

20 JANUARI 2025

Aanwezig

Egbert Lachaert, aangewezen-burgemeester
Pascal Rousseaux, Els Sys, Tim De Keukelaere, Filip Thienpont, Daisy Poriau, Lieselot Bleyenbergh,
Lieven Volckaert, Sara Waeytens, Luc Van Huffel, schepenen
Bénédicte Buylen, wnd. algemeen directeur

Verontschuldigd

Afwezig

Weigeren omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden AC Properties

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Bevoegdheid

Op basis van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikel 56, oefent het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheden uit die de gemeenteraad bij reglement eraan heeft toevertrouwd of overeenkomstig andere wettelijke en decretale bepalingen.

Rechtsgrond

Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en latere wijzigingen;

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en latere wijzigingen;

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen, in het bijzonder de wijziging bij decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarvan de teksten werden gecoördineerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in werking getreden op 1 september 2009, en latere wijzigingen;

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;

Het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, en latere wijzigingen;

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

Het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en de indelingslijst gevoegd als bijlage, en latere wijzigingen;

Het besluit van 23 juli 1998 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en latere wijzigingen;

Het besluit van 25 april 2014 van de Vlaamse Regering betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;

Het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (VLAREM III) en latere wijzigingen.

Motivering

De aanvraag ingediend door Charly Schutte namens AC Properties NV, gevestigd in de Kortrijksesteenweg 62 te 9830 Sint-Martens-Latem, werd per beveiligde zending verzonden op 16 juli 2024. Deze aanvraag werd op 16 juli 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 augustus 2024.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie OMV_2024101690.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hundelgemsesteenweg 27, 29, 31 en Van Goethemstraat 108 in Merelbeke, kadastraal bekend als: afdeling 1 sectie A nrs. 176S2, 176T2, 176W, 176G2, 176V2, 176B2, 182W3, 182V3, 182P3, 183M en 204S.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden: het verkavelen van gronden.

De aanvraag omvat ook stedenbouwkundige handelingen die nodig zijn om de verkaveling bouwrijp te maken.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet houdende de gemeentewegen en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 15 januari 2025. Het advies luidt als volgt:

“Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden op een projectsite tussen de Van Goethemstraat en de Hundelgemsesteenweg. Het project is op te splitsen in 2 zones die in 2 verschillende zoneringen van het RUP Merelbeke station gelegen zijn. De zone aan de Hundelgemsesteenweg omvat 2 grote eengezinswoningen en is volgens het RUP bestemd voor wonen en winkels met ateliers. Het binnengebied tussen de steenweg en de Van Goethemstraat is gelegen in een zone voor projectontwikkeling, meer bepaald voor gemeenschappelijk wonen. Het binnengebied was een voormalig serrebedrijf, op vandaag wordt de site gekenmerkt door spontane bebossing, groen en vervallen gebouwen. Aan de zijde van de Van Goethemstraat staat nog een vrijstaande eengezinswoning.

De verkaveling omvat een zone voor het bouwen van een meergezinswoning aan de Hundelgemsesteenweg voor 17 woonentiteiten binnen het profiel van 3 bouwlagen met een teruggetrokken verdieping. In het binnengebied worden 39 woonentiteiten voorzien waaronder 30 grondgebonden woonentiteiten, een villa met gemeenschappelijke ruimten en 4 woonentiteiten en een tweede villa met gemeenschappelijke ruimten en 5 woonentiteiten. Volgens de voorziene woondensiteit in het RUP, minimum 25 en maximum 27 woningen per hectare, mogen in deze zone maximum 40 woonentiteiten worden gebouwd.

De ontsluiting voor de meergezinswoning zal via de Hundelgemsesteenweg worden voorzien, het binnengebied wordt ontsloten via de Van Goethemstraat. Vanaf deze straat zal een karrenspoor toegang verlenen tot een parkeerhaven en de toegang van de ondergrondse parkeergarage. De rest van het binnengebied is in principe autovrij. Het karrenspoor zal doorlopen voor zachte weggebruikers tot aan de Hundelgemsesteenweg.

Het RUP vraagt dat 20% van de projectzone in het binnengebied wordt aangelegd als een openbare groenzone. In het ontwerp worden 3 openbare groenzones voorzien naast het karrenspoor. Deze zones worden op voorstel van de aanvrager aangelegd en overgedragen aan het lokaal bestuur, hiervoor werd dan ook een rooilijnplan en een belofte kostenloze grondafstand aan het dossier toegevoegd. Het toekomstig openbaar domein zal een oppervlakte ca. 4016 m² omvatten inclusief de wegenis en bezoekersparkeerplaatsen. De rest van de onbebouwde ruimte worden collectieve groenzones met een semipubliek karakter.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, nodig om de verkaveling bouwrijp te maken

De geplande werken strekken tot Omgevingsaanleg : nieuwe wegenis, waterhuishouding, grondverzet, groenaanleg, Verwijderen van de bestaande bebouwing en Rooien van bomen en opschot.

Historiek

Op 27 februari 2014 werd een stedenbouwkundige vergunning [2013/0154] voor het bouwen en renoveren van woonwagens geweigerd door de deputatie.

Op 30 april 2015 werd een stedenbouwkundige vergunning [2014/0207] voor het plaatsen en renoveren van woonwagens voor persoonlijk gebruik geweigerd door de deputatie.

Op 14 september 2015 werd een stedenbouwkundige vergunning [2015/0139] voor parkeren van 2 woonwagens geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 9 oktober 2024 werden door de lokale politie werken (kappen van bomen) stilgelegd op de terreinen.

MER-toets

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III van het voormeld besluit onder de rubriek 10. b) stadsontwikkelingsprojecten. Bijgevolg dient er voor de aanvraag een milieueffectscreening te worden opgesteld.

Planologische toets

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, is niet van toepassing. De gewestplanbestemming werd vervangen bij de goedkeuring van het onder de navolgende rubriek vermelde ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen binnen het plangebied van een algemeen plan van aanleg (APA) en een bijzonder plan van aanleg (BPA).

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, niet gelegen binnen een deelproject en bevat bijgevolg geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor de site.

De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 9 Merelbeke Station, definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 25 april 2017, gelegen in een zone voor wonen, winkels en ateliers waarvoor artikel 4 van toepassing is en in een zone voor projectontwikkeling, waarvoor artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing is.

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen een verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het RUP bevat meer gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften. Bijgevolg dient de voorliggende aanvraag louter beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van RUP.

Overeenstemming met het plan

De aanvraag is principieel in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het voormelde RUP.

Toetsing gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Merelbeke, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 23 augustus 2012, is van toepassing op de functie "wonen".

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Aangezien het projectgebied een oppervlakte heeft van 14 902 m² vraagt het RUP een openbare groenzone van 2980,4 m². De oppervlakte van deze groenzones, dus exclusief parkeerplaatsen en wegenis, bedraagt ca. 2040 m² waardoor de aanvraag op dit vlak niet voldoet aan de voorschriften van het RUP. Bovendien zijn de drie groenzones versnipperd en zijn vooral de groenzones in het binnengebied tot stand gekomen als restruimtes. De kwaliteit van het nieuw openbaar groen is daarom niet gegarandeerd, het zou beter zijn om hier te kiezen voor grotere groengehelen die dan ook voldoen aan de oppervlakenorm uit het RUP. Dit aspect leidt tot een fundamentele strijdigheid met de voorschriften van het RUP waardoor de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt. Het belang van een voldoende grote en publieke groenzone is ook belangrijk om de nieuwe wegenis voldoende algemeen belang te geven, de versnipperde publieke groenzones hebben weinig nut voor de ruimere omgeving waardoor ook de wegenis in het project weinig meerwaarde kan bieden aan het netwerk van trage wegen in de omgeving.

In toepassing van artikel 4.4.1. van de VCRO kunnen in een vergunning, na openbaar onderzoek enkel beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking zoals hierboven beschreven betreft geen beperkte afwijking, voorts heeft de aanvrager deze aanvraag in de motivatienota niet opgenomen en dus ook niet gemotiveerd. Dit betreft een legaliteitsbelemmering.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt 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 heeft in zitting op datum van 17 december 2024 een ongunstig besluit genomen over de zaak van de wegen. De aanvraag komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

Adviezen

In toepassing van artikel 35 van het besluit van 25 april 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan:

In toepassing van artikel 35 van het besluit van 25 april 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan:

Agentschap natuur en bos Oost-Vlaanderen, die de aanvraag op 27 augustus 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

ANB doet geen uitspraak over de wenselijkheid van het project.

Indien de vergunningverlenende overheid beslist om de vergunning toe te kennen, dienen de voorwaarden opgelegd in ons advies inzake Bosdecreet in de vergunning opgenomen te worden.

(zie advies in bijlage + goedgekeurd boscompensatievoorstel)

Brandweerzone centrum, die de aanvraag op 3 oktober 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

Besluit: Indien er een straatnaam wordt toegekend, verleent de brandweer GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Nutsmaatschappijen:

Vergunningen@farys.be, die de aanvraag op 23 september 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

Fluvius, die de aanvraag op 8 oktober 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

Proximus, die de aanvraag op 23 augustus 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

Omgevingsloket wyre, die de aanvraag op 29 augustus 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

De gemeentelijke dienst Infrastructuur (Mobiliteit), die de aanvraag op 6 september 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

Gunstig op voorwaarde dat onderstaande aspecten nog bekeken worden en er een akkoord hierover bereikt wordt:

- inrit ondergrondse parking Hundelgemsesteenweg: breedte van de inrit is slechts 3,5 meter. Hierdoor kunnen wagens niet kruisen. Er moet een wachtruimte voorzien worden waarop een wagen kan parkeren om te wachten als er een tegenligger uit de garage komt

- inrit ondergrondse parking (toegang Van Goethemstraat): is ook niet breed genoeg om wagens te laten kruisen. Er is geen wachtruimte voorzien. Ook de bochtlijnen van toegangsweg naar inrit parking zijn niet heel erg comfortabel en nipt als er een wagen geparkeerd staat op de parkeerplaats voorbehouden voor mindervaliden. Ordening in ondergrondse garage moet zeker in volgende fase bekeken worden.

Waar bevindt zich de toegang tot de ondergrondse parking voor voetgangers?

- fietsenparking: graag detail bezorgen van "fietsrek variant 3". Zijn er hierbij plaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen? Het is ook niet duidelijk waar de overige fietsenparkings zullen voorzien worden en hoe die toegankelijk zijn. Dit moet zeker meegenomen worden in de volgende fase.

De gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Wegen), die de aanvraag op 28 augustus 2024 gunstig heeft geadviseerd.

Geen bezwaar vanuit dienst werken.

Kosten voor aanleg wegen en rioleringen ten behoeve van de verkaveling zijn ten laste van de aanvrager.

De gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Groen), die de aanvraag op 15 oktober 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

Er dient nog een bomeneffect analyse opgemaakt te worden alsook een boombeschermingsplan.

De gemeentelijke dienst Omgeving (huisnummering), die de aanvraag op 2 september 2024 gunstig heeft geadviseerd.

De gemeentelijke dienst Leefmilieu, die de aanvraag op 9 december 2024 ongunstig heeft geadviseerd.

Slopen van gebouwen

Betreft het slopen van gebouwen is de bouwheer, al dat niet via de architect of deskundige, opdrachtgever voor zowel de opmaak van de sloopinventaris als voor de sloopwerken zelf. Hij draagt ook de kosten ervan en kan worden aangesproken wanneer de sloper zijn plichten als producent van de afvalstoffen niet zou nakomen.

Van de deskundige of architect wordt verwacht dat hij een zorgvuldig opgestelde, duidelijke, volledige en voldoende gedetailleerde inventaris opmaakt die beantwoordt aan de verwachtingen en behoeften van de opdrachtgever en de gebruikers.

De overheid komt niet tussen bij de opmaak en de beoordeling van de sloopinventaris. Er is met name geen verplichting om de sloopinventaris systematisch voor te leggen. De OVAM legt een minimale inhoud vast en stelt een typeformulier ter beschikking voor de rapportering van

de totale hoeveelheden, maar legt geen verdere verplichtingen op wat betreft de vorm van de inventaris.

De houder van de omgevingsvergunning of degene die in zijn opdracht toezicht houdt op de werf, waakt erover dat de bepalingen uit de sloopinventaris worden nageleefd. Hij waakt in het bijzonder over de naleving van de bepalingen vermeld in artikel 4.3.3. paragraaf 2 van het VLAREMA, treedt desnoods corrigerend op en houdt alle relevante documenten bij. Daaronder worden minstens een kopie van alle transportdocumenten en alle aanvaardingsbonnen van de afgevoerde afvalstoffen verstaan.

Alle relevante documenten en in elk geval de kopieën van de identificatieformulieren en alle afgiftebewijzen van de afgevoerde afvalstoffen die verkregen zijn bij selectieve sloop of ontmanteling, worden voor de oplevering van de sloop- of ontmantelingswerken aan de houder van de omgevingsvergunning bezorgd. De houder van de omgevingsvergunning houdt alle identificatieformulieren en alle afgiftebewijzen bij gedurende een periode van vijf jaar.

Kappen van bomen

Betreft het kappen van een bos van 6.247 m² gelegen in RUP Merelbeke Station. Van deze oppervlakte wordt 1.434,50 m² gecompenseerd met heraanplant. De rest wordt gecompenseerd door de betaling van een boscompensatiebijdrage. Er wordt 1.190 m² bosoppervlakte behouden. De bomen staan niet op de inventaris van houtig erfgoed. Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorziene en te behouden hoeveelheid groen (bos) is te beperkt en versnipperd. Er wordt ongeveer 23 % van het te kappen bos gecompenseerd met heraanplant. Bovendien wordt van de bestaande oppervlakte van 7.437 m² bos, maar 1.190 m² bos behouden. Hiermee wordt maar 16% van de totale bosoppervlakte behouden.

In de aanvraag is niet duidelijk hoeveel vergunningsplichtige hoogstammige bomen (stamomtrek boom op een 1 meter hoogte minstens een 1 meter) zouden worden gekapt, los van de te kappen bossen.

Met volgende besluiten moet rekening worden gehouden:

- Besluit van de gemeenteraad van 24 januari 2017 tot goedkeuren van het **Klimaatplan** en ondertekenen van het Burgemeestersconvenant met als doelstelling een CO²-reductie van 40% tegen 2030 (in vergelijking met 2011)
- Besluit van de gemeenteraad van 25 september 2018 tot goedkeuren van het **Adaptatieplan** in het kader van het Burgemeestersconvenant

Het klimaatplan en adaptatieplan stellen dat bomen, bossen en groen CO² opslaan en op die manier bijdragen tot een verminderde CO²-uitstoot naar het klimaat.

Het heraanplanten van bomen bij een toegestane velling geeft uitvoering aan de klimaatplanactie van het klimaatplan 'stimuleren van meer groen, bomen en bossen'.

Het heraanplanten van bomen bij een toegestane velling geeft uitvoering aan volgende maatregelen van het adaptatieplan:

- maatregel 47: bestaande groenblauwe netwerken versterken
- maatregel 57: inwoners ondersteunen en stimuleren tot het klimaatbestendig inrichten van de tuin.

De gemeente Merelbeke zal in de toekomst geconfronteerd worden met een stijgende jaargemiddelde temperatuur en ook het aantal extreem warme dagen zal toenemen. In een klimaatbestendige gemeente dienen de gevolgen van hitte te worden meegenomen in ieder ontwerp. Een hittebestendige inrichting grijpt in op de buitenruimte, de leefbaarheid en het comfort van een gemeente. Onderzoek laat zien dat vooral schaduw effectief is om de gevoelstemperatuur te verlagen. Uit metingen blijkt dat schaduw alleen al een verlaging van de gevoelstemperatuur van 12 tot 22°C geeft. Het creëren van schaduwrijke plekken is dus een effectieve ruimtelijke adaptatiemaatregel tegen hittestress. Bomen zijn hiervoor ideaal, aangezien ze ook nog andere functies hebben op vlak van klimaatadaptatie en –mitigatie en bv. kansen bieden voor waterberging en infiltratie. Naast het indirecte effect van schaduw wordt

de lucht ook actief gekoeld door bomen ten gevolge van verdamping. De gemeente wil de hittestress aanpakken door het bestaande groen te behouden en extra groen te realiseren.

Bronbemaling

Voor een bronbemaling is een omgevingsdossier met milieulijk vereist. Dit werd niet toegevoegd in dit dossier, maar de bronbemaling werd wel besproken in de bijlages in dit dossier. Vermits de bronbemaling geen deel uitmaakt van dit dossier, wordt hierover geen advies gegeven.

Watertoets

Gelet op de legaliteitsbelemmeringen dient het dossier te worden geweigerd en is een watertoets verder niet relevant.

Toets sloopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek

De aanvraag valt niet onder toepassing van artikel 13 van het besluit van 25 april 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag werd bijgevolg onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 30 augustus 2024 tot 28 september 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 45 bezwaarschiften ingediend waaronder 1 petitielijst die door 31 personen werd ondertekend.

De ingediende bezwaarschrift hebben betrekking op:

- 1) Verdwijnen van natuurgebied en het ontbreken van voldoende groen in de wijk Flora.
- 2) Mobiliteit: bijkomende verkeersdrukke door de nieuwe verkaveling, de ligging van het project in een schoolomgeving, een tekort aan parkeerplaatsen.
- 3) Water: omwonenden maken zich zorgen over de nodige bemaling tijdens de bouwfase van het project en vrezen een verstoring van de ondergrondse waterstromen met negatieve gevolgen voor de omgeving tot gevolg.
- 4) Opnieuw een verdichtingsproject op Flora waar al veel bouwprojecten aanwezig zijn.
- 5) Binnen de aanvraag wordt een te hoge woondensiteit gehanteerd die niet conform de voorschriften van het RUP is.
- 6) Bezwaarschrijvers uiten bezorgdheden rond de plaatsing van de ondergrondse afvalcontainers.
- 7) Verschillende bezwaarschrijvers vragen om van het volledige projectgebied een publiek park te maken.
- 8) De nieuwe publieke ruimte zal vooral geld kosten aan de gemeenschap om het te onderhouden.
- 9) Verschillende bezwaarschrijvers halen ook aan dat er tijdens de opmaak van het RUP geen inspraak mogelijk was en dat het RUP enkel in functie van een totale verkaveling werd opgemaakt.

Over deze bezwaren wordt volgend standpunt ingenomen:

- 1) De projectsite is gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) met bestemmingsvoorschriften, volgens die bestemmingsvoorschriften is het gebied niet gelegen in natuurgebied maar in een zone voor projectontwikkeling.
Onderdeel van het bezwaar is ongegrond.
- 2) De aanvraag voldoet in essentie aan de parkeernormen die in het RUP werden opgenomen wat betreft het binnengebied namelijk 1 parkeerplaats per woonentiteit te voorzien in de ondergrondse parkeergarage. Voor de zone aan de steenweg moeten de parkeernormen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden gevolgd, die bepaalt hier 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit. Voorliggend dossier is een verkavelingsaanvraag waarbij momenteel moet worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorschriften, dit zal ook moeten blijken uit een eventueel navolgende omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen. Het projectgebied ligt ook goed gelegen en ontsloten via openbaar vervoer en op fiets- en

wandelafstand van voorzieningen. De site ligt op voldoende afstand van een schoolomgeving om geen mobiliteitsconflicten te veroorzaken.
Onderdeel van het bezwaar is ongegrond.

- 3) Indien de bouwheer overgaat tot de bouwwerken zal een melding of vergunning moeten aangevraagd worden voor de bemalingswerken. Dat is in dit dossier geen vereiste.
Onderdeel van het bezwaar is ongegrond.
- 4) De projectsite is gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) met bestemmingsvoorschriften, volgens die bestemmingsvoorschriften is het gebied gelegen in een zone voor projectontwikkeling. De bestemming van deze gronden werd dus reeds vastgelegd, de afweging of deze gronden hiervoor in aanmerking komen gebeurde al bij de opmaak van het RUP.
Onderdeel van het bezwaar is ongegrond.
- 5) De gevraagde bouwdensiteit voldoet wel aan de voorschriften van het RUP. De 2 verschillende zones moeten op dat vlak ook apart worden beoordeeld, voor de zon gelegen binnen artikel 5 is er een minimum densiteit van 25 en een maximum van 27 woningen per hectare voorzien. Voor de gronden binnen artikel 4 van het RUP werd geen densiteit opgelegd.
Onderdeel van het bezwaar is ongegrond.
- 6) Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers is een keuze binnen een duurzame transitie. Er kan wel worden afgevraagd of deze locatie binnen een groenzone wel de meest geschikte locatie is.
Onderdeel van het bezwaar is deels gegrond.
- 7) De projectsite is gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) met bestemmingsvoorschriften, volgens die bestemmingsvoorschriften is het gebied niet gelegen in natuur- of parkgebied maar in een zone voor projectontwikkeling.
Onderdeel van het bezwaar is ongegrond.
- 8) De voorschriften binnen het RUP vragen een openbare groenzone van 20% van de oppervlakte van het binnengebied dat gelegen is binnen de bestemmingscategorie projectgebied voor gemeenschappelijk wonen. De aanvrager is bijgevolg verplicht om een publieke groenzone en dus ook openbaar domein naar die groenzone te voorzien. Niettegenstaande dat de aanvraag niet voldoet aan deze oppervlakenormen is dit onderdeel van de bezwaren ongegrond en moet een voldoende ruime en kwalitatieve groenzone worden aangelegd.
- 9) Tijdens de opmaak van het RUP werden alle decretale stappen gevolgd.
Onderdeel van het bezwaar is ongegrond.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de legaliteitsbelemmeringen is een verdere opportuniteitsbeoordeling niet relevant.

Conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in strijd is met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen, op basis van deze legaliteitsbelemmeringen dient het dossier te worden geweigerd.”

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het eensluidend advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt het zich eigen.

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Enig artikel.

De aanvraag met omgevingsreferentie OMV_2024101690 te **weigeren**.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling 'wegenberoep' (decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid 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 het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

[n.v.d.r.: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit 'wegenberoep'. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.]

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 omgevingsvergunning. 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.

•

Namens het college van burgemeester en schepenen,

In opdracht,

Bénédicte Buylen
wnd. algemeen directeur

Egbert Lachaert

aangewezen-burgemeester

Voor eensluidend afschrift,
21 januari 2025,

