van genoemde voorwaarden.*

*Door de projectontwikkelaar werd ook de invloed op de grondwaterstroming onderzocht door een specialist-hydrogeoloog Peter Moonen, en de conclusie is dat er geen enkel (nadelig) effect te verwachten is.*

*Alle adviserende instanties hebben kennis kunnen nemen van het volledige dossier met alle bouwplannen.*

*In zoverre er mogelijke schade of nadelige gevolgen worden aangevoerd wordt dit, behoudens de loutere bewering, niet concreet aannemelijk gemaakt.*

- "De projectzone is enkel bestemd voor bestemmingsverkeer. Het voorzien van doorsteken voor zwakke weggebruikers is niet in overeenstemming met het RUP. Ook fietsers en voetgangers zijn verkeer."

*Behandeling: Het RUP heeft juist als doelstelling om de doorsteken voor de zwakke weggebruikers te bevorderen, zowel voor mensen in als buiten het projectgebied.*

*Binnen de zone moeten de nodige verbindingen voorzien worden voor fietsers en voetgangers (art. 7).*

*De integratie van het projectgebied met het omliggende park gebeurt niet alleen door het voorzien van groenzones maar ook wel degelijk door het voorzien van doorsteken voor zwakke weggebruikers, naar het achterliggende park - waartoe de muziekschool ook behoort. Het voorzien van deze doorsteken voor de zwakke weggebruikers geeft geen onaanvaardbare hinder, maar zal juist ook het gemotoriseerd verkeer doen beperken.*

*Bestemmingsverkeer is tenslotte het verkeer dat wordt aangetrokken door een bepaalde functie of ter aanduiding van gebruikers van een weg die een plaats langs of nabij die weg als reisbestemming hebben*

*(aanwonenden, werknemers (kantoor, dienstverlening), bezoekers, etc.). Het projectgebied dient ook te kunnen worden bereikt via het achtergelegen park en vice-versa.*

*Er wordt niet aangetoond dat het toekomstig verkeer ander dan bestemmingsverkeer zou betreffen.*

- "Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening: Er is geen aandacht besteed aan de inpassing van het project in de onmiddellijke omgeving. Het lot 12 aan de straatzijde heeft een te grote impact op het straatbeeld en op het zicht op de villa Geurts. De villa Geurts is niet geïntegreerd in het ontwerp."

*Behandeling: De bebouwing wordt voorzien binnen de door het RUP voorziene bouwzones en conform de voorschriften van het RUP. Binnen het RUP is een zone voor wegenis opengehouden om het zicht op de villa Geurts te behouden. De inplanting van de nieuw op te richten gebouwen is vastgelegd in het RUP.*

*De villa Geurt is niet geklasseerd als monument. De opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent niet dat er geen andere gebouwen zouden mogen opgericht worden op de site. Binnen het RUP krijgt de villa Geurts een plaats en is zelfs bepaald dat deze behouden moet blijven. Binnen de deelzone 3 van het RUP worden geen nieuwe gebouwen voorzien, conform de voorschriften van het RUP. De tuinzone bij de villa Geurts en het lot 14 bestemd als groenzone zorgen ervoor dat de villa ingegroend wordt en geïntegreerd in het park.*

- "De MER-screening is onvoldoend om na te gaan of er aanzienlijke effecten mogelijk zijn.

Er worden 125 woontiteiten voorzien, terwijl in de toelichtende nota bij het RUP een richtcijfer van 70 woningen wordt vermeld. De impact op de mobiliteit is onvoldoende uitgewerkt.

De grote woondichtheid is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De 125 woontiteiten creëren te veel verkeer via de enkele toegangsweg naar de Groendreef."

*Behandeling: Bij de MER-screeningsnota van het RUP is men uitgegaan van de bestemming en niet van het aantal woningen.*

*De 70 woontiteiten waarvan sprake zijn louter richtinggevend meegegeven op vraag van de deputatie die een 'richtidee' wou. Er is geen enkele stedenbouwkundige richtlijn af te leiden uit dit cijfer. Dit cijfer is slechts een ruwe inschatting geweest van de gecoro. Het is juist de doelstelling om binnen het stedelijk gebied (waarbinnen de site gelegen is) in te zetten op verdichting, aangezien deze site qua bereikbaarheid op een goede locatie gelegen is, vlakbij de stadskern en naast het station met een ruim aanbod van openbaar vervoer (trein, bus).*

*Langsheen de Groendreef en nabij het projectgebied komen nog meergezinswoningen voor.*

- "Onder de twee zones met overdruk tussen de loten 15, 16 en 17 kan geen ondergrondse parkeergarage worden voorzien. "

*Behandeling: In het RUP is bepaald dat parkeerzones onder het niveau van het maaiveld kunnen voorzien worden. Tussen haakjes vermelden de voorschriften "ook onder de tuinzones, of zijtuinen". Dit is geen beperkende opsomming, maar een verduidelijking dat ondergrondse parkeergarages dus niet alleen onder de bebouwing kan maar ook op andere plaatsen. De ondergrondse parkeergarages zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.*

- "De groenzone is voorzien op de private percelen van de loten 1-11 waardoor een continu en homogeen beheer niet mogelijk is. "

*Behandeling: Er is nergens bepaald dat dit groenscherm op openbaar domein moet gelegen zijn. Dit groenscherm kan en moet onderhouden worden door de eigenaars van de private percelen.*

- "Het poortje met het perceel Groendreef 20 heeft een breedte van 3m. De versmalde strook laat niet toe om met voertuigen bestemd voor tuinonderhoud het terrein te betreden."

*Behandeling: In de gemeenteraadsbelissing van 27/04/2015 bij het RUP is enkel bepaald dat het bestaande poortje kan behouden blijven. Er is hiervoor geen bestaande erfdienstbaarheid die bepaalt welke zone er moet vrijgehouden worden. De eigenaars van het perceel Groendreef nr 20 hebben ook toegang tot hun perceel via de Groendreef.*

## **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 26 stem(men) voor: Filip Anthuenis; Isabelle Baeyens; Marc Beuseling; Jan Cools; Gerry De Landtsheer; Philip De Visscher; Claudine De Waele; Guido De Waele; Alain Debbaut; Marijke Duyck; Suleyman Harrouch; Filip Liebaut; Oguz Poyraz; Bruno Reniers; Martine Rooms; Bjorn Rzoska; Els Van Branden; Johan Van Havermaet; Marina Van Hoorick; Hector Van Hoye; Sabine Van Rysselberghe; Nina Van der Sypt; Freddy Verdurme; Stefan Walgraeve; Frederic Wiels; Marjoleine de Ridder

- 9 onthouding(en): Patrick Daeyaert; Manu Diericx; Marita Macharis; Marjon Thienpondt; Sylvie Van Acker; Eddy Van Bockstal; Lena Van Boven; Ron Van Kersschaver; Philippe Van Streydonck

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

Het tracé van de wegenis en bijhorende infrastructuur, vervat in de verkavelingsaanvraag, ingediend door Lorenzo Van Tornhout voor VT-INVEST, Knokkeweg 25 te 9880 Aalter, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Groendreef, 1ste afdeling, sectie A, nrs. 690T2, 690P2, 690G2, 690F2, 690X wordt vastgesteld volgens het ingediende plan bij het wijzigingsverzoek.

De publieke parkeerplaatsen op het lot 14 worden niet aangelegd en dit lot 14 wordt aangelegd als groene zone.

### **Artikel 2**

De voorwaarden uit het advies van de dienst mobiliteit d.d. 27 08 2021 te volgen:

- De rijbaan vanaf de Groendreef tot aan de knik voorbij de drie parkeerplaatsen moet een breedte hebben van 5,6 meter; daarna mag de breedte beperkt worden tot 5,0 meter behalve in de delen waar haakse parkeerplaatsen zijn gelegen.

- Het voetpad moet minstens 1,5 meter breed zijn. Na de knik moeten er ook voetgangersvoorzieningen zijn.

- Aangezien er 125 woongelegenheden worden voorzien moeten er 188 parkeerplaatsen worden voorzien, namelijk 125 plaatsen op privaat domein en 63 publieke parkeerplaatsen.

### **Artikel 3**

De voorwaarden uit het advies van de dienst openbare werken opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2018 blijven behouden.

### **Artikel 4**

De voorwaarden uit het advies van de groenambtenaar opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2018 blijven behouden.

### **Artikel 5**

Volgende gronden dienen te worden overgedragen aan de stad:

- De gronden tussen de rooilijnen waarop de wegenis, infrastructuur en parkeerplaatsen zijn gelegen.

- De parkeerplaatsen die worden bestemd als publieke parkeerplaatsen.

Volgende zones blijven privaat maar hebben een publiek karakter en zijn permanent toegankelijk:

- De loten 14, 18 en 19 die worden aangelegd als groenzone.

- De doorsteken naar het omliggende park.
- De voetpadvoorzieningen die binnen de private zones gelegen zijn.

Op last van de verkavelaar dienen de doorsteken voor de zwakke weggebruikers naar het park te worden verbonden met de bestaande paden in het park.

De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad, om niet aan haar af te staan bij de voorlopige oplevering van de laatst uit te voeren werken. Deze overdracht zal gebeuren nadat de stad zijn goedkeuring heeft gehecht aan het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de laatste fase. De afgevaardigde van de stad zal daartoe op de voorlopige aanvaarding uitgenodigd worden. De eigenaar van de verkaveling zal instaan voor het aanduiden van een notaris en de kosten voor de notariële akte dragen.

#### **Artikel 6**

De verkavelaar verbindt zich er toe om de wegenis- en rioleringswerken als opdrachtgever te blijven opvolgen tot en met de definitieve oplevering. Hij zal alle prestaties leveren of kosten dragen die noodzakelijk zijn tot het PV van definitieve oplevering is opgemaakt en door het stadsbestuur aanvaard is.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur  
Steven Verbeke

Burgemeester  
Filip Anthuenis