

05-12-2018

GEM. WAASMUNSTER
2976-LM

Het College van Burgemeester en Schepenen
van Waasmunster

Vierschaar 1
9250 Waasmunster

uw brief :
uw kenmerk : 47/2
ons kenmerk : R02/33/18/V.54-1286
bijlagen : vermeld
betreft : verkavelingsaanvraag - beroep
inlichtingen : Niels Rosez
tel. : 09 267 75 16
fax : 09-267 75 99
e-mail : stedenbouw@oost-vlaanderen.be

AANGETEKEND

Directie Ruimte
Dienst Ruimtelijke Vergunningen

Gent, 04 DEC, 2018

Geacht College

Als bijlage laten wij u een voor eensluidend verklaard afschrift geworden van het besluit van de deputatie betreffende het beroep Luc Goethals Promotor nv, tegen uw beslissing van 11 juni 2018.

Achteraan in de beslissing zijn de nog relevante decretale bepalingen opgenomen, onder meer i.v.m. de beroepsmogelijkheden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel).

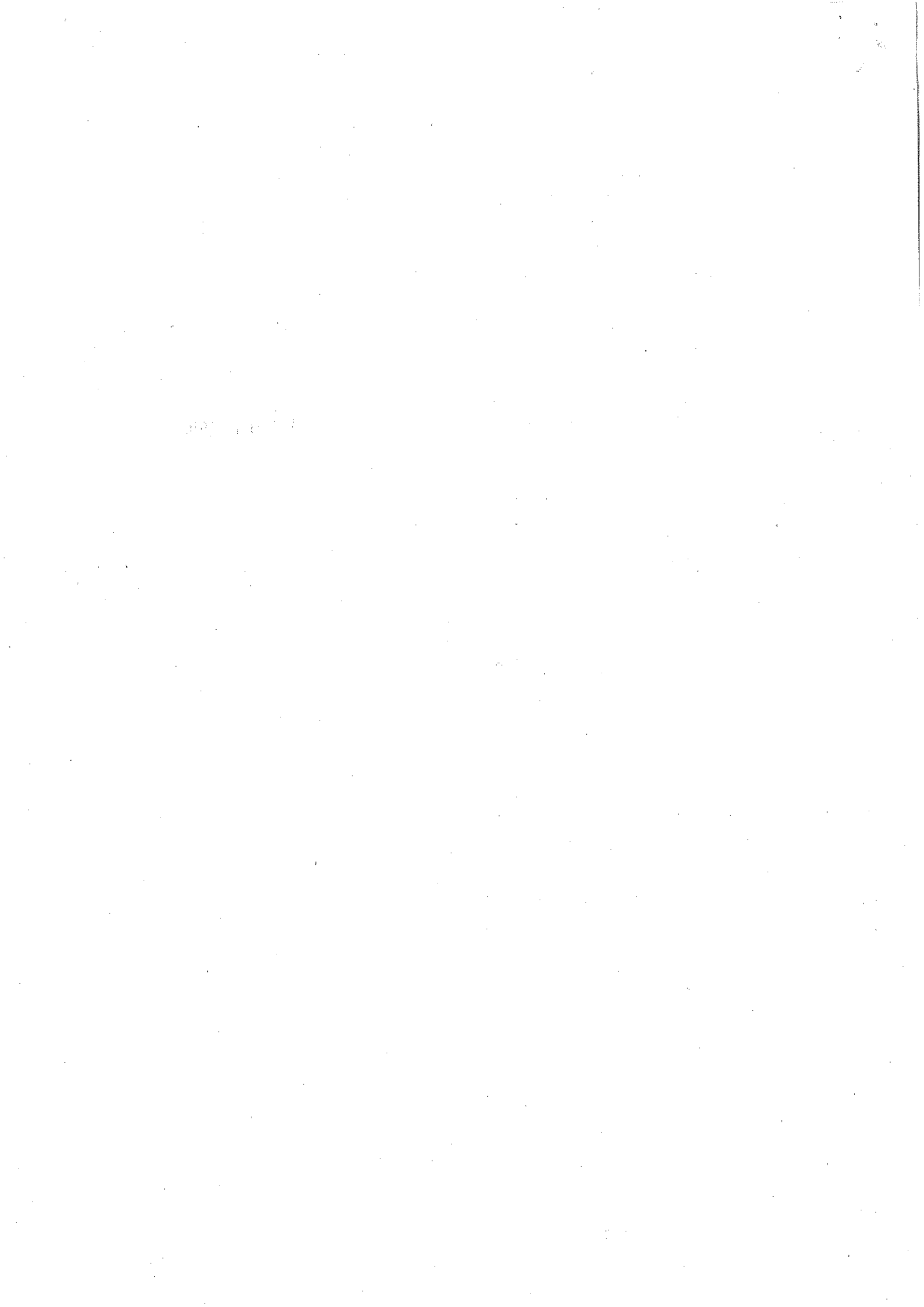
Aan de aanvrager werd meegedeeld dat een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt moet worden op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, er werd een mededeling meegestuurd met het verzoek deze binnen de tien dagen op duurzame wijze aan te plakken. Tevens werd meegedeeld dat van de vergunning pas mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Ten slotte werd gevraagd vooraleer de werken aan te vatten uw diensten te contacteren.

Hoogachtend
namens de deputatie
de Provinciegriffier


Albert De Smet

de bevoegde gedeputeerde


Hilde Bruggeman





directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Vergunningen

vergadering van
29 november 2018

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Vercamer Alexander,
wnd. voorzitter

kenmerk R02/33-18/V.54-1286
betreft **Waasmunster - Luc Goethals Promotor nv - Beroep - Verkavelingsaanvraag**

Verhoeve Martine
Hertog Peter
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy

verslaggever
Hilde Bruggeman

leden

1. Feitelijke en juridische gronden

De Smet Albert,
provinciegriffier

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

dossiernummer:
1805915

Gelet op de beslissing van 11 juni 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Waasmunster houdende weigering van een verkavelingsvergunning, aangevraagd door Luc Goethals Promotor nv, met als adres Nijverheidslaan 76 te 9250 Waasmunster, strekkende tot het nieuw verkavelen van een terrein, gelegen te Waasmunster, Frank Baurstraat 10, kadastraal gekend 2° afdeling, sectie C, nr. 1616/M;

zittingnummer:
306

dat het ontvangstbewijs van deze vergunningsaanvraag dateert van 22 december 2017;

termijn:
24 december 2018

dat de beslissing op 28 juni 2018 betekend werd;

Gelet op het beroep, ingesteld door meester Wim De Cuyper en meester Bram De Smet, advocaten, namens appelland, zijnde de aanvrager, bij aangetekend schrijven van donderdag 26 juli 2018, tegen voormelde beslissing;
dat het beroep ontvankelijk is ingesteld.

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 november 2018;

dat werd gevraagd om gehoord te worden, bijgevolg werden alle partijen uitgenodigd; Gehoord in zit in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;
Namens de aanvrager: meester Stefan Walgraeve, advocaat

1.1 Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 7 november 1978) De bouwplaats ligt in woongebied. Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt in artikel 5.1.0. dat: "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. Deze bedrijven,

J...

voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het RUP Heuvelveld, ingekleurd als art. 4.1. 'Strook bestemd voor wonen, open en halfopen woningbouw'. De hoofdbestemming is wonen, als nevenfuncties zijn toegelaten kleinhandel, dienstverlening (al dan niet loket gebonden) kantoren of vrij beroep. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt binnen de polder Schelde Durme Oost.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan departement Landbouw en Visserij.
- De aanvraag dient voorgelegd te worden aan het Agentschap Natuur en Bos.
- Onroerend erfgoed bekrachtigde een archeologienota op 31 maart 2017 onder kenmerk 4.004/42023/52.6.

1.3 Externe adviezen

Er zijn vanuit de VCRO externe adviezen vereist.

De Brandweercommandant bracht over deze aanvraag een gunstig advies uit op 21.03.2018, mits voldaan wordt aan de bemerkingen opgesomd in het advies.

Polder Schelder Durme Oost bracht over deze aanvraag een gunstig advies uit op 11.04.2018.

De Watergroep bracht over deze aanvraag een gunstig advies uit op 30.03.2018 mits het in acht nemen van de opgesomde aandachtspunten.

Het agentschap natuur en Bos verleende een gunstig advies op 30.03.2018.

Onroerend erfgoed bekrachtigde de archeologienota op 31.03.2017 onder kenmerk 4.004/42023/52.6.

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed van voorliggende aanvraag situeert zich binnen het grondgebied van de gemeente Waasmunster.

Het perceel van de aanvraag is een bebost perceel waar momenteel een woning op staat die wordt afgebroken.

Ten noorden grenst het perceel aan een oude spoorwegbedding eigendom van de gemeente. Links van het perceel bevindt zich het voetbalterrein (Sparta), gelegen in de strook voor recreatie volgens de bestemming van het RUP "Heuvelveld". Ten zuiden grenst het perceel aan de Lucien Reycklerstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg, met aansluitend hieraan een woongebied ingevuld met sociale woningen. Rechts van het perceel bevindt zich een bebouwd perceel met een alleenstaande woning, gelegen in het woongebied, strook voor wonen, open en halfopen woningbouw (volgens het RUP).

Voorliggende aanvraag wordt ingediend voor een perceel met oppervlakte van 9093m² waar volgens het ingediend ontwerp een nieuwe weg wordt aangelegd met rondom 15 kavels bestemd voor open en halfopen bebouwing.

De verkaveling wordt aangelegd als type woonerf.

./...

Het perceel wordt volledig ontbost waarvoor een compensatie wordt betaald.

De verkaveling is opgevat als een woonerf met 19 woonentiteiten (13 ééngezinswoningen en 6 meergezinswoningen) die woonruimte biedt voor max. 43 gezinnen. De ééngezinswoningen zijn van het open en halfopen type. Energiezuinig bouwen, samen met een creatieve en hedendaagse architectuur vormen de hoofdbestanddelen van het verkavelingsontwerp. De meergezinswoningen worden voorzien van 6 aparte open bebouwingen met elk 5 appartementen.

De ééngezinswoningen worden onder de vorm van halfopen bebouwingen op de perceelgrens ingeplant.

De verkaveling wordt in fasen uitgevoerd.

In een 1° fase wordt het gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en wordt de funderingslaag met minder hinder steenslag aangelegd. De loten 1 tot en met 5 worden eerst gerealiseerd.

In de 2° fase die van start gaat zodra 70% van de loten 6 t/m 13 bebouwd zijn, wordt de verharding in betonstraatstenen aangelegd t.h.v. deze loten. Dit om schade aan de verharding voor werfverkeer te vermijden.

In de 3° fase, die van start gaat zodra de loten 14 en 15 bebouwd zijn wordt de verharding in betonstraatstenen aangelegd t.h.v. deze loten. Dit om schade aan de verharding door werfverkeer te vermijden. De dichtheid van de verkaveling is ca 47woningen /ha. (43 woningen op 0,91 ha).

Bij de ingediende aanvraag werd er een bekrachtigde archeologienota bijgevoegd die deel uitmaakt van de vergunning. Wel dienen enkele aandachtspunten uitgevoerd te worden door de verkavelaar zoals vermeld in het schrijven van Onroerend erfgoed van 31.03.2017.

1.5 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden 5 bezwaren ingediend, welke betrekking hebben op volgende argumenten:

- de grootte van het project is niet in verhouding ten opzichte van de beschikbare grond
- een te hoge en te grote bezettingsgraad op een stuk bouwgrond van 9093m²
- de hoogte van de gebouwen dient beperkt blijven tot 6m (kroon lijsthoogte)
- de afstand van 8m ten opzichte van de spoorwegbedding is te klein voor het oprichten van appartementsgebouwen
- een parking langs de spoorwegbedding kan niet
- de wegeninfrastructuur is totaal ongeschikt om de bijkomende toevloed aan verkeer op te vangen
- het residentieel karakter van de Heide en de directe omgeving dient behouden te blijven
- grote kaalkap van het bos
- het toenemende aantal bewoners zal de rust en de natuur op de Heide en directe omgeving niet ten goede komen.
- de bewoners van de Kleemstraat werden niet op de hoogte gebracht van de aanvraag.

De ingediende bezwaren worden door het college van burgemeester en schepenen als volgt weerlegd:

De ingediende bezwaren worden als volgt aanvaard en weerlegd.

- de grootte van het project is aanvaardbaar volgens de voorschriften van het RUP Heuvelveld en de stedenbouwkundige bepalingen van art. 4.1 van het RUP zijnde de strook voor wonen, open en halfopen woningbouw. Volgens de voorschriften zijn voor percelen met een oppervlakte groter

./...

dan 1500m² herverkavelingen mogelijk voor open of halfopen bebouwing mogelijk

- het voorzien van een nieuwe weg is eveneens toegelaten volgens de voorschriften; ontsluitingen voor mechanisch verkeer zijn verplicht aan te takken op de Frank Baurstraat (art. 4.1.2.1. voorschriften inzake bebouwing)
- het ingediend ontwerp werd voorafgaandelijk met de dienst grondgebiedzaken besproken
- de verkavelingsaanvraag wordt opgevat als een woonerf en biedt woonruimte voor 43 gezinnen
- de verkavelaar streeft ernaar om kleinere percelen te ontwikkelen schommelend tussen de 180m² à 345m² om zo veel mogelijk jonge gezinnen de kans te bieden om in Waasmunster te blijven wonen
- de bouwhoogte kroon lijsthoogte blijft volgens de voorschriften beperkt tot max. 6,2m. Volgens de voorschriften van het RUP is zelfs een bouwhoogte toegelaten voor een gebouw met 2 bouwlagen tot maximum 7,4m
- de 6 woonblokken van elk 5 appartementen(lot 14 en 15) bezitten wel een derde bouwlaag die inspringt onder de 45° regel.
De woonblokken op lot 14 grenzend aan de spoorwegbedding zijn ingeplant op 8m van de perceelgrens conform de voorschriften van het RUP (art. 4.1.2.1.).
- achter de 3 woonblokken worden er parkeerplaatsen voorzien voor bewoners van deze woonblokken wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is volgens de voorschriften. Het oprichten van een groen buffer langs deze spoorwegbedding die tevens met heel wat bomen en struiken is beplant is niet aan de orde.
- het perceel van de aanvrager is gelegen in het RUP met de bestemming strook voor wonen. Het behoud van het boskarakter is niet opgenomen in de voorschriften van het RUP. Het perceel wordt volledig ontbost. Het verwijderen van het gedeelte bos op het perceel valt onder de regelgeving van het bosdecreet. De aanvrager kan compenseren door het betalen van een bedrag in functie van de te ontbossen oppervlakte voor een verkavelingsaanvraag, of de compensatie kan uitgevoerd worden met een nieuwe aanplanting op percelen die hiervoor in aanmerking komen met samenspraak en goedkeuring van het agentschap Natuur en Bos. De compensatie werd goedgekeurd en geregistreerd door ANB onder het nummer 18-205144.

Wat de densiteit betreft is dit niet onverantwoord. In de huidige periode wordt er gestreefd naar een hogere densiteit binnen de zoneringswonen. Het ingediende bezwaar qua densiteit in vergelijking met de densiteit en inplanting van de woningen in de woonparkzoneringswonen is onterecht. De woningen langs de Kleemstraat liggen in een woonparkzoneringswonen volgens het gewestplan waar het wonen tussen het groen primeert en waarbij een lagere densiteit wordt nagestreefd, zijnde 10 à 15 w/ha.

Het ingediend ontwerp voorziet een densiteit ca 47w/ha, hetgeen binnen deze sociale woonomgeving, bestaande voornamelijk uit sociale woningen van de maatschappij Dendermondse Volkswoningen, aanvaardbaar is.

Tevens wordt een zekere verdichting van het woongebied algemeen aanvaard in de huidige tijdsgeest.

Het bezwaar dat de eigenaars langs de Kleemstraat niet op de hoogte werden gebracht is onterecht. Volgens het besluit voor de bekendmaking voor een verkavelingsaanvraag dienen enkel de aanpalende eigenaars ter kennis gebracht te worden. De eigenaars van de verkaveling in de Kleemstraat zijn geen rechtstreekse aanpalende eigenaars daar de Spoorwegbedding met een

./...

breedte van ong. 14m gelegen is tussen hun percelen en de ingediende aanvraag.

De brandweer verleende op 21.03.2018 een gunstig brand preventieverslag, mits voldaan wordt aan de bovenvermelde bemerkingen in het verslag. De bemerkingen volgens het brandweerverslag onder punt 2.2.1 voorzien enkele aanpassingen aan het wegenisontwerp, waardoor het ontwerp volgens de gemeenteraad niet uitvoerbaar wordt, en aldus dient aangepast te worden. De gemeenteraad heeft het ontwerp voor de aanleg van de nieuwe weg geweigerd in zitting van 31.05.2018.

1.6 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Overwegende dat de ruimtelijke orde niet wordt verstoord;

Overwegende dat het ingediend ontwerp met zijn open en halfopen woningbouw en aanleg van een nieuwe weg aansluit bij het bestaande woonweefsel;

Overwegende dat het ingediend ontwerp qua densiteit en woning typologie aansluit binnen de bestaande landelijk sociale woonomgeving;

Overwegende dat de goede plaatselijke ordening hierdoor niet in het gedrang komt; Overwegende dat het ingediend ontwerp conform de voorschriften van het RUP Heuvelveld is;

Gelet echter op de niet aanvaarding van het ontwerp van wegenis door de gemeenteraad van 31.05.2018;

Overwegende dat de GR als volgt besliste: *"Het voorliggende wegenis- en rioleringsontwerp voor de verkaveling gelegen Frank Baurstraat opgemaakt door SWBO kan niet worden goedgekeurd omdat: Het wegenisdossier dient aangepast aan de opgelegde voorwaarden van de brandweer. De bochtstraten aan de splitsing ter hoogte van lot 14 voldoet niet. Tevens dient aan het uiteinde van de wegenis (zijde voetbal) een volwaardig T-uiteinde voorzien te worden. Gelet op het feit dat naast het terrein zich een voetbalterrein situeert is het wenselijk om over de volledige lengte van het perceel een groenbuffer te voorzien met een voldoende breedte en hoogte. Deze groenbuffer dient te bestaan uit aanplantingen met afwisselend inheemse hoog- en laagstammen, heesters en struiken om zodoende een dichte buffer te creëren. Het aanplantingsplan dient samen met het aangepaste wegenisontwerp voorgelegd te worden aan het gemeentebestuur."*

Advies

Gelet echter op het niet aanvaarden van het wegenisontwerp door de gemeenteraad in zitting van 31.05.2018 wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt de ingediende aanvraag ongunstig geadviseerd.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het college sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag niet aanvaard worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11-06-2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning.

/...

..."

1.7 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

Appelland stelt in zijn beroepschrift onder meer, dat het aangevraagde voorziet in een verkaveling met het oog op het oprichten van 19 woonentiteiten op een woonerf, met een mix tussen ééngzins- en meergezinswoningen (43 gezinnen in totaal).

Appelland stelt, bij kennisname van de weigering tevens kennis gekregen te hebben van het voorwaardelijk gunstige brandweeradvies dat noopte tot weigering door de gemeenteraad.

Appelland heeft daarop, na overleg met de brandweerzone, beperkt gewijzigde plannen neergelegd, in toepassing van art. 4.3.1,§1, derde lid VCRO, om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de brandweer en de gemeenteraad.

De aanpassingen komen volgens appelland, temeer de goede ruimtelijke ordening ten goede, nu deze gebeuren met het oog op brandveiligheid, waardoor de veiligheidsaspecten worden verhoogd. Dit raakt de rechten van derden volgens appelland niet, nu dit louter technische ingrepen omvat met betrekking tot de wegenis en deze zich op het maaiveldniveau situeren, waarbij het voorwerp van de aanvraag en de loten zelf niet worden gewijzigd.

De neer te leggen beperkt aangepaste plannen voldoen volgens appelland aan de voorwaarden van de brandweerzone en komen als beperkte planwijzigingen voor vergunning in aanmerking. Appelland verzoekt tot wedervoorlegging van de plannen aan de gemeenteraad, bevoegd voor haar wegen.

Verder stelt appelland, dat het standpunt van het college inzake de beoordeling van de bezwaren n.a.v. het openbaar onderzoek, kan worden bijgetreden, dat het ingediend ontwerp qua densiteit en woningtypologie aansluit binnen de bestaande landelijk sociale woonomgeving, dat de goede plaatselijke ordening hierdoor niet in het gedrang komt, en het ingediend ontwerp conform de voorschriften van het RUP Heuvveld is, dat gedetailleerde voorschriften bevat over het gabariet en inplanting van de toegelaten constructies.

In toepassing van art. 4.3.1,§2,3° VCRO worden de gedetailleerde voorschriften van dit RUP volgens appelland geacht de relevante criteria van de goede ruimtelijke ordening uit te maken. Het aangevraagde voldoet volgens appelland integraal aan de voorschriften van het RUP, waarbij de mogelijkheden zelfs niet maximaal werden aangewend (lager dan toegelaten). De beoogde verdichting met verhoging van het ruimtelijke rendement (art. 4.3.1,§2,2° VCRO) werd volgens appelland derhalve reeds geconcretiseerd in het (recente) RUP en staat momenteel niet meer ter discussie.

2. Motivering

2

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Voorliggende aanvraag beoogt het louter verkavelen van een terrein en valt bijgevolg niet onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

./...

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag is een bekrachtigde archeologienota gevoegd. Onroerend erfgoed bekrachtigde een archeologienota op 31 maart 2017 onder kenmerk 4.004/42023/52.6

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Zo een vergunning verleend wordt, dient als voorwaarde opgelegd te worden dat de bekrachtigde archeologienota, al dan niet met voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

2.3 Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Het decreet grond- en pandenbeleid (27.03.2009) is van toepassing aangezien het aantal loten bestemd voor woningbouw ten minste 10 loten zijn (art-4.2.6)

Het percentage voor de bescheiden last is 20% van het aantal loten.

Als bescheiden last zullen 9 wooneenheden voorzien worden met een bouwvolume van max. 550m³ die gerealiseerd worden op de loten nog aan te duiden door de verkavelaar.

2.4 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage III van het MER-besluit van 10 december 2004. De aanvraag valt onder rubrieksnummer 10B (stadsontwikkelingsprojecten) uit bijlage 111 van het besluit van de VR van 10.12.2004.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.5 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het aangevraagde is eveneens in overeenstemming met het RUP 'Heuvelveld' dat gedetailleerde voorschriften bevat over het gabariet en inplanting van de toegelaten constructies.

Beslissing gemeenteraad m.b.t. de zaak van de wegen.

...

Door de aanvrager werd een beperkt aangepast plan inzake de wegenis ingediend, gelet op de bemerkingen in eerste aanleg door de brandweer en het daaropvolgende ongunstige advies van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

Op verzoek van de deputatie heeft de gouverneur, conform de bepalingen van art. 4.2.25 tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de gemeenteraad opnieuw samengeroepen om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen in dit dossier, op basis van de aangepaste plannen.

De gemeenteraad van Waasmunster heeft in zitting van 20 september 2018 beslist, het aangepaste wegenis- en rioleringsontwerp voor de verkaveling Frank Baurstraat goed te keuren, omdat het wegenisdossier werd aangepast aan de opgelegde voorwaarden van de Brandweerzone. De gemeenteraad stelt eveneens, dat gelet op het feit dat naast het terrein in aanvraag zich een voetbalterrein situeert, het wenselijk is, om de voorziene groenaanplantingen aan de zijde van het voetbalterrein snel te realiseren met voldoende grote planten zodat op korte termijn een ondoorzichtig groenscherm wordt gecreëerd.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet in een verkaveling met het oog op het oprichten van 19 woonentiteiten op een woonerf, met een mix tussen ééngezins- en meergezinswoningen, voor 43 gezinnen in totaal.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, werden 5 bezwaren ingediend, welke betrekking hadden op:

- de grootte van het project is niet in verhouding ten opzichte van de beschikbare grond
- een te hoge en te grote bezettingsgraad op een stuk bouwgrond van 9093m²
- de hoogte van de gebouwen dient beperkt blijven tot 6m (kroon lijsthoogte)
- de afstand van 8m ten opzichte van de spoorwegbedding is te klein voor het oprichten van appartementsgebouwen
- een parking langs de spoorwegbedding kan niet
- de wegeninfrastructuur is totaal ongeschikt om de bijkomende toevloed aan verkeer op te vangen
- het residentieel karakter van de Heide en de directe omgeving dient behouden te blijven
- grote kaalkap van het bos
- het toenemende aantal bewoners zal de rust en de natuur op de Heide en directe omgeving niet ten goede komen
- de bewoners van de Kleemstraat werden niet op de hoogte gebracht van de aanvraag.

De grootte van het project is echter volledig in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Heuvelveld' en de stedenbouwkundige bepalingen van art. 4.1 van het RUP zijnde de strook voor wonen, open en halfopen woningbouw. Volgens deze voorschriften zijn voor percelen met een oppervlakte groter dan 1500m² herverkavelingen mogelijk voor open of halfopen bebouwing.

Ook het voorzien van een nieuwe weg is toegelaten volgens de voorschriften van het RUP, namelijk in art. 4.1.2.1. 'voorschriften inzake bebouwing', waarin

./...

wordt gesteld dat ontsluitingen voor mechanisch verkeer verplicht aan te takken zijn op de Frank Baurstraat.

Voorliggende verkavelingsaanvraag wordt opgevat als een woonerf en biedt woonruimte voor 43 gezinnen. Appellant streeft ernaar om kleinere percelen te ontwikkelen, schommelend tussen de 180m² en 345m², dit om zo veel mogelijk jonge gezinnen de kans te bieden om in Waasmunster te blijven wonen.

De in de voorschriften voorziene bouwhoogte en kroonlijsthoogte blijft beperkt tot max. 6,20m. Volgens de voorschriften van het RUP is daarentegen een bouwhoogte toegelaten voor een gebouw met 2 bouwlagen tot maximum 7,40m, zodat de aanvraag moeilijk als ruimte-overschrijdend kan benoemd worden. De 6 woonblokken van elk 5 appartementen op het lot 14 en 15 bezitten echter wel een derde bouwlaag, welke evenwel inspringt onder de 45° regel.

De bouwblokken op lot 14 grenzend aan de spoorwegbedding zijn ingeplant op 8m van de perceelgrens conform de voorschriften van het RUP (art. 4.1.2.1.).

Achter de 3 bouwblokken worden er parkeerplaatsen voorzien voor bewoners van deze bouwblokken wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is volgens de voorschriften. Het oprichten van een groenbuffer langs deze spoorwegbedding die tevens met heel wat bomen en struiken is beplant is volgens het RUP niet aan de orde. Verder dient duidelijk gesteld dat het perceel van appellant is gelegen in het RUP met de bestemming strook voor wonen. Het behoud van het boskarakter is niet opgenomen in de voorschriften van het RUP. Het perceel wordt volledig ontbost. Het verwijderen van het gedeelte bos op het perceel valt tevens onder de regelgeving van het bosdecreet. De aanvrager kan wettelijke deze kap compenseren door het betalen van een bedrag in functie van de te ontbossen oppervlakte voor een verkavelingsaanvraag, of de compensatie kan uitgevoerd worden met een nieuwe aanplanting op percelen die hiervoor in aanmerking komen met samenspraak en goedkeuring van het agentschap Natuur en Bos. De bos compensatie werd goedgekeurd en geregistreerd door ANB onder het nummer 18-205144.

Wat de densiteit van voorliggende aanvraag betreft dient gesteld, dat er vandaag meer en meer wordt gestreefd naar een hogere densiteit binnen de zonering wonen. Het ingediende bezwaar qua densiteit in vergelijking met de densiteit en inplanting van de woningen in de woonparkzonering is dan ook onterecht. De woningen langs de Kleemstraat liggen in een woonparkzonering volgens het gewestplan waar het wonen tussen het groen primeert en waarbij een lagere densiteit wordt nagestreefd, zijnde 10 à 15 w/ha.

Het ingediend ontwerp voorziet een densiteit ca 47w/ha, hetgeen binnen deze sociale woonomgeving, bestaande voornamelijk uit sociale woningen van de maatschappij Dendermondse Volkswoningen, aanvaardbaar is.

Tevens wordt een zekere verdichting van het woongebied algemeen aanvaard in de huidige tijdsgeest.

Het bezwaar dat de eigenaars langs de Kleemstraat niet op de hoogte werden gebracht is eveneens onterecht. Volgens het besluit voor de bekendmaking voor een verkavelingsaanvraag dienen enkele de aanpalende eigenaars ter kennis gebracht worden. De eigenaars van de verkaveling in de Kleemstraat zijn geen rechtstreekse aanpalende eigenaars daar de Spoorwegbedding met een breedte van ong. 14m gelegen is tussen hun percelen en de ingediende aanvraag.

./...

Het ingediend ontwerp met zijn open en halfopen woningbouw en aanleg van een nieuwe weg sluit aan bij het bestaande woonweefsel, en sluit ook wat betreft densiteit en woningtypologie aan binnen de bestaande landelijk sociale woonomgeving, zodat de goede plaatselijke ordening hierdoor niet in het gedrang komt.

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met het RUP 'Heuvelveld' dat gedetailleerde voorschriften bevat over het gabariet en inplanting van de toegelaten constructies. Het aangevraagde voldoet integraal aan de voorschriften van het RUP, waarbij zelfs de mogelijkheden niet maximaal werden aangewend, en er een densiteit wordt voorzien, lager dan toegelaten. In toepassing van art. 4.3.1, §2,3° VCRO worden de gedetailleerde voorschriften van dit RUP geacht de relevante criteria van de goede ruimtelijke ordening uit te maken.

De beoogde verdichting met verhoging van het ruimtelijke rendement (art. 4.3.1, §2,2° VCRO) werd derhalve reeds geconcretiseerd bij de goedkeuring van het recente RUP.

Het aangevraagde is dan ook in toepassing van art. 4.3.1, §2,3° VCRO in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, wat ook door de gemeente in eerste aanleg werd bevestigd.

Voorliggende aanvraag kan, uit wat voorafgaat, gunstig worden geadviseerd, op basis van de voorliggende aanvraag en in toepassing van de beperkt aangepaste plannen inzake de wegenis, en mits de voorwaarden in de boven vermelde adviezen strikt worden gevolgd.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 11 juni 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Waasmunster houdende weigering van een verkavelingsvergunning, aangevraagd door Luc Goethals Promotor nv, met als adres Nijverheidslaan 76 te 9250 Waasmunster, wordt ingewilligd.

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens het ingediend plan en met strikte toepassing van de beperkt aangepaste plannen inzake de wegenis, en onder de volgende aanvullende en/of wijzigende voorwaarden:

- de voorwaarden zoals gesteld in de adviezen, uitgebracht door de Polder Schelder Durme Oost op 11 april 2018, door de Watergroep op 30 maart 2018 dienen strikt te worden gevolgd
- het agentschap natuur en Bos verleende een gunstig advies op 30 maart 2018, dat eveneens strikt dient te worden gevolgd. De boscompensatie werd goedgekeurd en geregistreerd door ANB onder het nummer 18-205144
- onroerend erfgoed bekrachtigde de archeologienota op 31 maart 2017 onder kenmerk 4.004/42023/52.6. Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 31 maart 2017 met referentienummer kenmerk 4.004/42023/52.6 zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

J...

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2: Afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan:

1. nv Luc Goethals Promotor, Nijverheidslaan 76, 9250 Waasmunster;
2. De heren Wim De Cuyper en Bram De Smet, advocaten, Vijfstraten 57, 9100 Sint-Niklaas;
3. het college van burgemeester en schepenen van Waasmunster;
4. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
5. volgende adviesinstanties:
 - Polder Schelder Durme Oost
 - Agentschap natuur en Bos
 - Onroerend erfgoed.

Hou rekening met volgende bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, relevant na een beslissing van de deputatie:

Aanplakking

§4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

36 dagen wachten

§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen. Het eerste lid geldt onverminderd artikel 4.5.1, § 2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Verval van de verkavelingsvergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschaapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

/...

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Beroepsmogelijkheden Raad voor Vergunningsbetwistingen

(Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

Er is een beroep tegen deze beslissing mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het beroep wordt ingediend bij wijze van verzoekschrift, per beveiligde zending aan de Raad toegezonden, binnen de 45 dagen, die ingaan hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is, hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen.

Als de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond acht, zal zij de bestreden beslissing vernietigen, waarna de Deputatie een nieuwe beslissing zal moeten nemen.

In afwachting van een uitspraak van de Raad kan de bestreden beslissing door de Raad geschorst worden.

U kan zich in deze procedure laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

De beroepsmogelijkheden en de procedure worden geregeld in de artikelen 4.8.1, 4.8.2 en 4.8.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en in het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Deze regelgeving vindt u ondermeer terug op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen www.rvvb.be.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen

Gent, 29 november 2018

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

De wnd. voorzitter,
(get.) Alexander Vercamer



Voor eensluidend verklaard uittreksel
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Jan De Koninck

assistent