



Dienst Omgevingsvergunningen - Leefmilieu

Charles de Kerchovelaan 189

9000 gent

Gemeente Waasmunster

Abdij Rosenberglaan 8

9250 Waasmunster

Via het inzameloket

Betreft : Bezwaarschrift tijdens openbaar onderzoek

O. ref. : ALG202615989

U. ref. : OMV2025054116

BEZWAARSCHRIFT

VOOR:

De heer Luc Schelfaut, met rijksregisternummer 49051736394, die woont te 9112 Sint-Niklaas, Wijnveld 96;

Mevrouw Lily-Anne Goossens, met rijksregisternummer 51060931246, die woont te 9112 Sint-Niklaas, Wijnveld 96;

Mevrouw Erna Schelfaut, met rijksregisternummer 50100439028, die woont te 9100 Sint-Niklaas, Bellestraat 75;

B002

Mevrouw Maria Schelfaut, met rijksregisternummer 52110226865, die woont te 9140 Temse, Kapelanielaan 19;

Met als raadsman Mr. Dirk ABBELOOS, kantoorhoudend te Sint-Gillislaan 117, 9200 Dendermonde, waar keuze van woonplaats gedaan wordt.



I. VOORWERP BEZWAAR

1. Bezwaarindieners hebben kennisgenomen van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en de volledige heraanleg van de wegenis in de Vinkenlaan, en wensen hierbij de navolgende bezwaren te formuleren.

De aanvraag is gekend onder het OMV-nummer 2025054116.

II. ONTVANKELIJKHEID BEZWAAR

1. Het openbaar onderzoek loopt tot en met 7 mei 2026. Het bezwaar is derhalve tijdig ingediend.

Het belang van bezwaarindieners zal onder punt III. besproken worden.

III. RUIMTELIJKE SITUERING EN BELANG

2. Bezwaarindieners zijn eigenaar van de kadastrale percelen WAASMUNSTER, 1^{ste} afdeling, sectie A, 950 (consoorten Schelfaut) en 1090N (dhr. Luc en Lily-Anne Schelfaut- Goossens).

De gemeente Waasmunster is eigenaar van aangrenzende kadastrale perceel WAASMUNSTER, 1^{ste} afdeling, sectie A, 951D.



Situering percelen bezwaarindieners (bron: Geopunt)



IV. INHOUDELIJKE BEZWAREN

A. Eerste bezwaar over de ingang richting perceel 951D

5. Bezwaarindieners zijn zich ervan bewust dat de vergunningverlenende overheid niet kan en mag oordelen over burgerlijke rechten. In casu werden de geschilpunten met betrekking tot de beweerde erfdiensbaarheden reeds beslecht door de vrederechter van het kanton Hamme. Uw administratie dient zich dan ook te onthouden van enige inhoudelijke beoordeling hierover en kan enkel rekening houden met deze beslissing in het kader van de inhoudelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag.
6. Uw administratie dient derhalve geen toepassing te maken van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake erfdiensbaarheden, nu dit reeds door de bevoegde vrederechter is gebeurd. Bij vonnis heeft de vrederechter geoordeeld dat er geen wettelijke noch conventionele erfdiensbaarheid rust op de percelen 950 en 1090N ten voordele van perceel 951D, eigendom van de gemeente Waasmunster.

Bezwaarindieners verzetten zich dan ook uitdrukkelijk tegen elk gebruik van de toegang via de Vinkenlaan, in zoverre deze over hun percelen zou verlopen. Zij stellen vast dat de voorliggende vergunningsaanvraag in feite strekt tot het bestendigen van een toestand die door het vonnis van de vrederechter uitdrukkelijk werd uitgesloten, hetgeen niet toelaatbaar is.

Gelet op het voorgaande verzoeken bezwaarindieners uw administratie om hiermee rekening te houden en de vergunningsaanvraag in deze vorm te weigeren, minstens op dit punt ongunstig te beoordelen.

Bezwaarindieners voegen ter staving het vonnis van de vrederechter van 27 februari 2026, evenals de berustingsakte van 19 maart 2026, als stukken 1 en 2.

7. In deze kan verwezen worden naar relevante rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (zie RvVb 17 september 2019, nr. RvVb-A-1920-0065 of RvVb 22 januari 2019, nr. RvVb-A-1819-0517)

*“Betwistingen omtrent erfdiensbaarheden van doorgang, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan (en evenmin van de Raad) om daarover te oordelen. **Dit belet de vergunningverlenende overheid echter niet om vaststellingen te doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.**”*



De burgerlijke rechten zijn op heden niet (langer) in betwisting. De rechten van bezwaarindieners werden definitief vastgesteld in een in kracht van gewijsde gegane beslissing, met name het vonnis van de vrederechter van 27 februari 2026. Aangezien de gemeente Waasmunster in dit vonnis heeft berust, dient dit geschilpunt als definitief beslecht te worden beschouwd en staat de inhoud ervan vast ten aanzien van alle partijen.

8. Het staat dan ook ontegensprekelijk vast dat het betrokken gedeelte van de wegenis, in de vorm zoals aangevraagd, niet uitvoerbaar is. De vergunningverlenende overheid zal bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijkerwijze rekening moeten houden met deze juridische en feitelijke onmogelijkheid. Een alternatieve inplanting van de bocht in de Vinkenlaan, zonder afhankelijkheid van een toegang over de percelen van bezwaarindieners naar perceel 951D, is dan ook ruimtelijk meer aangewezen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebeurt immers aan de hand van diverse criteria en aandachtspunten, waaronder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal en het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke kwaliteit, cultuurhistorische aspecten, alsook gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Daarbij dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met de doelstellingen van een duurzame ruimtelijke ordening (art. 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO).

9. Gelet op het vaststaande uitvoeringsprobleem is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aangewezen om reeds in deze fase van de omgevingsvergunningsprocedure hiermee rekening te houden. Het zou immers onzorgvuldig zijn een vergunning te verlenen voor een project waarvan op voorhand vaststaat dat het (gedeeltelijk) niet realiseerbaar is. Bovendien zal het uitzicht en de coherentie van de wegenis in de Vinkenlaan onvermijdelijk worden aangetast door dit structurele en voorspelbare uitvoeringsprobleem.
10. Bezwaarindieners verzoeken uw administratie dan ook uitdrukkelijk rekening te houden met de inhoud van het definitieve vonnis van 27 februari 2026, waarin werd vastgesteld dat geen erfdiensbaarheid bestaat ten voordele van perceel 951D. Hieruit volgt dat er geen enkele juridische noodzaak bestaat tot ontsluiting van dit perceel via de percelen van bezwaarindieners. Bijgevolg kan en mag de voorliggende vergunningsaanvraag niet uitgaan van een dergelijke ontsluiting, noch deze impliciet of expliciet bestendigen.

B. Tweede bezwaar over de projectgrens met perceel 1091C

11. De strook grond, kadastraal gekend als perceel 1091C, behoort eveneens toe aan de bezwaarindieners.

De voorliggende plannen maken echter onvoldoende duidelijk of de projectgrens ter hoogte van dit perceel samenvalt met de effectieve grens tussen het openbaar domein en de private kavel, dan wel of deze grens wordt overschreden.



Voor zover de grens met de private kavel wordt overschreden, gaan de bezwaarindieners niet akkoord met deze plannen en zullen zij zich verzetten tegen de uitvoering ervan.

C. Derde bezwaar over de rioleringswerken

12. Uit de feitelijke toestand van het terrein blijkt dat punt A het hoogste punt vormt en aanzienlijk hoger ligt dan de punten B en C. Bovendien helt het terrein af van A-B naar C. Gelet op deze niveauverschillen lijkt een rioleringsaansluiting voor dit gedeelte van het project onmogelijk, althans wordt in de voorliggende plannen niet aangetoond hoe dergelijke aansluiting technisch haalbaar zou zijn.

Daarnaast bevinden zich op de betrokken percelen bestaande grachten, zoals aangeduid op onderstaan plan (rode stippellijnen), waarlangs hemelwater momenteel op natuurlijke wijze afwatert naar de lager gelegen Sinaaistraat. De voorliggende aanvraag verduidelijkt niet op welke wijze met deze bestaande waterhuishouding rekening werd gehouden, noch welke impact de geplande werken zullen hebben op de afwatering van de omliggende percelen.

Bijgevolg vrezen bezwaarindieners dat eventuele rioleringswerken langs de stroken A1090 en 1091 niet alleen technisch problematisch zullen zijn, maar bovendien aanleiding zullen geven tot aanzienlijke bijkomende kosten.

Bezwaarindieners verzoeken dan ook dat de aanvrager hierover duidelijkheid verschaft aan de hand van een degelijk topografisch en technisch onderzoek, waaruit de haalbaarheid van de voorgestelde rioleringswerken en de impact op de bestaande waterafvoer ondubbelzinnig blijken.



V. CONCLUSIE

13. Op basis van de voorliggende plannen menen bezwaarindieners dan ook dat de aanvraag onverenigbaar is met de criteria die de goede ruimtelijke ordening uitmaken en bijgevolg geweigerd dient te worden.

Dendermonde 6 mei 2026

Dirk ABBELOOS

Advocaat

Loco ondertekend door

Robin Van Cauwenberghe

advocaat

INVENTARIS

- Stuk 1: vonnis van 27 februari 2026 van het vreedegerecht van het kanton Hamme
- Stuk 2: e-mail van de raadsman van de gemeente Waasmunster van 19 maart 2026 waarin in het vonnis berust wordt.