

Provincie OOST-VLAANDEREN - Arrondissement GENT.

Gemeente DE PINTE, Koning Albertlaan 1, 9840 DE PINTE.

Datum beslissing : 27-05-2013

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen ingediend door **NV MATEXI PROJECTS**, vertegenwoordigd door de heer **Alexis De Groote** – regio-**verantwoordelijke**, met als adres Eedstraat 47, 9810 Nazareth, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 11-12-2012.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **10-01-2013**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Moerkensheide (fase 2 – achter de woningen Nieuwstraat 22 t.e.m. 74)**, 9840 De Pinte en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 177s – 188c – 188h – 189a – 191c – 192a en dl. 190l.

Het betreft een aanvraag tot het **verkavelen van een perceel grond in 75 loten + aanleggen van nieuwe wegenis.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 22 mei 2013.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

De verkaveling voorziet 75 loten als fase 2 van de reeds goedgekeurde verkaveling Moerkensheide van 12 januari 2009 "verkavelingsvergunning" met aanvulling van 2 maart 2009 "verkavelingsvergunning + wegenis".

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 17 januari 2013 t.e.m. 17 februari 2013 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Weerlegging van de bezwaren

1. verdwijnen van waardevol dorpslandschap verkaveling nefast voor fauna en flora kans voor het aanleggen van een stadspark

De gronden ingenomen door de genoemde verkaveling waren volgens het Gewestplan "Gentse en Kanaalzone K.B. 14.09.1977" gelegen in woonuitbreidingszone.

Het G.R.U.P. (gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) dd. 16.12.05 heeft deze woonuitbreidingszone omgezet naar RSW (randstedelijk woongebied Moerkensheide).

Gezien deze gronden voorheen in afwachting niet mochten bebouwd worden, werden deze gronden gebruikt voor landbouwdoeleinden.

Achterliggend is door het G.R.U.P. een bosgebied van ongeveer 5 ha bestendigd.

Het R.U.P. functionele cluster heeft bijkomend het landbouwgebied tussen de voorgestelde verkaveling en de E17 bevestigd als recreatieve zone, waarbij de inrichting van het gebied sport- en recreatie voorziet, gekruid met groenelementen.

Tevens is een zachte verbinding voorzien ter ontsluiting van zowel de woonkern van De Pinte en de nieuwe woonuitbreidingen met dit recreatiegebied.

Het voorstel uit uitbreiding van de goedgekeurde verkaveling Moerkensheide – fase 1 voorzagt reeds de mogelijkheid tot uitbreiding met fase 2.

2. gratis toegang tot de gronden achteraan de woning:

Het ontwerp voorziet een toegang tot de achtergronden van de woningen Nieuwstraat 36 t.e.m. 52, beter gekend als Klein Deinze.

Dit geeft de mogelijkheid tot het aanbrengen van garages/bergingen binnen de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften (G.R. 27.8.2012).

Er wordt geen financiële tegemoetkoming gesteld door de verkavelaar.

3. behoud grachten achteraan de woningen verbetering afwatering van deze gracht onderhoud van de gracht geen wateroverlast te veroorzaken

Het ontwerp voorziet gemeenschappelijke grachten achteraan de loten 160 t.e.m. 179 met afwatering naar de Nieuwstraat, kant sport- en recreatiegebied.

Ter plaatse van de toegang tot de achterzijden van de woningen 36-52 wordt de gracht plaatselijk overwelfd.

Het onderhoud van de grachten valt ten laste van de aanliggende toekomstige eigenaars van de nieuwe verkaveling en van de eigenaars van de aanliggende eigendommen in de Nieuwstraat vanaf nr. 22 t.e.m. 72.

4. waardevermindering voor aanliggende eigendommen

Het gewestplan Gentse en Kanaalzone dd. 14.09.1977 heeft de zone achter de bestaande woningen in de Nieuwstraat reeds ingekleurd als woonuitbreidingsgebied.

Het G.R.U.P. van 16 december 2005 heeft dezelfde zone als R.S.W. (Randstedelijk woongebied) bestemd (verordenend grafisch plan 12 – deelproject Moerkensheide 2A).

Dit gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen.

De ontwikkeling van het RSW gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50 % van de eerste fase gerealiseerd is.

Een waardevermindering van de bestaande woningen kan hier zeker niet optreden. Integendeel, de rijwoningen gekend als Klein Deinze, verkregen door deze inrichting de mogelijkheid om achteraan het perceel een garage/berging aan te brengen.

5. mobiliteitsproblemen in de Nieuwstraat

Bij het voorstel tot inrichting van fase 1 van het RSW werd reeds gesteld dat de totale invulling van het gebied geen invloed zal hebben op de ontsluitingsweg Nieuwstraat.

Meer zelfs, hierbij werd onderzocht naar de toekomstige aanleg van het sport- en recreatiegebied binnen het RUP functionele cluster waarbij de bijkomende verkeersdruk geen problemen zal stellen.

De volledige verkaveling van het totaalgebied RSW Moerkensheide is voorzien van 2 uitwegen en tevens voorzien van een centrale noord-zuid verkeerszachte verbinding.

6. zorg voor de aanleg van voetpaden – toezicht op correcte uitvoering van de plannen

Bij de vergunningsvoorwaarden wordt steeds gesteld dat het hoofd van gemeentelijke dienst grondzaken toezicht uitoefent op de uitvoering van de werken.

Hierbij is in fase 1 alles uitgevoerd, of zal uitgevoerd worden zoals op de plannen voorzien.

De voetpaden worden slechts in laatste fase aangebracht om reden van de aansluitingen van de nutsleidingen naar de te bouwen woningen en om reden van het aanbrengen van geringe schade aan het openbaar domein.

Evaluatie bezwaren

De uitgebrachte bezwaren kunnen weerlegd worden.

Wel dient aandacht geschonken aan volgende opmerkingen:

- gebruik van inheemse bomen en planten voor de aanleg van zowel het openbaar groen als voor de private tuinen.
- herwaardering van het grachtenstelsel op de perceelsgrenzen met de bestaande woningen gelegen langs de Nieuwstraat.
- een nauwgezet toezicht op de uitvoering van de werken.
- toegang tot de achtertuinen van de woningen Nieuwstraat 36-52 op te nemen in het openbaar domein.

Externe adviezen

Door de Gema werd op 26 maart 2013 advies gevraagd aan **Water-link** uit Gent, en deze brachten op 17 april 2013 volgend advies uit:

Het ontwerp kan gunstig worden geadviseerd als wordt voldaan aan hun opmerkingen en derhalve het dossier wordt aangepast aan deze opmerkingen en/of aangevuld met de ontbrekende elementen. Ze vragen om hen tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat ze toezicht kunnen uitoefenen op de rioleringswerken.

Er dient tevens rekening gehouden te worden met de verplichtingen opgenomen in het van toepassing zijnde verkavelingsreglement goedgekeurd door de gemeente.

Door de Gema werd op 15 januari 2013 advies gevraagd aan **Onroerend Erfgoed** Oost-vlaanderen. Een gunstig advies met voorwaarden werd afgeleverd op 6 mei 2013. In de vergunning dient opgenomen te worden:

- Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.

- De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij de bevoegde administratie (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert-II laan 19 bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.
- De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorschriften, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan Onroerend Erfgoed oordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.
- Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

Door de Gemsa werd op 15 januari 2013 advies gevraagd aan de diensten van **Defensie** voor de aanwezige NAVO-pijpleiding en deze brachten op 23 april 2013 volgend advies uit:

Wanneer voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, uit Defensie geen bezwaar tegen de aanvraag.

Advies Gecoro in zitting van 19 februari 2013 (verslag 81)

De Gecoro verleent gunstig advies op voorwaarde dat aan alle voorwaarden voldaan werd, zijnde:

- voldoen aan de voorwaarden tot aansnijding fase 2
- controle op ontwikkeling sociale doelstellingen
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein

Advies Minaraad in zitting van 21 februari 2013 (verslag 47)

De MINA-raad geeft gunstig advies en vraagt duurzame verlichting in de verkaveling. De MINA-raad vraagt ook of de gemeente druk kan uitoefenen bij de sociale bouwmaatschappijen voor de bouw van sociale huurwoningen.

Advies Verkeersraad in zitting van 2 mei 2013

De raad brengt volgend advies uit:

De voorgestelde wegenis kan aanvaard worden mits inachtnaam van volgende opmerkingen:

- de breedte van de ontsluitingsweg naar de rotonde te stellen op 4,9 m (tussen greppels).
- door het aanbrengen van deze ontsluitingsweg mag de aanwezige weg en voorgestelde dienstweg weggenomen worden.
- voetpad aan te brengen voor lot 184 tussen de rooilijn en de voorziene langsparkering.

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen.

De gemeenteraad heeft in zitting van 13 mei 2013 het volgende beslist

Gelet op het verzoek op naam van nv MATEXI projects, vertegenwoordigd door de heer Alexis De Groote, regioverantwoordelijke, Eedstraat 47, 9810 Nazareth, voor het verkavelen van de gronden gelegen te De Pinte, Moerkensheide (achter de woningen Nieuwstraat 22 t.e.m. 74), gekend ten kadaster 1^{ste} afdeling, sectie C, nrs. 177s - 188c - 188h - 189a - 191c - 192a - dl. 190l;

Gelet dat deze verkavelingsaanvraag, met gemeentelijk dossiernummer 511, ontvankelijk verklaard werd op 10 januari 2013;

Gelet dat deze gronden gelegen zijn binnen het GRUP "afbakening grootstedelijk gebied Gent" BVR van 16 december 2005, met als bestemming Randstedelijk woongebied;

Gelet op art. 54 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 februari 1995, houdende wijziging van de gemachtigde ambtenaren inzake ruimtelijke ordening;

Gelet op de artikelen 110, 113 §1 van het decreet van 18 mei 1999, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening;

Gelet op het reglement inzake zekere verkavelingsnormen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zittingen van 7 juni 1974, 24 maart 1986 en 19 juni 1989;

Gelet op het geactualiseerd verkavelingsreglement voor aanleg van elektriciteits- en gasnet, goedgekeurd in de gemeenteraad van 20 december 2004;

Gelet op het algemeen verkavelingsreglement op rioleringen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 3 maart 2008;

Gelet op de stedenbouwkundige studie opgemaakt door SUID (service unit integral design) Matexi Group nv, Franklin Rooseveltlaan 180 uit 8790 Waregem;

Gelet op het opmetings- en verkavelingsdossier opgemaakt door bvba VIATOR, De Sutter Jan en Van Leuven Griet, landmeters, Romeins Plein 13 uit 9620 Zottegem;

Gelet dat op heden reeds 60 % van de fase 1 is gerealiseerd en bijgevolg kan overgegaan worden tot het aansnijden van de 2^{de} fase;

Overwegende dat het ontwerp dossier voor de 2^{de} fase de volgende stukken bevat met betrekking tot de voorgestelde wegenis:

- toelichtingsnota bij de infrastructuurwerken en berekening infiltratievoorziening en buffering
- technisch bestek
- offerteformulier
- beschrijvende opmeting en raming (excl. nutsleidingen)
- plan 1/10 - bestaande toestand
- plan 2/10 - grondplan wegenis
- plan 3/10 - grondplan riolering
- plan 4.1./10 - grondplan groenaanleg fase 2A
- plan 4.2./10 - grondplan groenaanleg fase 2B
- plan 5.1./10 - lengteprofielen 1
- plan 5.2./10 - lengteprofielen 2
- plan 6/10 - modeldwarsprofielen + details
- plan 7/10 - dwarsprofielen
- plan 8/10 - kunstwerken

Gelet op de bijgevoegde volmacht voor handelingen te stellen bij deze verkaveling;

Gelet op de schriftelijke verbintenis voor wegenisafstand;

Gelet op het voorstel tot vestiging van opstalrecht voor de gronden met aansluiting op de rotonde Nieuwstraat;

Gelet op de intentieverklaring tussen de nv. MATEXI en de cvba/so VOLKSHAARD, met zetel te Gent, om bij deze verkaveling te voldoen aan de sociale last ingevolge het Gronden- en Pandendecreet (B.S. 15.05.2009);

Gelet op het voorstel van de cvba/so Volkshaard voor de inplanting van 16 sociale woningen binnen het lot 149, aangeduid als zone K;

Gelet op het advies van de diensten van TMVW/Aquario voor de aanleg van een gescheiden rioleringstelsel;

Gelet op het gunstig advies van de dienst Water-Link van 17 april 2013;
Gelet op het advies van defensie van 23 april 2013 voor de aanwezige pijpleiding;
Gelet op het advies van de Gecoro van 19 februari 2013;
Gelet op het advies van de Mina-raad van 21 februari 2013;
Gelet op het advies van de gemeentelijke adviesraad voor veiligheid en verkeer van 2 mei 2013;
Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 17 januari 2013 tot en met 17 februari 2013, er 4 bezwaarschriften werden ingediend;
Gelet op het Gemeentedecreet;

Besluit eenparig:

- Art.1.** Het tracé der wegenis ingevolge het voorstel tot verkavelen op naam van nv MATEXI projects, vertegenwoordigd door de heer Alexis De Groote, regioverantwoordelijke, Eedstraat 47, 9810 Nazareth, voor het verkavelen van de gronden gelegen te De Pinte, Moerkensheide (achter de woningen Nieuwstraat 22 t.e.m. 74), gekend ten kadaster 1^{ste} afdeling, sectie C, nrs. 177s - 188c - 188h - 189a - 191c - 192a - dl. 190I ingevolgd de stedenbouwkundige studie opgemaakt door SUID (service unit integral design) Matexi Group nv, Franklin Rooseveltlaan 180 uit 8790 Waregem en het opmetings- en verkavelingsdossier opgemaakt door bvba VIATOR, De Sutter Jan en Van Leuven Griet, landmeters, Romeins Plein 13 uit 9620 Zottegem wordt goedgekeurd.
- Art.2.** Machtiging te verlenen voor het aanleggen en openen van nieuwe wegenis voor de verkaveling Moerkensheide – fase 2.
- Art.3.** Akkoord te verlenen aan het college van burgemeester en schepenen tot het vestigen van een opstalrecht voor het uitvoeren van werken op gemeentelijke eigendom ter ontsluiting van de gronden naar de rotonde in de Nieuwstraat.
- Art.4.** De rijwegverharding en de riolering zullen aangelegd worden volgens ontwerp en lastenboek, rekening houdende met volgende punten:
- opmerkingen van de dienst Water-Link uit Gent bij het uitgebrachte advies van 17 april 2013.
 - de breedte rijweg tussen rotonde en lot 156 moet 4,90 meter zijn in plaats van de vooropgestelde 4,50 meter. Op deze manier is dit stuk rijweg even breed als de rijweg in de verkaveling.
 - door het aanbrengen van deze ontsluitingsweg mag de aanwezige weg en voorgestelde dienstweg weggenomen worden.
 - voetpad aan te brengen voor lot 184 tussen de rooilijn en de voorziene langsparking.
 - de haalbaarheid om een bijkomend voetpad aan te leggen bij de aansluiting aan de rotonde.
- Art.5.** De dienst Grondzaken van de gemeente zal het toezicht waarnemen over de uit te voeren werken.
- Art.6.** Na de uitvoering van de werken zal de verkavelaar de bedding van de weg, alsook de gronden bestemd voor openbaar nut, alsmede alle uitrustingen in goede staat aan de gemeente kosteloos afstaan. Deze afstand zal geschieden binnen de 5 jaar na de voorlopige oplevering van de werken.

A. Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Deze gronden zijn gelegen binnen de afbakening van het GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" (BVR 16/12/2005), in het bijzonder in het deelproject **Moerkensheide**, met als bestemming randstedelijk woongebied.

Randstedelijke woongebieden zijn bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie 2011 voorziet in het richtinggevend gedeelte minimale woningdichtheden voor de stedelijke gebieden ten bedrage van 25 woningen per hectare, uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

De gemeentelijke verordening d.d. 13/10/2008 inzake hemelwater is van toepassing op de aanvraag.

B. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

de plaats van aanvraag is gelegen binnen het randstedelijk woongebied van het G.R.U.P., aansluitend met een vergunde verkaveling en gesitueert achteraan de rijbebouwing langs de Nieuwstraat.

Er wordt nieuwe wegenis voorzien.

Historiek

Voor de ontwikkeling van het RSW Moerkensheide werd een verkavelingsvergunning afgeleverd op 12 januari 2009 met aanvulling op 2 maart 2009 (dossier 452) met stelling dat het aansnijden van niet ontwikkelde gronden in de volgende fase binnen het deelproject "Moerkensheide" pas kan gebeuren wanneer 50 % van de voorgaande verkaveling effectief gerealiseerd is.

De gemeentelijke diensten verklaren dat op het moment van de aanvraag volgende realisaties zijn gebeurd, op een totaal van 109 loten:

93 afgeleverde bouwvergunningen of 85,32 %, waarvan zeker 66 woningen of 60,55 % afgevoerd zijn in ruwbouw

Rooilijn en reservatiestrook

De rooilijnen worden voorgesteld in de Gemeenteraad in zitting van 13 mei 2013 omtrent het tracé der wegenis.

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

De gestelde sociale voorwaarden van 15 % sociale huurwoningen en bijkomende 5 % bescheiden woningen, in de gemeenteraad van 27 juni 2011, dienen verzekerd te zijn bij afgifte van het financieel attest van de verkaveling (doelstelling in het GRS).

De intentieverklaring van de cvba/so Volkshaard is gevoegd bij het dossier.

De inplanting van 16 sociale woningen wordt voorzien binnen de projectzone aangeduid met "K" met een oppervlakte van 4 945 m².

Beoordeling van de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel grond in 75 loten + het aanleggen van de wegenis- en rioleringswerken.

75 loten onderverdeeld in:

- 5 kavels voor viergevelwoningen, type 1 en 2 (loten 112 tem 114, lot 179, lot 159)
- 13 kavels voor viergevelwoningen met autostalplaats op perceelsgrens, type 3 (lot 156, loten 160 tem 163, loten 166 tem 169, loten 174 tem 178)
- 6 kavels voor koppelwoningen, type 4 (loten 110, 111, 157, 158, 164 en 165)
- 30 kavels voor driegevel- en tweegevelwoningen in groepsverband, type 5 (loten 133 tem 139, 142, 143, 144 tem 148, 150 tem 156, 170 tem 173, 180 tem 184)
- 20 kavels voor driegevel- en tweegevelwoningen in groepsverband, type 6 (loten 115 tem 132, 140 en 141)
- 1 kavel voor projectzone voor sociale woningen (lot 149)

Het perceel situeert zich binnen de afbakening van het GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" (BVR 16/12/2005), in het bijzonder in het deelproject Moerkensheide, met als bestemming randstedelijk woongebied.

Gelet dat de aanvraag openbaar werd gemaakt en er 4 bezwaarschriften werden ingediend.

Gelet op de hierboven uitgebrachte externe adviezen.

Gelet dat de verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen voorziet.

Gelet dat de gemeenteraad in zitting van 13 mei 2013 een besluit heeft genomen over de zaak van de wegenis.

Watertoets

Volgens het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, watertoets genoemd, ligt de aanvraag niet binnen een overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf.

Om wateroverlast te vermijden wordt geadviseerd om:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te brengen.
- kelderaansluitingen te beveiligen tegen terugslag.
- ook de overlopen van regenwaterputten te beveiligen tegen terugslag.
- kelders waterdicht uit te voeren.
- inritten naar ondergrondse garages te voorzien van een drempel en deze te beveiligen tegen instromend water.
- de aanleg van ondoorlatende verharding zoveel mogelijk te beperken.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

Gunstig advies

De woondichtheid wordt gesteld op 16,27 wo/ha voor het totaal RSW Moerkensheide.

Het ingediende verkavelingsaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het opleggen van de volgende voorwaarden.

1. de stedenbouwkundige voorschriften te wijzigen en/of aan te passen als volgt:

1 – ALGEMENE BOUWVOORSCHRIFTEN:

A1.1. algemeen

Begrippen:

Bijgebouw: op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Alleenstaande tuinbergingen: vrijstaande gebouwen aangebracht in de zone voor koeren en hovingen, gelegen achter het hoofdgebouw.

De som van alle overdekte gebouwen zijn beperkt tot 40 m².

De som van alle niet-overdekte constructies (terrassen, siervijvers of zwembaden, tuinpaden, pergola,...) zijn eveneens beperkt tot 80 m².

Het begrip bijgebouwen dient te worden vervangen door alleenstaande tuinbergingen.

A1.3 ontwerp

Zijtuinstroken: de maten van de bouwvrije zijtuinstroken zijn aangeduid op het plan.

Indien de kroonlijsthoogte echter meer dan 3 m bedraagt dan is die bouwvrije strook minimaal 4 m.

Achtertuintrook: de achtertuintroken zijn altijd minimaal 8 m, gemeten vanaf de maximale bouwzone van het hoofdgebouw.

Autostalplaatsen: voor een autostalplaats, zowel inpandig als ingeplant in het bijgebouw dient steeds een minimale opstelruimte van 5 meter vanaf de rooilijn voorzien te zijn.

Beeldkwaliteitsplan: voor de woningen gelegen in de zones H, I en J zijn de kleuren en de gevelmaterialen strikt vastgelegd volgens de bepalingen zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan in bijlage.

In de voorschriften dient onderscheid gemaakt te worden tussen bijgebouwen en alleenstaande tuinbergingen.

De oppervlaktes voor bijgebouwen zijn aangeduid op de plannen.

Een alleenstaande tuinberging per perceel kan met een max. oppervlakte van 40 m², op 4 m achter de achtergrens van het hoofdgebouw en op min. 1 m van de perceelsgrenzen.

3 - VOORSCHRIFTEN PER WOONTYPE:

Art.1: Type 1 – loten 112 tem 114, lot 179

De aanduiding met * op verkavelingsplan 2/5 voor kangoeroewoning kan worden weggelaten aangezien alle woningen kunnen ingericht worden als ZORGWONEN mits te voldoen aan de door de wetgever gestelde voorwaarden.

Inplanting:

- bouwdiepte op verdieping maximaal 15 meter

Bouwvolume:

- bouwhoogte: kroonlijst max. 6,40 m en nok op maximaal 11 meter.

Art.2: Type 2 – lot 159

Specifiek: de maximale totale bouwoppervlakte wordt niet vastgelegd.

2.1. hoofdgebouw

Inplanting:

- bezetting bouwzone: niet vastleggen

Bouwvolume:

- bouwhoogte: kroonlijst max. 6,40 m en nok op maximaal 11 meter.

2.2. bijgebouwen wordt alleenstaande tuinbergingen

2.2.3. inplanting

- plaatsing op de perceelsgrens is wel toegestaan mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.

2.3.1. specifieke voorwaarden

- "parkeren is toegestaan over max. 50 % van de voortuinstrook en moet optimaal geïntegreerd zijn in de voortuinstrook" weg te laten.

Art.3: Type 3 – loten 156, 160 tem 163, 166 tem 169, 174 tem 178

Specifiek: de maximale totale bouwoppervlakte wordt niet vastgelegd

3.1. hoofdgebouw

3.1.2. inplanting

- Bouwbreedte: hoofdvolume zal min. 7 meter bedragen
- Bouwdiepte: - gelijkvloers maximum zie plan
- verdieping max. 15 meter
- Bouwoppervlakte: min. 90 m² weg te laten
- Autostalplaats: min. afstand tussen poort en de rooilijn is 5 meter

3.1.3. bouwvolume

- Bouwhoogte: kroonlijsthoogte max. 6,40 m, nok op max. 11 meter

Art.4: Type 4 – loten 110, 111, 157, 158, 164 en 165

4.1. hoofdgebouw

4.1.3. inplanting

- Indien autostalplaats in het hoofdgebouw: minimale afstand tussen autostalplaats-poort en de rooilijn 5 meter

4.2. bijgebouwen

4.2.2. algemeen

- Driegevelwoningen: één afzonderlijk bijgebouw met max. opp. 40 m² is toegelaten

Art.5: Type 5 – loten 113 tem 139, 142, 143, 144 tem 148, 150 tem 156, 170 tem 173, 80 tem 184

5.1. hoofdgebouw

5.1.3. bouwvolume

- Bouwhoogte: kroonlijst max. 6,40 m

5.2. bijgebouwen: wordt alleenstaande tuinbergingen

5.2.1. algemeen

- Driegevelwoningen: één afzonderlijk bijgebouw met max. opp. 40 m² is toegelaten

Art.6: Type 6 – loten 115 tem 132, 140 en 141

6.1. hoofdgebouw

6.1.2. inplanting

- Bouwbreedte: niet opleggen, zie plan

6.1.3. bouwvolume

- Bouwhoogte : kroonlijsthoogte op max. 6,40m

2. onder voorwaarde dat de verkavelaar zich schikt naar:

- de voorwaarden gesteld in de beslissing van de gemeenteraad d.d. 13.05.2013.
- de voorwaarden opgelegd door de nv Imewo met betrekking tot elektrificatie, openbare verlichting, kabeldistributie en gasleiding.
- de voorwaarden gesteld door TMVW voor de waterdistributie.
- de voorwaarden gesteld door Belgacom voor de telecommunicatie.
- de voorwaarden gesteld door defensie dd. 23.04.2013 in verband met de aanwezige pijpleiding stipt te volgen.
- de voorwaarden gesteld door de gemeente De Pinte in verband met de aanleg van een gescheiden rioleringstelsel. Alle woningen dienen aangesloten te worden aan de voorziene aansluitingen voor RWA en DWA. Het advies van TMVW/Water-link d.d. 17 april 2013 dient strikt gevolgd te worden.

3. de voorgestelde inrichting van 2 mei 2013 van de projectzone voor sociale woningen "K" dient verder uitgewerkt te worden onder volgende voorwaarden:

- minimaal 16 sociale woningen.
- inrichting binnenruimte met parkeerplaatsen, met mogelijkheid tot het inrichten van beschermde speelruimte voor kinderen.
- aandacht voor bereikbaarheid van achtertuinen.

4. de voorwaarden gesteld in het advies uitgebracht door onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen dd. 6 mei 2013 dienen vervuld te worden

5. het gebruik van inheemse bomen en planten voor de aanleg van het openbaar groen. Er mogen echter wel geen bomen aangeplant worden boven het rioleringsstelsel.

6. De herwaardering van het grachtenstelsel op de perceelsgrenzen met de bestaande woningen gelegen langs de Nieuwstraat.
7. De verkavelingsplannen met een gecoördineerde versie van de voorschriften zullen digitaal overgemaakt worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst voor aanvang der werken.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27-05-2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen vergunt de verkavelingsaanvraag onder de hierboven vermelde voorwaarden.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- Een belasting op het afleveren van administratieve stukken is verschuldigd, nl. 75 loten x 6,00 euro = 450 euro (gemeenteraadsbesluit 29/03/2010).
- De eigenaars van de aanpalende percelen zijn door de gemeente per aangetekende brief in kennis gesteld van de aanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van deze aangetekende zendingen, nl. 84 x 5,15 euro = 432,60 euro.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Verval van de vergunning

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 nalatenschapsverdeling 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.

§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 bedoelde 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 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§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 vijfjarentermijn, 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.

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.

Namens het college,

In opdracht :



Veerle Goethals
gemeentesecretaris



Hilde Claeys
burgemeester