

Provincie Antwerpen
Gemeente Wuustwezel

Formulier III

VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossiernr. gemeente: **0763**

Dossiernr. Ruimte en Erfgoed:-

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **IGEAN**, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 29 december 2015, werd ontvangen op 29 december 2015.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 januari 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Achter d'Hoven ZN** en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie D 698 A, (afd. 1) sectie D 700 G, (afd. 1) sectie D 700 E, (afd. 1) sectie D 700 D, (afd. 1) sectie D 700 K, (afd. 1) sectie D 701 Z, (afd. 1) sectie D 701 X (deel), (afd. 1) sectie D 701 T (deel), (afd. 1) sectie D 702 H3 (deel), (afd. 1) sectie D 702 G3 (deel), (afd. 1) sectie D 702 Y2 (deel), (afd. 1) sectie D 702 F3 (deel), (afd. 1) sectie D 702 N3 (deel), (afd. 1) sectie D 702 P3 (deel), (afd. 1) sectie D 702 S3 (deel), (afd. 1) sectie D 702 V3 (deel), (afd. 1) sectie D 717 G, (afd. 1) sectie D 718 E (deel), (afd. 1) sectie D 726 Y, (afd. 1) sectie D 726 A2, (afd. 1) sectie D 726 B2, (afd. 1) sectie D 726 Z, (afd. 1) sectie D 729 G (deel), (afd. 1) sectie D 746/2 A (deel), (afd. 1) sectie D 746 T2 (deel), (afd. 1) sectie D 747 F3 (deel), (afd. 1) sectie D 747 H3 (deel), (afd. 1) sectie D 984 B, (afd. 1) sectie D 984 C, (afd. 1) sectie D 984 D, (afd. 1) sectie D 984 E, (afd. 1) sectie D 984 F, (afd. 1) sectie D 984 G (deel) en (afd. 1) sectie D 984 A (deel).

Het betreft een aanvraag tot het ontwikkelen van het binnengebied Achter d'Hoven.

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.

(1) advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 20 april 2016.

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

Informatief gedeelte:

1. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd van 12 januari 2016 tot en met 10 februari 2016 openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen

bezwaarschriften ingediend doch wel één opmerking. Deze opmerking werd schriftelijk ingediend op 5 februari 2016 en werd derhalve tijdig ingediend.

De opmerking is ontvankelijk en volgende elementen kunnen inhoudelijk onderscheiden worden:

1. Er wordt voorgesteld de parkeernorm van 1.5 overdekte parkeerplaats per wooneenheid terug te brengen naar 1.25 en de resterende 0.25 te herverdelen naar een aantal publieke bezoekersparkeerplaatsen bovengronds.
2. Er wordt gevraagd de ondergrondse 'footprint' (voor de kelders) ruimer te mogen voorzien dan de voorziene rooilijn. Dit in functie van voldoende ruimte voor ondergronds parkeren.
3. Er wordt opgemerkt dat de gevraagde minimale ruimte voor fietsenstalling, per fiets, zeer ruim is. Er wordt verwezen naar de bouwcode van Antwerpen alwaar een beperktere en meer realistische basisnorm wordt gehanteerd.
4. Er wordt tot slot opgemerkt dat bij onderbouwing van het openbaar domein, voor de kelders, een probleem speelt van aansprakelijkheid. En dit met betrekking tot de constructieve elementen zoals bijvoorbeeld de dakdichting.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt volgend standpunt in ten aanzien van deze elementen van opmerking:

Ten aanzien van het eerste element dient te worden gewezen op de algemene, doch niet verordenend vastgelegde regel dat voor meergezinswoningen in Wuustwezel steeds dient voorzien te worden in 1.5 overdekte parkeerplaats per wooneenheid. Deze norm speelt een zeer belangrijke rol bij de beheersing van de 'verappartementisering'. Immers bepaalt het aantal - op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze - realiseerbare parkeerplaatsen veelal het programma bij projectontwikkeling. De vrees bestaat dat bij het terugschroeven van deze norm dit slechts zal aangegrepen worden om nog meer woningen per hectare te voorzien. Hoewel een bijkomende parking voor bezoekers absoluut als een meerwaarde wordt gezien, zal dit moeten bekeken worden als surplus op de te voorziene 1.5 plaats per wooneenheid en niet als een mogelijk alternatief ervan. Aan het college wordt voorgesteld de 1.5 norm te behouden doch na te kijken of in extra bezoekersparkings kan worden voorzien in de zones bestemd voor de omgevingsaanleg.

Ten aanzien van het tweede element wordt er op gewezen dat de mogelijkheid tot onderbouwing van het openbaar domein voorzien is in de voorschriften. Onder artikel 5 – 'Openbare wegenis' is immers voorzien: "de kelderverdieping van de meergezinswoningen loten 99 tot en met 101 mag zich deels bevinden onder de openbare wegenis". Er wordt wel vastgesteld dat er zich een tegenstrijdigheid in de voorschriften voordoet door de vermelding onder artikel 2 – 'Zone voor meergezinswoningen 1': "Parkeren te behoeve van de woningen en andere toegelaten functies gebeurt in een ondergrondse parking binnen de bebouwbare zone met als norm 1.5 parkeerplaats per appartement....". Gezien het ondergronds organiseren van parkeerfaciliteiten als een enorme ruimtelijke meerwaarde wordt gezien, wordt voorgesteld de huidige tegenstrijdigheid op te heffen zodanig dat ondergronds onderbouwen van het openbaar domein principieel mogelijk wordt. Het is wel raadzaam deze onderbouwing slechts toelaatbaar te maken in functie van het absoluut noodzakelijke.

Ten aanzien van het derde element wordt voorgesteld na te gaan of de ontworpen norm naar beneden kan bijgesteld worden. Het kan nuttiger zijn meer bergruimte te voorzien en minder fietsenberging. Dit is uiteraard maar toelaatbaar voor zover er redelijkerwijze voldoende fietsenbergruimte wordt voorzien.

Ten aanzien van het vierde element wordt geoordeeld dat dit strikt gezien stedenbouwkundig niet relevant is. Er wordt evenwel voorgesteld op te leggen dat de ontwikkelaar instaat voor de omgevingsaanleg van de delen van de percelen die worden overgedragen aan het openbaar domein. Op die manier ligt de aansprakelijkheid voor de ondergrondse delen en de bovengrondse delen bij dezelfde ontwikkelaar/hoofdaannemer.

2. Externe adviezen

Op 20 mei 2014 werd met als referentie D-18-438 door Pidpa een advies verleend over deze aanvraag.

Op datum van 5 januari 2016 werd aan Proximus NV een advies gevraagd. Er werd geen advies ontvangen. Er werd meerdere malen contact opgenomen met Proximus, doch een advies bleef uit. Het is noodzakelijk Proximus bij de uitvoeringsfase te betrekken.

Op 4 februari 2016 werd met als referentie ALG 1408950 door PIDPA - Riolering een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag.

Op 2 maart 2016 werd met als referentie 1052364 door Telenet een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag.

Op 23 maart 2016 werd met als referentie 291849_47585 door Eandis een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag.

Het beoogde project betreft de inbreiding van een zeer groot binnengebied in het centrum van Wuustwezel. Het is om die reden kernversterkend. De beoogde ontwikkeling met wegeaanleg en nutsinfrastructuur is daarom voldoende economisch en maatschappelijk verantwoord.

Op 13 januari 2016 werd met als referentie 4.002/11053/99.156 door Monumenten en landschappen - Agentschap R-O Vlaanderen een gunstig advies verleend over deze aanvraag. De GSA treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

Op 20 januari 2016 werd met als referentie WT 2016 G 0020 door VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag. De GSA treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

Op 26 januari 2016 werd met als referentie B16061 door Centrum voor toegankelijkheid een gunstig advies verleend over deze aanvraag. De GSA treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

Op 11 maart 2016 werd met als referentie BA-16-01-01 door Brandweerzone Rand - Post Wuustwezel een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag. De GSA treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

3. Advies van de GECORO en de MiNa-raad

Op 18 januari 2016 werd de aanvraag toegelicht aan de MiNa-raad van Wuustwezel. Door de Raad werd volgend advies verleend:

Met één onthouding wordt het (de verkaveling 'Binnengebied Achter d'Hoven) positief geadviseerd. Wel wordt gevraagd rekening te houden met de gemaakte opmerkingen (Mogelijke parkeerproblemen, te weinig diversiteit bij aanplanting, streekeigen en autochtone soorten en het sociaal aspect.)

Op 15 februari 2016 werd de aanvraag toegelicht aan de GECORO van Wuustwezel. Door de commissie werd volgende advies verleend:

Met eenparigheid van stemmen wordt de verkaveling gunstig geadviseerd.

De GECORO beveelt sterk aan de aanplant van hagen langs de zogenaamde kruiwagenpaadjes te voorzien bij de groenaanleg van het wegenisdossier en dit niet over te laten aan de particulieren achteraf.

Er wordt tevens aanbevolen, net zoals voor de tuinbergingen nu al voorzien is, de tuinpoortjes ook te voorzien in de gemeenschappelijke aanleg. Op die manier wordt de uniformiteit beter gegarandeerd.

De GSA treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

4. Historiek

Op datum van 14 november 2011 werd binnen het projectgebied onder nummer 0705 een verkavelingsaanvraag geweigerd voor het verkavelen van percelen grond in 7 loten voor vrijstaande bebouwing en 2 loten voor gekoppelde bebouwing met ontworpen wegenis.

Op datum van 17 december 2012 werd onder nummer 0724 een verkavelingsaanvraag afgeleverd voor het verkavelen van percelen grond in 6 loten voor vrijstaande bebouwing, 4 kavels voor gekoppelde en 1 kavel voor aangesloten bebouwing met ontworpen wegenis.

Voor het overige werden in het verleden diverse bouw- en stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor diverse kavels binnen de projectzone.

5. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

De projectzone is gelegen in woongebieden volgens het gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977).

Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om reden 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Gelet dat een deel van het projectgebied betrekking heeft op percelen waarvoor op 17 december 2012 onder nummer 0724 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

Gelet op de overeenkomst, van verschillende data, tussen de verkavelaars en IGEAN dienstverlening, waarin zij uitdrukkelijk verzaken aan voornoemde verkaveling. In zitting van 11 januari 2016 werd door het college van burgemeester en schepenen akte genomen van deze verzaking.

Het voorwerp van de aanvraag heeft derhalve niet langer (deels) betrekking op een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling.

Gelet dat volgens de Atlas van de Buurtwegen voetwegen nr. 110 en nr. 114 binnen de projectzone zijn gelegen.

Gelet op het goedgekeurde rooilijnplan dd. 4 februari 2016 voor de voetwegen nr 110 en nr 114. Hiermee werd een deel van de tracé's van deze voetwegen in functie van de voorgelegde verkaveling afgeschaft en/of gewijzigd. De vastgelegde rooilijnen vallen waar nodig samen met de ontworpen tracé's van de straten C, D en E. De ontworpen wegenis is derhalve verenigbaar met de tracé's van de voetwegen nr 110 en nr 114 die doorheen de projectzone zijn gelegen..

Gelet dat de aanvraag de aanleg inhoudt van nieuwe wegen.

Gelet op art. 4.2.17. §1 van de VCRO

Gelet op art. 4.2.25. van de VCRO.

Gelet op het besluit van 24 maart 2016 van de gemeenteraad van Wuustwezel houdende goedkeuring van tracé van de wegen en het technisch dossier van de verkaveling 'Binnengebied Achter d'Hoven'. Hierbij werd voldoende rekening gehouden met de aanbevelingen van de MiNa-raad inzake het gebruik van aanplantingen in het projectgebied.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

6. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het project beoogt de ontwikkeling van een ca. 6 ha groot, grotendeels onbebouwd binnengebied in het centrum van Wuustwezel.

Met het project wordt er rond een structuur van verschillende nieuwe straten, pleinen en voetweggetjes een ontbrekend stuk bebouwingsweefsel gerealiseerd dat zal fungeren als schakel en verbinding tussen de meer historisch gegroeide kern rond de kerk en langs de Dorpsstraat enerzijds en langs de meer recent ontwikkelde handels- en woonconcentratie langs de Bredabaan anderzijds.

Door de invulling van dit gebied zullen de thans verspreid gelegen publieke functies (gemeentehuis, bibliotheek, dienstencentrum,...) een centrale link vinden.

Aan de ontwerpmatige basis van het project ligt een gedetailleerd uitgewerkt beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundige visie die tot stand kwam in nauw overleg met een beeldkwaliteitskamer, de gemeente, de nutsmaatschappijen,... De verkaveling is dan ook het resultaat van een grondige voorstudie.

De verkaveling voorziet in de mogelijkheid tot ontwikkeling van een 170-tal bijkomende woningen gespreid over diverse woontypologieën, gaande van vrijstaande, halfopen en gesloten éénsgezinswoningen tot meergezinswoningen. En dit in een gedifferentieerde omgeving.

Op projectniveau kunnen een aantal deelzones onderscheiden worden:

Een eerste deelzone wordt gevormd door de ontwikkeling en afbouw rond het bestaande plein Achter d'Hoven. In deze deelruimte worden een 3-tal loten voor meergezinswoningen voorzien, onder maximaal 4 bovengrondse bouwlagen, met gelijkvloers ruimte voor handel, diensten en horeca. De te ontwikkelen meergezinswoningen zijn naar functioneel concept 'alzijdig' en beogen een afbouw en opdeling van het bestaande plein tot een parkeer- en evenementenplein enerzijds en een kleiner, al dan niet verkeersarm, leefplein ter hoogte van het dienstencentrum anderzijds. Aan de achterzijde van deze meergezinswoningen komt een nieuwe straat die het verkeer afleidt van het plein en waarlangs een reeks eengezinswoningen worden voorzien.

Een tweede te onderscheiden deelzone wordt gevormd door een gebied voor eengezinswoningen van verschillende typologie en specifiek bouwgarabit. Centraal in dit gebied wordt een woonerf voorzien. De deelzone wordt ten noordoosten begrensd door de bebouwing aan de Kloosterstraat, ten noordoosten door een nieuw te realiseren parkzone en de school van het gemeenschapsonderwijs. Ten zuidwesten wordt aansluiting gevonden bij de bestaande bebouwing langs Hagelkruis en het woonproject op de oude HUBO-site.

Een derde deelzone wordt gevormd door een nieuw aan te leggen park en een projectzone voor woningbouw. De projectzone voor woningbouw wordt naar voorschriften minder gedetailleerd uitgewerkt aangezien binnen de stedenbouwkundige visie nog een aansluiting wordt voorzien tussen het projectgebied en de Bredabaan ter hoogte van de huidige Delhaize. De exacte invulling wordt nog bestudeerd en is in belangrijke mate afhankelijk van een intentieakkoord tot gezamenlijke ontwikkeling tussen de verschillende private eigenaars van de betrokken percelen. Het is logisch dat hiertoe de invulling van de projectzone indicatief wordt gehouden om andere initiatieven in functie van de hogervernoemde aansluiting niet te hypothekeren. Het is wel belangrijk dat de gemeentelijke overheid dit proces van visievorming en uitwerking tot een concreet voorstel blijft opvolgen en er voldoende op aandringt tot spoedige effectieve realisatie over te gaan. De verbinding vormt immers een essentieel onderdeel in de ontsluitingsstructuur van het binnengebied.

Bij de beoordeling van het projectgeheel worden volgende elementen meegenomen in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

a) Functionele inpasbaarheid

De aanvraag heeft betrekking op een zeer groot quasi onbebouwd binnengebied (ca. 6 ha) in het centrum van Wuustwezel. Deze zone is planologisch volledig ingekleurd als woongebied. Door een sterke nadruk op de verbindende functie en de verdichting van een onbebouwd centraal gelegen gebied in de woonkern van Wuustwezel heeft de beoogde verkaveling een uitgesproken kernversterkend karakter. Het gevraagde is dan ook centraal gelegen in de directe nabijheid van belangrijke openbare functies en diensten, winkels, haltes voor openbaar vervoer, etc...

De beoogde projectontwikkeling is om die reden voldoende functioneel inpasbaar in het bestaande ruimtelijk weefsel van de kern van Wuustwezel.

b) Mobiliteit

Er valt te verwachten dat het voorzien van ca. 170 bijkomende woongelegenheden in de kern van Wuustwezel een impact heeft op de mobiliteit binnen de kern. Dit betekent evenwel niet dat er per definitie problemen uit zullen voortvloeien.

In het kader van de voorstudie werd een mobiliteitsstudie uitgevoerd. In deze studie wordt geconcludeerd dat de mobiliteitseffecten ten gevolge van de beoogde ontwikkeling voor de omliggende omgeving en het gebied zelf eerder beperkt zullen zijn.

Deze conclusie kan grotendeels bijgetreden worden.

1. Ontsluiting

Naar ontsluiting toe is het beoogde project erg gunstig gelegen door de centrale ligging. Dit maakt een vlotte aansluiting naar E19, station Noorderkempen, station Kalmthout, via de voornaamste gebiedsontsluitende wegen, mogelijk.

Binnen het project worden naast de bestaande ontsluitingen via Hagelkruis en Dorpsstraat, 2 nieuwe aansluitingen in Bredabaan (Hagelkruis 2 en Delhaize) voorzien. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt wordt er op gewezen dat deze 2 bijkomende ontsluitingen nieuwe verkeersconflictpunten opleveren en vanuit oogpunt van capaciteit, objectief gezien, niet strikt noodzakelijk zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt werden deze ontsluitingen echter van in begin noodzakelijk geacht. Immers vormen zij functioneel een belangrijke link tussen het gebied 'as Bredabaan' en het projectgebied. Er dient overigens nog vermeld te worden dat deze bijkomend beoogde ontsluitingen geënt worden op 2 reeds bestaande 'dienstwegen'.

Er wordt opgemerkt dat de 2 bijkomende aansluitingen voor het gebied langs de Bredabaan - ondanks dat zij worden aangeduid als 2 van de 4 hoofdontsluitingen - geen deel uitmaken van het verkavelingsproject. Dit is het gevolg van de eigendomsstructuur. Het is evenwel vanuit stedenbouwkundig oogpunt - zoals bepaald in de stedenbouwkundige visie voor het gehele projectgebied - zeer belangrijk dat deze aansluitingen ook op zo kort mogelijke termijn worden gerealiseerd.

Alleszins moet worden bewaakt dat bij nieuwe ontwikkelingsinitiatieven ter hoogte van beschreven ontsluitingen deze belangrijke ruimtelijke en functionele linken met het projectgebied niet worden gehypothecerd.

2. Verkeersafwikkeling

Het projectgebied is door zijn centrale ligging functioneel erg gunstig gelegen, dichtbij alle functies die het wonen ondersteunen. Dit maakt dat de projectzone inzake 'modal split' erg veel potentie heeft.

De verkeersafwikkeling binnen het gebied wordt in de eerste plaats georganiseerd in functie van de leefbaarheid en verkeersveiligheid binnen het gebied. Zo wordt de huidige sluiptweg tussen Dorpsstraat en Bredabaan, via plein Achter d' Hoven, een heel stuk 'omgeleid' - om dit sluiptverkeer te ontmoedigen - en wordt het doorgaand verkeer bovendien achter de meergezinswoningen aan het Achter d' Hovenplein voorzien (Straat A). Op die manier krijgt het plein een loutere verblijfsfunctie en wordt de huidige verbindingsfunctie opgeheven. Het plein wordt toegankelijk gemaakt op 2 plaatsen doch met een verplaatsbare coupure teneinde geen doorstromend verkeer te genereren over het plein.

Ter hoogte van het dienstencentrum 'ter Wezel' ontstaat door de stedenbouwkundige lay-out een tweede kleiner deelplein. Dit zou verkeersluw moeten worden maar door de bereikbaarheidsvereisten voor

minder mobiele personen is het nog onduidelijk in hoeverre dit plein effectief verkeersluw kan worden gemaakt. Dit wordt verder bestudeerd.

Ten noorden van straat A bevindt zich de zone met eengezinswoningen. Deze worden centraal voorzien rond 2 als woonerf ingerichte straten (straat B en straat C). Deze woonerven worden bereikt via 2 flankerende straten (straten D en E). Deze vormen tevens de aanzet tot de 2 nog te realiseren noordelijke ontsluitingen via de Bredabaan.

Door het kiezen voor het statuut van woonerf of zone 30 wordt gepoogd de verkeersveiligheid en -leefbaarheid binnen het projectgebied sterk te verhogen. Voor voetgangers en fietsers bestaat bovendien de mogelijkheid zich te verplaatsen langs speciale voetwegen. Deze maken het gebied voor zwakke weggebruikers goed en snel doorwaadbaar.

Op het vlak van verkeersafwikkeling is het beoogde project voldoende doordacht en logisch geconcentreerd. Het beoogde verkeersstatuut binnen het projectgebied wordt ondersteund door de straten lay-out en het ontwerp.

3. Parkeren

De vrees leeft dat in het projectgebied onvoldoende parkeerruimte voorhanden zal zijn. Door de gedeeltelijke inneming van het plein Achter d'Hoven verdwijnen er immers een deel publieke parkeerplaatsen. Met de aanwezigheid van het GC Kadans, het dienstencentrum 'Ter Wezel' en de gebouwen van 'De Ark' is er een aantoonbare behoefte aan publieke parkeerplaatsen. Ook de ontwikkeling van bijkomende woningen verhoogt de druk op de publieke parkeerinfrastructuur.

Ten opzichte van de huidige capaciteit van het plein vermindert, door de beoogde ontwikkeling, het aantal met 41 parkeerplaatsen.

In de woonwijk komen er echter 82 parkeerplaatsen bij. Deze worden verdeeld in ca. 59 plaatsen in de straten aansluitend aan het plein. Een groot deel van deze plaatsen ligt vlak aan het dienstencentrum en GC Kadans. Een 23-tal plaatsen wordt voorzien in het woonerf. Dit betekent dat er netto ca 41 publieke parkeerplaatsen worden bijgecreëerd.

Daarnaast zal met de aanleg van de meergezinswoningen nog een deel van het openbaar domein worden voorzien van bijkomende publieke parkeerplaatsen. Dit is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp van deze gebouwen en meerbepaald de positie van de toegangen.

Er dient overigens opgemerkt te worden dat, door de centrale ligging van het gebied, ook gebruik kan gemaakt worden van verschillende aan de rand gelegen publiek toegankelijke parkeerplaatsen (Bibliotheek, Wissel, parking Lidl, parking Delhaize, ...).

Tot slot wordt er ook op gewezen dat het creëren van parkeerplaatsen vaak alleen maar meer verkeer aantrekt. En dit komt de leefbaarheid zeker niet ten goede.

In redelijkheid mag daarom aangenomen worden dat binnen het beoogde project voldoende rekening gehouden wordt met de gewijzigde behoeften inzake publiek toegankelijke parkeerplaatsen.

Voor wat het privaat parkeren betreft moeten alle eengezinswoningen een auto op eigen (privaat) terrein kunnen plaatsen (evt. inpandig):

Ongeveer 3/4^e van de woningen kan zelfs twee auto's stallen (evt. via garage en oprit)

Bij de appartementen is 1,5 parkeerplaats per appartement verplicht.

Voor de diensten en horeca is de verplichting 1 parkeerplaats per 50m² activiteit.

Besloten kan worden dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor een aanvaardbare afwikkeling van het privaat parkeren.

In totaal wordt er ruimte voorzien voor ca. 170 bijkomende wooneenheden. Op niveau van het buitengebied, waartoe de gemeente Wuustwezel behoort, is dit een eerder grootschalig project. Het project voorziet echter in verschillende woonvormen en – typologieën naast elkaar. Het overgrote deel wordt voorzien onder de vorm van ééngezinswoningen van 2 bouwlagen en een daklaag. Hierbij worden specifieke bouwprofielen vastgelegd. Verder worden rond het plein een aantal meergezinswoningen voorzien waarbij gewerkt wordt met een variërend aantal bouwlagen met aan maximum van 4 lagen. Gezien deze meergezinswoningen deel uitmaken van een grootschalig projectontwerp - waarbij gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen verdichting, kwaliteit van publieke en onbebouwde ruimte en groen en het respect voor het dorps karakter van een buitengebied gemeente – is het verantwoord te voorzien in een aantal bouwvolumes met een hogere bouwhoogte of meer bouwlagen dan gangbaar.

De voorziene typologieën zijn verenigbaar met het karakter van de dorpskern.

Omwille van de goed uitgewerkte onderliggende stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan, die de basis vormen voor het voorgelegde verkavelingsontwerp, wordt geoordeeld dat de beoogde ontwikkeling zich qua schaal voldoende integreert binnen het omliggende ruimtelijk weefsel.

d) Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Gebieden met een grote woningdichtheid zijn stedelijke gebieden waar de gemiddelde dichtheid minstens 25 woningen per hectare bedraagt. Gebieden met een middelgrote woningdichtheid zijn stedelijke gebieden of kernen van buitengebieden waar de gemiddelde dichtheid tussen de 15 en 25 woningen per hectare bedraagt. Tenslotte zijn gebieden met een geringe woningdichtheid residentiële gebieden waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt.

De bruto woningdichtheid van het beoogde project bedraagt nu ca 28 woningen/ha (6ha/170 woningen). Deze dichtheid komt dus overeen met een grotere dichtheid.

Omtrent deze dichtheid is er wel wat discussie. Met name wordt de vraag gesteld of de ambitie groot genoeg is en of er niet een nog groter dichtheid dient te worden toegepast.

De GSA is van oordeel dat de voorziene dichtheden het resultaat zijn van een grondig vooronderzoek onder de vorm van de voorgebrachte stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteitsplan. Er werd gezocht naar een evenwicht tussen een verantwoorde verdichting - overeenkomstig de hedendaagse inzichten inzake een meer rationeel ruimtegebruik – en het voortdurend streven naar een minimale bescherming van de identiteit van het landelijke Wuustwezel, ook in de kernen. Hierbij dient uiteraard ook rekening gehouden te worden met een haalbare projecteconomie.

De verkaveling voorziet in overwegend gegroepeerde eengezinswoningen of kopwoningen. Er worden slechts 2 vrijstaande woningen voorzien. Daarnaast worden 4 loten voorzien voor de bouw van meergezinswoningen. De gelijkvloerse bouwlaag hiervan wordt, al of niet geheel en voor de gebouwen aan het plein, bestemd voor handel en diensten. In functie van de ontwikkeling van een parkzone in het projectgebied werd beslist om voor een zeker percentage per gebouw een vierde bouwlaag toe te staan.

In redelijkheid wordt geoordeeld dat er met het beoogde project een goed evenwicht is tussen een verhoogde dichtheid, een rationeel en zuinig ruimtegebruik en het streven naar het behoud van de landelijke identiteit van Wuustwezel.

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid is het project daarom aanvaardbaar.

e) Visueel vormelijke elementen

Het project is het resultaat van een grondige voorstudie. Hierbij werd, in voortdurende samenspraak met een kwaliteitskamer, een stedenbouwkundige visie ontwikkeld voor het gebied en een grondig uitgewerkt beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan worden op zeer doorgedreven basis voorschriften vastgelegd die bepalend zullen zijn voor het uiteindelijke gewenste beeld en de beoogde visuele kwaliteit de woonwijk.

Gelet op dit zeer ver uitgewerkte beeldkwaliteitsplan en de vaststelling dat dit beoogde beeld voldoende wordt doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften en in het technisch dossier voor de aanleg van het openbaar domein. Het voorgelegde projectvoorstel is qua visueel vormelijke elementen in overeenstemming met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

f) Cultuurhistorische aspecten

Voor de realisatie van de verkaveling dienen een beperkt aantal gebouwen te worden afgebroken. Geen van deze gebouwen zijn beschermd. Van deze gebouwen gaat geen specifieke erfgoedkundige waarde uit.

Voor het grootste gedeelte betreft het echter ontwikkeling van onbebouwde percelen. Ten einde een beeld te krijgen van de archeologische waarde van het gebied werd een verkennend onderzoek uitgevoerd op de projectsite. Uit het eindrapport van dit archeologisch onderzoek blijkt dat de projectsite grofweg kan verdeeld worden in een noordelijke en een zuidelijke zone. De zuidelijke zone bevat weinig resten met een bijzondere archeologische waarde. De noordelijke zone leverde wel waardevolle resten op.

In overleg met de onderzoekers en het Agentschap voor Onroerend Erfgoed werd het projectontwerp dusdanig aangepast dat de parkzone min of meer samenvalt met het vanuit archeologisch oogpunt waardevolle noordelijke gebied. Door dit gebied bouwvrij te houden en aan te leggen als park wordt het archeologisch bodemarchief 'in situ' geconserveerd.

Indien in de toekomst toch bebouwing zou worden voorzien dient de site veel grondiger te worden onderzocht op archeologische artefacten.

Er kan geconcludeerd worden dat voldoende onderzoek werd uitgevoerd met het oog op de bescherming en het behoud van eventueel waardevol archeologisch patrimonium. Mits het respecteren van de aanbevelingen zoals geformuleerd in het archeologisch onderzoeksrapport wordt voldoende rekening gehouden met de van belang zijnde cultuurhistorische aspecten van het projectgebied.

g) Bodemreliëf

Op basis van het plan 'bestaande toestand' kan worden geconcludeerd dat de hoogteverschillen binnen het projectgebied beperkt zijn tot enkele decimeters die bovendien gespreid zijn over een zekere afstand waardoor er dus kan gesproken worden van een min of meer 'vlak' terrein. Toch zijn er enkel zones die bijzondere aandacht vereisen. Met name in de uiterst noordelijk zone (huidige parking Delhaize en aangrenzend stuk voormalig voetbalveld) wordt een relatief sterk hoogteverschil waargenomen met de achtergronden van de Kloosterstraat. Op sommige punten kan een hoogteverschil worden vastgesteld van 1 à 2m en meer. Bij de aanleg van de verkaveling moet dan ook voldoende rekening gehouden worden met de overgang naar de aangrenzende percelen buiten de verkaveling. Desnoods dient hier in de aanlegfase een structurele oplossing te worden geboden om te vermijden dat er zich wateroverlast gaat voordoen in de achtertuinten aan de Kloosterstraat.

Minstens een zone van 10m - grenzend aan de projectgrens en evenwijdig ermee - langs de achtertuinten van de Kloosterstraat, dient vlak - en op gelijk niveau als het afgewerkte niveau van die achtertuinten - te worden afgewerkt.

h) Hinderaspecten en veiligheid

Bij de aanvraag werd een project-mer screening uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde analyse wordt geconcludeerd dat de mogelijke milieu-effecten niet aanzienlijk zullen zijn. Voor zover dit kan worden ingeschat en op basis van de aangeleverde screeningsnota en de voorgaande overwegingen en toetsing aan de elementen van een goede ruimtelijke ordening kan dit besluit worden bijgetreden. De ontwikkeling betreft een inbreiding in de bestaande dorpskern van Wuustwezel. Hoewel het aantal woningen per hectare drastisch zal toenemen is het gebied goed

ontsloten. Dit blijkt uit de mobiliteitsstudie. Door de centrale ligging zijn er voldoende en gemakkelijk bereikbare voorzieningen aanwezig.

De impact naar de bestaande omgeving, in termen van hinderlijkheid, wordt beperkt geacht.

i) *Kwaliteit van de publieke ruimte en landschappelijke inpassing.*

Er werd voor het ontwerp van de publieke ruimte een uitvoerig technisch dossier opgesteld en toegevoegd aan de aanvraag. Na voldoende overleg tussen de ontwerpers en de dienst openbare werken, de groendienst, nutsmaatschappijen en overige relevante betrokkenen keurde de gemeenteraad dit dossier onder voorwaarden goed in zitting van 24 maart 2016.

Besloten kan worden dat zeer sterk wordt ingezet op beeldkwaliteit. Dit is terug te vinden in het voorgebrachte stratenontwerp, de beoogde en vastgelegde materialisatie, etc... Jammer genoeg is deze ambitie onvoldoende doorgetrokken naar het niveau van de globale groenstructuur.

In het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan wordt gewezen op het groene karakter van het project.

Er kan worden vastgesteld dat wordt voorzien in het nodige openbare groen in de ontworpen straten. In overleg met een deskundige werd het beplantingsplan aangepast aan de opmerkingen die geformuleerd werden vanuit de MiNa-raad ten aanzien van de geselecteerde beplanting. Er wordt gekozen voor standplaatsgeschikt straatgroen.

Toch wordt de begroening van de straten als weinig ambitieus ervaren. Zeker wanneer geopperd wordt dat het project een 'groen karakter' heeft. Tijdens de voorbesprekingen is dit aspect misschien te weinig aan bod gekomen wat in feite als een gemiste kans moet worden beschouwd.

Dit minpunt wordt evenwel voor een groot stuk gecompenseerd door de aanleg van een nieuw publiek toegankelijk park waarin voorzien wordt. De ontwikkeling tot park, van een relatief grote oppervlakte in dit centraal gelegen woongebied, in de kern van Wuustwezel, moet immers als een zeer sterk gegeven – bijna als een 'statement' – worden beschouwd. Hiermee wordt resoluut gekozen voor de leefbaarheid en een kwalitatieve verdichting die op meer gebaseerd is dan alleen het verhogen van het aantal woningen per hectare. Hiermee wordt als het ware de maatstaf vastgelegd voor de toekomstige verdichtingsprojecten.

De aanleg van een publiek park geeft voldoende groen tegengewicht voor de 'harde structuren' van het beoogde project.

In de centrale zone voor ééngezinswoningen wordt voorzien in de aanleg van zogenaamde 'kruiwagenpaadjes'. Daarbij wordt voorzien in de bouw van een gestandaardiseerde tuinberging voor de percelen die bereikbaar zijn via deze paadjes. Zoals door de GECORO in haar advies aangehaald is het belangrijk, voor de beoogde beeldkwaliteit, de uniformiteit van het straatbeeld ook in deze paadjes te bewaken. Dit kan bewerkstelligd worden door niet alleen te voorzien in gestandaardiseerde tuinbergingen maar ook door het voorzien in gestandaardiseerde toegangspoortjes en eventueel de gemeenschappelijke aanleg van de voorziene haagstructuren. Wanneer dit op basis van de huidige voorschriften aan het private initiatief wordt overgelaten dreigt een veelheid aan uitvoeringswijzen en dit ten koste van de kwaliteit van het beoogde straatbeeld.

Om praktische redenen is het minder haalbaar de tuinafsluitingen en hagen reeds te laten aanleggen door de verkavelaar.

De wijze van uitvoering dient daarom beter te worden omschreven. Dit betekent dat in de voorschriften een plantmaat voor de verplicht aan te planten haag wordt opgenomen en dat het type afsluiting met bijhorende poortje dient te worden vastgelegd.

De kwaliteit van de publieke ruimte als geheel wordt dan ook voldoende kwalitatief geacht.

Inzake landschappelijke inpassing kan gesteld worden dat het gehele ontwerp en de beoogde beeldkwaliteit - en de hiertoe vastgelegde voorschriften - voldoende garantie bieden naar een behoorlijke landschappelijke inpassing en integratie van deze woonwijk in het bestaande woonweefsel en omliggende landschap.

Op basis van voorgaande overwegingen kan in redelijkheid besloten worden dat de beoogde verkaveling voldoende in overeenstemming is met de principes van een goede ruimtelijke ordening en aanleg van de plaats.

7. Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

De aanvraag doorstaat de toets aan de decretale beoordelingsgronden.

8. Toetsing aan de hemelwaterverordening en watertoets

Gelet op het reglement houdende "Aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen" dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 juni 2015.

Gelet op de basisvoorwaarden voor het IBA-beheer.

Gelet op het op 25 juni 2007 goedgekeurde zoneringsplan Wuustwezel.

Gelet op 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.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van 4 februari 2016 met als referentie ALG 1408950 door PIDPA – HidroRio.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van 20 januari 2016 met als referentie WT 2016 G 0020 door VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer.

Overwegende dat overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid - Belgisch Staatsblad 14 november 2003 - de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets.

Overwegende dat het voorliggende project een relatief grote oppervlakte heeft.

Overwegende dat tot op heden geen waterproblemen in of rond het betrokken goed konden worden vastgesteld.

Overwegende dat het voorliggende project quasi niet in of nabij een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt. Slechts het huidige plein Achter d 'Hoven ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Overwegende dat in redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het project zelf. En dit gezien het beoogde project in regel is met de normen ziaals vastgelegd in de gewestelijke hemelwaterverordening en het reglement houdende "Aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen".

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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

Gelet op de bepalingen van het decreet grond en panden.

Overwegende dat de aanvraag de verkaveling beoogt van gronden in meer dan 10 loten voor woningbouw.

Overwegende dat voor gronden in handen van Vlaamse besturen of Vlaamse semi-publieke rechtspersonen een bescheiden last geldt van 40% waarbij moet afgerond worden naar het dichtstbij zijnde natuurlijke getal.

Overwegende dat voor gronden in handen van overige natuurlijke personen of rechtspersonen een bescheiden last geldt van 20% waarbij moet afgerond worden naar het dichtstbij zijnde natuurlijke getal.

Overwegende dat kan worden vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het decreet grond en panden.

Advies

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd voor **loten 1 tot en met 98 en loten 99 tot en met 102** onder volgende bijzondere voorwaarden:

- De bijgevoegde gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften worden strikt toegepast.

- Voor de loten 99, 100 en 101 is een beperkt onderbouwen van het openbaar domein mogelijk in functie van het realiseren van de vereiste ondergrondse parkeercapaciteit.
- Elke fietsenstalplaats heeft een minimale oppervlakte van 0,6m x 1,8m en met de nodige circulatieruimte.
- De ophogingen en reliëfwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling.
- Op de percelen 72 tot en met 92 dient vanaf de grens met de achtertuinen van de Kloosterstraat minstens een zone van 10m vlak te worden aangelegd en op gelijk niveau als het afgewerkte niveau van die achtertuinen.

Volgende lasten worden verbonden aan de vergunning :

- Al de voorwaarden in het besluit van 24 maart 2016 van de gemeenteraad van Wuustwezel houdende goedkeuring van het wegentracé en het technisch dossier dienen strikt te worden nageleefd:
 - a) De bedding van de volledig uitgeruste weg alsook de zones voor openbaar groen dienen te worden gevoegd bij het openbare domein. Deze overdracht gebeurt kosteloos en na de definitieve aanvaarding van de uitgevoerde werken. De openbare rioleringsinfrastructuur dient gratis te worden overgedragen aan Pidpa HidroRio. Alle kosten in verband met deze overdrachten zijn principieel ten laste van de verkavelaar.
 - b) Er dient te worden voldaan aan de opmerkingen zoals geformuleerd in het advies van de VMM van 20 januari 2016 met referentie WT 2016 G 0020.
 - c) De gemeentelijke coördinator openbare werken en de gemeentelijke conducteur openbare werken dienen te worden betrokken bij de technische uitvoering van de werken.
 - d) De technische richtlijnen van Pidpa Riolering en de overige nutsmaatschappijen dienen te worden nageleefd (zie hiervoor de adviezen van de nutsmaatschappijen).
 - e) De verkaveling dient te voldoen aan de geldende normen inzake toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit (zie advies ATV B16061 dd. 2 februari 2016) .
 - f) De verkaveling dient te voldoen aan de geldende normen inzake brandveiligheid en –preventie (zie advies Brandweer Zone Rand BA-16-01-01 dd. 11 maart 2016).
- De voorwaarde inzake archeologisch onderzoek bij eventuele toekomstige ingrepen in de bodem van het park, opgelegd in het advies van 13 januari 2016 met referentie 4.002/11053/99.156 van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dient te worden nageleefd.
- Bij het onderbouwen van het openbaar domein voor de kelderverdiepingen van de gebouwen op loten 99 tot en met 101, staat de ontwikkelaar/bouwheer van loten 99 tot en met 101 in voor de aanleg van het openbaar domein dat gesitueerd is boven de onderbouwing. Dit openbaar domein wordt aangelegd volgens een ontwerp dat opgesteld wordt in overleg met en mits goedkeuring van het gemeentebestuur.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website www.eandis.be.
- De loten kunnen slechts te koop aangeboden worden na aflevering van een attest door het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het attest zal onder andere maar afgeleverd worden nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de voorwaarden van Pidpa - Riolering of dat er hiertoe voldoende (financiële) borgen werden gesteld.

- *In aanvulling van de bepalingen en vermeldingen opgelegd door Pidpa-Riolering dient in de notariële akten nog vermeld wat volgt:*
 - a) *De tussenkomsten voor de aanleg/uitbreiding van de noodzakelijke nutsvoorzieningen, gedeelte 'publiek domein', werden betaald.*
 - b) *Zolang één of meer percelen niet bebouwd zijn, dienen door de eigenaar(s) alle nodige maatregelen genomen te worden om ontsiering door onkruid en/of sluikstorten te voorkomen. Eventuele sluikstorten dienen op kosten van de eigenaren te worden afgevoerd.*
- *De bouwpercelen, de voorgevelbouwlijn en de nulpas dienen te worden afgepaald door een beëdigd landmeter van IGEAN dienstverlening.*

Het college treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

(1) De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

openbaar onderzoek

De aanvraag werd van 12 januari 2016 tot en met 10 februari 2016 openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend doch wel één opmerking. Deze opmerking werd schriftelijk ingediend op 5 februari 2016 en werd derhalve tijdig ingediend.

De opmerking is ontvankelijk en volgende elementen kunnen inhoudelijk onderscheiden worden:

1. Er wordt voorgesteld de parkeernorm van 1.5 overdekte parkeerplaats per wooneenheid terug te brengen naar 1.25 en de resterende 0.25 te herverdelen naar een aantal publieke bezoekersparkeerplaatsen bovengronds.
2. Er wordt gevraagd de ondergrondse 'footprint' (voor de kelders) ruimer te mogen voorzien dan de voorziene rooilijn. Dit in functie van voldoende ruimte voor ondergronds parkeren.
3. Er wordt opgemerkt dat de gevraagde minimale ruimte voor fietsenstalling, per fiets, zeer ruim is. Er wordt verwezen naar de bouwcode van Antwerpen alwaar een beperktere en meer realistische basisnorm wordt gehanteerd.
4. Er wordt tot slot opgemerkt dat bij onderbouw van het openbaar domein, voor de kelders, een probleem speelt van aansprakelijkheid. En dit met betrekking tot de constructieve elementen zoals bijvoorbeeld de dakdichting.

Het college neemt volgend standpunt in ten aanzien van deze elementen van opmerking:

Ten aanzien van het eerste element dient te worden gewezen op de algemene, doch niet verordenend vastgelegde regel dat voor meergezinswoningen in Wuustwezel steeds dient voorzien te worden in 1.5 overdekte parkeerplaats per wooneenheid. Deze norm speelt een zeer belangrijke rol bij de beheersing van de 'verappartementisering'. Immers bepaalt het aantal - op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze - realiseerbare parkeerplaatsen veelal het programma bij projectontwikkeling. De vrees bestaat dat bij het terugschroeven van deze norm dit slechts zal aangegrepen worden om nog meer woningen per hectare te voorzien. Hoewel een bijkomende parking voor bezoekers absoluut als een meerwaarde wordt gezien zal dit moeten bekeken worden als surplus op de te voorziene 1.5 plaats per wooneenheid en niet als een mogelijk alternatief ervan.

Ten aanzien van het tweede element wordt er op gewezen dat de mogelijkheid tot onderbouw van het openbaar domein voorzien is in de voorschriften. Onder artikel 5 – 'Openbare wegenis' is immers voorzien: "de kelderverdieping van de meergezinswoningen loten 99 tot en met 101 mag zich deels bevinden onder de openbare wegenis". Er wordt wel vastgesteld dat er zich een tegenstrijdigheid in de voorschriften voordoet door de vermelding onder artikel 2 – 'Zone voor meergezinswoningen 1': "Parkeren te behoeve van de woningen en andere toegelaten functies gebeurt in een ondergrondse parking binnen de bebouwde zone met als norm 1.5 parkeerplaats per appartement...".

Gezien het ondergronds organiseren van parkeerfaciliteiten als een enorme ruimtelijke meerwaarde wordt gezien, wordt voorgesteld de huidige tegenstrijdigheid op te heffen zodanig dat ondergronds onderbouwen van het openbaar domein principieel mogelijk wordt. Het is wel raadzaam deze onderbouwing slechts toelaatbaar te maken in functie van het absoluut noodzakelijke.

Ten aanzien van het derde element wordt voorgesteld na te gaan of de ontworpen norm naar beneden kan bijgesteld worden. Het kan nuttiger zijn meer bergruimte te voorzien en minder fietsenberging. Dit is uiteraard maar toelaatbaar voor zover er redelijkerwijze voldoende fietsenbergruimte wordt voorzien.

Ten aanzien van het vierde element wordt geoordeeld dat dit strikt gezien stedenbouwkundig niet relevant is. Er wordt evenwel voorgesteld op te leggen dat de ontwikkelaar instaat voor de omgevingsaanleg van de delen van de percelen die worden overgedragen aan het openbaar domein. Op die manier ligt de aansprakelijkheid voor de ondergrondse delen en de bovengrondse delen bij dezelfde ontwikkelaar/hoofdaannemer.

(1) externe adviezen

Op 20 mei 2014 werd met als referentie D-18-438 door Pidpa een advies verleend over deze aanvraag. Op datum van 5 januari 2016 werd aan Proximus NV een advies gevraagd. Er werd geen advies ontvangen. Er werd meerdere malen contact opgenomen met Proximus, doch een advies bleef uit. Het is noodzakelijk Proximus bij de uitvoeringsfase te betrekken.

Op 4 februari 2016 werd met als referentie ALG 1408950 door PIDPA - Riolering een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag.

Op 2 maart 2016 werd met als referentie 1052364 door Telenet een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag.

Op 23 maart 2016 werd met als referentie 291849_47585 door Eandis een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag.

Het beoogde project betreft de inbreiding van een zeer groot binnengebied in het centrum van Wuustwezel. Het is om die reden kernversterkend. De beoogde ontwikkeling met wegeaanleg en nutsinfrastructuur is daarom voldoende economisch en maatschappelijk verantwoord.

Op 13 januari 2016 werd met als referentie 4.002/11053/99.156 door Monumenten en landschappen - Agentschap R-O Vlaanderen een gunstig advies verleend over deze aanvraag. Het college treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

Op 20 januari 2016 werd met als referentie WT 2016 G 0020 door VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag. Het college treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

Op 26 januari 2016 werd met als referentie B16061 door Centrum voor toegankelijkheid een gunstig advies verleend over deze aanvraag. Het college treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

Op 11 maart 2016 werd met als referentie BA-16-01-01 door Brandweerzone Rand - Post Wuustwezel een voorwaardelijk gunstig advies verleend over deze aanvraag. Het college treedt dit advies bij en maakt het zich eigen.

(1) erfdiensbaarheden en wegeaanleg

Gelet dat volgens de Atlas van de Buurtwegen voetwegen nr. 110 en nr. 114 binnen de projectzone zijn gelegen.

Gelet op het goedgekeurde rooilijnplan dd. 4 februari 2016 voor de voetwegen nr 110 en nr 114. Hiermee werd een deel van de tracé's van deze voetwegen in functie van de voorgelegde verkaveling afgeschaft en/of gewijzigd. De vastgelegde rooilijnen vallen waar nodig samen met de ontworpen tracé's van de straten C, D en E. De ontworpen wegenis is derhalve verenigbaar met de tracé's van de voetwegen nr 110 en nr 114 die doorheen de projectzone zijn gelegen..

Gelet dat de aanvraag de aanleg inhoudt van nieuwe wegen.

Gelet op art. 4.2.17. §1 van de VCRO

Gelet op art. 4.2.25. van de VCRO.

Gelet op het besluit van 24 maart 2016 van de gemeenteraad van Wuustwezel houdende goedkeuring van tracé van de wegen en het technisch dossier van de verkaveling 'Binnengebied Achter d'Hoven.

Hierbij werd voldoende rekening gehouden met de aanbevelingen van de MiNa-raad inzake het gebruik van aanplantingen in het projectgebied.

(1) toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

De projectzone is gelegen in woongebieden volgens het gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977). Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om reden 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Gelet dat een deel van het projectgebied betrekking heeft op percelen waarvoor op 17 december 2012 onder nummer 0724 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

Gelet op de overeenkomst, van verschillende data, tussen de verkavelaars en IGEAN dienstverlening, waarin zij uitdrukkelijk verzaken aan voornoemde verkaveling. In zitting van 11 januari 2016 werd door het college van burgemeester en schepenen akte genomen van deze verzaking.

Het voorwerp van de aanvraag heeft derhalve niet langer (deels) betrekking op een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het project beoogt de ontwikkeling van een ca. 6 ha groot, grotendeels onbebouwd binnengebied in het centrum van Wuustwezel.

Met het project wordt er rond een structuur van verschillende nieuwe straten, pleinen en voetweggetjes een ontbrekend stuk bebouwingsweefsel gerealiseerd dat zal fungeren als schakel en verbinding tussen de meer historisch gegroeide kern rond de kerk en langs de Dorpsstraat enerzijds en langs de meer recent ontwikkelde handels- en woonconcentratie langs de Bredabaan anderzijds.

Door de invulling van dit gebied zullen de thans verspreid gelegen publieke functies (gemeentehuis, bibliotheek, dienstencentrum,...) een centrale link vinden.

Aan de ontwerpmatige basis van het project ligt een gedetailleerd uitgewerkt beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundige visie die tot stand kwam in nauw overleg met een beeldkwaliteitskamer, de gemeente, de nutsmaatschappijen,... De verkaveling is dan ook het resultaat van een grondige voorstudie.

De verkaveling voorziet in de mogelijkheid tot ontwikkeling van een 170-tal bijkomende woningen gespreid over diverse woontypologieën, gaande van vrijstaande, halfopen en gesloten éénsgzinswoningen tot meergezinswoningen. En dit in een gedifferentieerde omgeving.

Op projectniveau kunnen een aantal deelzones onderscheiden worden:

Een eerste deelzone wordt gevormd door de ontwikkeling en afbouw rond het bestaande plein Achter d'Hoven. In deze deelruimte worden een 3-tal loten voor meergezinswoningen voorzien, onder maximaal 4 bovengrondse bouwlagen, met gelijkvloers ruimte voor handel, diensten en horeca. De te ontwikkelen meergezinswoningen zijn naar functioneel concept 'alzijdig' en beogen een afbouw en opdeling van het bestaande plein tot een parkeer- en evenementenplein enerzijds en een kleiner, al dan niet verkeersarm, leefplein ter hoogte van het dienstencentrum anderzijds. Aan de achterzijde van deze meergezinswoningen komt een nieuwe straat die het verkeer afleidt van het plein en waarlangs een reeks eengezinswoningen worden voorzien.

Een tweede te onderscheiden deelzone wordt gevormd door een gebied voor eengezinswoningen van verschillende typologie en specifiek bouwgarabit. Centraal in dit gebied wordt een woonerf voorzien. De deelzone wordt ten noordoosten begrensd door de bebouwing aan de Kloosterstraat, ten noordoosten door een nieuw te realiseren parkzone en de school van het gemeenschapsonderwijs. Ten zuidwesten wordt aansluiting gevonden bij de bestaande bebouwing langs Hagelkruis en het woonproject op de oude HUBO-site.

Een derde deelzone wordt gevormd door een nieuw aan te leggen park en een projectzone voor woningbouw. De projectzone voor woningbouw wordt naar voorschriften minder gedetailleerd uitgewerkt aangezien binnen de stedenbouwkundige visie nog een aansluiting wordt voorzien tussen het projectgebied en de Bredabaan ter hoogte van de huidige Delhaize. De exacte invulling wordt nog

bestudeerd en is in belangrijke mate afhankelijk van een intentieakkoord tot gezamenlijke ontwikkeling tussen de verschillende private eigenaars van de betrokken percelen. Het is logisch dat hiertoe de invulling van de projectzone indicatief wordt gehouden om andere initiatieven in functie van de hogervernoemde aansluiting niet te hypothekeren. Het is wel belangrijk dat de gemeentelijke overheid dit proces van visievorming en uitwerking tot een concreet voorstel blijft opvolgen en er voldoende op aandringt tot spoedige effectieve realisatie over te gaan. De verbinding vormt immers een essentieel onderdeel in de ontsluitingsstructuur van het binnengebied.

Bij de beoordeling van het projectgeheel worden volgende elementen meegenomen in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag heeft betrekking op een zeer groot quasi onbebouwd binnengebied (ca. 6 ha) in het centrum van Wuustwezel. Deze zone is planologisch volledig ingekleurd als woongebied. Door een sterke nadruk op de verbindende functie en de verdichting van een onbebouwd centraal gelegen gebied in de woonkern van Wuustwezel heeft de beoogde verkaveling een uitgesproken kernversterkend karakter. Het gevraagde is dan ook centraal gelegen in de directe nabijheid van belangrijke openbare functies en diensten, winkels, haltes voor openbaar vervoer, etc... De beoogde projectontwikkeling is om die reden voldoende functioneel inpasbaar in het bestaande ruimtelijk weefsel van de kern van Wuustwezel.

Mobiliteit

Er valt te verwachten dat het voorzien van ca. 170 bijkomende woongelegenheden in de kern van Wuustwezel een impact heeft op de mobiliteit binnen de kern. Dit betekent evenwel niet dat er per definitie problemen uit zullen voortvloeien.

In het kader van de voorstudie werd een mobiliteitsstudie uitgevoerd. In deze studie wordt geconcludeerd dat de mobiliteitseffecten ten gevolge van de beoogde ontwikkeling voor de omliggende omgeving en het gebied zelf eerder beperkt zullen zijn.

Deze conclusie kan grotendeels bijgetreden worden.

1. Ontsluiting

Naar ontsluiting toe is het beoogde project erg gunstig gelegen door de centrale ligging. Dit maakt een vlotte aansluiting naar E19, station Noorderkempen, station Kalmthout, via de voornaamste gebiedsontsluitende wegen, mogelijk.

Binnen het project worden naast de bestaande ontsluitingen via Hagelkruis en Dorpsstraat, 2 nieuwe aansluitingen in Bredabaan (Hagelkruis 2 en Delhaize) voorzien. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt wordt er op gewezen dat deze 2 bijkomende ontsluitingen nieuwe verkeersconflictpunten opleveren en vanuit oogpunt van capaciteit, objectief gezien, niet strikt noodzakelijk zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt werden deze ontsluitingen echter van in begin noodzakelijk geacht. Immers vormen zij functioneel een belangrijke link tussen het gebied 'as Bredabaan' en het projectgebied. Er dient overigens nog vermeld te worden dat deze bijkomende beoogde ontsluitingen geënt worden op 2 reeds bestaande 'dienstwegen'. Er wordt opgemerkt dat de 2 bijkomende aansluitingen voor het gebied langs de Bredabaan - ondanks dat zij worden aangeduid als 2 van de 4 hoofdontsluitingen - geen deel uitmaken van het verkavelingsproject. Dit is het gevolg van de eigendomsstructuur. Het is evenwel vanuit stedenbouwkundig oogpunt - zoals bepaald in de stedenbouwkundige visie voor het gehele projectgebied - zeer belangrijk dat deze aansluitingen ook op zo kort mogelijke termijn worden gerealiseerd.

Alleszins moet worden bewaakt dat bij nieuwe ontwikkelingsinitiatieven ter hoogte van beschreven ontsluitingen deze belangrijke ruimtelijke en functionele linken met het projectgebied niet worden gehypothekeerd.

2. Verkeersafwikkeling

Het projectgebied is door zijn centrale ligging functioneel erg gunstig gelegen, dichtbij alle functies die het wonen ondersteunen. Dit maakt dat de projectzone inzake 'modal split' erg veel potentie heeft.

De verkeersafwikkeling binnen het gebied wordt in de eerste plaats georganiseerd in functie van de leefbaarheid en verkeersveiligheid binnen het gebied. Zo wordt de huidige sluiptweg tussen Dorpsstraat en Bredabaan, via plein Achter d' Hoven, een heel stuk 'omgeleid' – om dit sluiptverkeer te ontmoedigen – en wordt het doorgaand verkeer bovendien achter de meergezinswoningen aan het Achter d' Hovenplein voorzien (Straat A). Op die manier krijgt het plein een loutere verblijfsfunctie en wordt de huidige verbindingsfunctie opgeheven. Het plein wordt toegankelijk gemaakt op 2 plaatsen doch met een verplaatsbare coupure teneinde geen doorstromend verkeer te genereren over het plein.

Ter hoogte van het dienstencentrum 'ter Wezel' ontstaat door de stedenbouwkundige lay-out een tweede kleiner deelpleintje. Dit zou verkeerssluw moeten worden maar door de bereikbaarheidsvereisten voor minder mobiele personen is het nog onduidelijk in hoeverre dit plein effectief verkeerssluw kan worden gemaakt. Dit wordt verder bestudeerd.

Ten noorden van straat A bevindt zich de zone met eengezinswoningen. Deze worden centraal voorzien rond 2 als woonerf ingerichte straten (straat B en straat C). Deze woonerven worden bereikt via 2 flankerende straten (straten D en E). Deze vormen tevens de aanzet tot de 2 nog te realiseren noordelijke ontsluitingen via de Bredabaan.

Door het kiezen voor het statuut van woonerf of zone 30 wordt gepoogd de verkeersveiligheid en -leefbaarheid binnen het projectgebied sterk te verhogen. Voor voetgangers en fietsers bestaat bovendien de mogelijkheid zich te verplaatsen langs speciale voetwegen. Deze maken het gebied voor zwakke weggebruikers goed en snel doorwaadbaar.

Op het vlak van verkeersafwikkeling is het beoogde project voldoende doordacht en logisch geconcipeerd. Het beoogde verkeersstatuut binnen het projectgebied wordt ondersteund door de straten lay-out en het ontwerp.

3. Parkeren

De vrees leeft dat in het projectgebied onvoldoende parkeerruimte voorhanden zal zijn. Door de gedeeltelijke inneming van het plein Achter d'Hoven verdwijnen er immers een deel publieke parkeerplaatsen. Met de aanwezigheid van het GC Kadans, het dienstencentrum 'Ter Wezel' en de gebouwen van 'De Ark' is er een aantoonbare behoefte aan publieke parkeerplaatsen. Ook de ontwikkeling van bijkomende woningen verhoogt de druk op de publieke parkeerinfrastructuur.

Ten opzichte van de huidige capaciteit van het plein vermindert, door de beoogde ontwikkeling, het aantal met 41 parkeerplaatsen.

In de woonwijk komen er echter 82 parkeerplaatsen bij. Deze worden verdeeld in ca 59 plaatsen in de straten aansluitend aan het plein. Een groot deel van deze plaatsen ligt vlak aan het dienstencentrum en GC Kadans. Een 23-tal plaatsen wordt voorzien in het woonerf. Dit betekent dat er netto ca 41 publieke parkeerplaatsen worden bijgecreëerd. Daarnaast zal met de aanleg van de meergezinswoningen nog een deel van het openbaar domein worden voorzien van bijkomende publieke parkeerplaatsen. Dit is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp van deze gebouwen en meerbepaald de positie van de toegangen. Er dient overigens opgemerkt te worden dat, door de centrale ligging van het gebied, ook gebruik kan gemaakt worden van verschillende aan de rand gelegen publiek toegankelijke parkeerplaatsen (Bibliotheek, Wissel, parking Lidl, parking Delhaize,...).

Tot slot wordt er ook op gewezen dat het creëren van parkeerplaatsen vaak alleen maar meer verkeer aantrekt. En dit komt de leefbaarheid zeker niet ten goede.

In redelijkheid mag daarom aangenomen worden dat binnen het beoogde project voldoende rekening gehouden wordt met de gewijzigde behoeften inzake publiek toegankelijke parkeerplaatsen.

Voor wat het privaat parkeren betreft moeten alle eengezinswoningen een auto op eigen (privaat) terrein kunnen plaatsen (evt. inpandig):

Ongeveer 3/4^e van de woningen kan zelfs twee auto's stallen (evt. via garage en oprit)

Bij de appartementen is 1,5 parkeerplaats per appartement verplicht.

Voor de diensten en horeca is de verplichting 1 parkeerplaats per 50m² activiteit.

Besloten kan worden dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor een aanvaardbare afwikkeling van het privaat parkeren.

In totaal wordt er ruimte voorzien voor ca. 170 bijkomende wooneenheden. Op niveau van het buitengebied, waartoe de gemeente Wuustwezel behoort, is dit een eerder grootschalig project. Het project voorziet echter in verschillende woonvormen en –typologieën naast elkaar. Het overgrote deel wordt voorzien onder de vorm van ééngezinswoningen van 2 bouwlagen en een daklaag. Hierbij worden specifieke bouwprofielen vastgelegd. Verder worden rond het plein een aantal meergezinswoningen voorzien waarbij gewerkt wordt met een variërend aantal bouwlagen met aan maximum van 4 lagen. Gezien deze meergezinswoningen deel uitmaken van een grootschalig projectontwerp - waarbij gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen verdichting, kwaliteit van publieke en onbebouwde ruimte en groen en het respect voor het dorpse karakter van een buitengebied gemeente – is het verantwoord te voorzien in een aantal bouwvolumes met een hogere bouwhoogte of meer bouwlagen dan gangbaar.

De voorziene typologieën zijn verenigbaar met het karakter van de dorpskern.

Omwille van de goed uitgewerkte onderliggende stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan, die de basis vormen voor het voorgelegde verkavelingsontwerp, wordt geoordeeld dat de beoogde ontwikkeling zich qua schaal voldoende integreert binnen het omliggende ruimtelijk weefsel.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Gebieden met een grote woningdichtheid zijn stedelijke gebieden waar de gemiddelde dichtheid minstens 25 woningen per hectare bedraagt. Gebieden met een middelgrote woningdichtheid zijn stedelijke gebieden of kernen van buitengebieden waar de gemiddelde dichtheid tussen de 15 en 25 woningen per hectare bedraagt. Tenslotte zijn gebieden met een geringe woningdichtheid residentiële gebieden waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt.

De bruto woningdichtheid van het beoogde project bedraagt nu ca 28 woningen/ha (6ha/170 woningen). Deze dichtheid komt dus overeen met een grotere dichtheid.

Omtrent deze dichtheid is er wel wat discussie. Met name wordt de vraag gesteld of de ambitie groot genoeg is en of er niet een nog groter dichtheid dient te worden toegepast.

Het college is van oordeel dat de voorziene dichtheden het resultaat zijn van een grondig vooronderzoek onder de vorm van de voorgebrachte stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteitsplan. Er werd gezocht naar een evenwicht tussen een verantwoorde verdichting - overeenkomstig de hedendaagse inzichten inzake een meer rationeel ruimtegebruik – en het voortdurend streven naar een minimale bescherming van de identiteit van het landelijke Wuustwezel, ook in de kernen. Hierbij dient uiteraard ook rekening gehouden te worden met een haalbare projecteconomie.

De verkaveling voorziet in overwegend gegroepeerde eengezinswoningen of kopwoningen. Er worden slechts 2 vrijstaande woningen voorzien. Daarnaast worden 4 loten voorzien voor de bouw van meergezinswoningen. De gelijkvloerse bouwlaag hiervan wordt, al of niet geheel en voor de gebouwen aan het plein, bestemd voor handel en diensten. In functie van de ontwikkeling van een parkzone in het projectgebied werd beslist om voor een zeker percentage per gebouw een vierde bouwlaag toe te staan.

In redelijkheid wordt geoordeeld dat er met het beoogde project een goed evenwicht is tussen een verhoogde dichtheid, een rationeel en zuinig ruimtegebruik en het streven naar het behoud van de landelijke identiteit van Wuustwezel.

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid is het project daarom aanvaardbaar.

Visueel vormelijke elementen

Het project is het resultaat van een grondige voorstudie. Hierbij werd, in voortdurende samenspraak met een kwaliteitskamer, een stedenbouwkundige visie ontwikkeld voor het gebied en een grondig uitgewerkt beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan worden op zeer doorgedreven basis voorschriften vastgelegd die bepalend zullen zijn voor het uiteindelijke gewenste beeld en de beoogde visuele kwaliteit van de woonwijk.

Gelet op dit zeer ver uitgewerkte beeldkwaliteitsplan en de vaststelling dat dit beoogde beeld voldoende wordt doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften en in het technisch dossier voor de aanleg van het openbaar domein.

Het voorgelegde projectvoorstel is qua visueel vormelijke elementen in overeenstemming met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten

Voor de realisatie van de verkaveling dienen een beperkt aantal gebouwen te worden afgebroken. Geen van deze gebouwen zijn beschermd. Van deze gebouwen gaat geen specifieke erfgoedkundige waarde uit.

Voor het grootste gedeelte betreft het echter ontwikkeling van onbebouwde percelen.

Ten einde een beeld te krijgen van de archeologische waarde van het gebied werd een verkennend onderzoek uitgevoerd op de projectsite. Uit het eindrapport van dit archeologisch onderzoek blijkt dat de projectsite grofweg kan verdeeld worden in een noordelijke en een zuidelijke zone. De zuidelijke zone bevat weinig resten met een bijzondere archeologische waarde. De noordelijke zone leverde wel waardevolle resten op.

In overleg met de onderzoekers en het Agentschap voor Onroerend Erfgoed werd het projectontwerp dusdanig aangepast dat de parkzone min of meer samenvalt met het vanuit archeologisch oogpunt waardevolle noordelijke gebied. Door dit gebied bouwvrij te houden en aan te leggen als park wordt het archeologisch bodemarchief 'in situ' geconserveerd.

Indien in de toekomst toch bebouwing zou worden voorzien dient de site veel grondiger te worden onderzocht op archeologische artefacten.

Er kan geconcludeerd worden dat voldoende onderzoek werd uitgevoerd met het oog op de bescherming en het behoud van eventueel waardevol archeologisch patrimonium. Mits het respecteren van de aanbevelingen zoals geformuleerd in het archeologisch onderzoeksrapport wordt voldoende rekening gehouden met de van belang zijnde cultuurhistorische aspecten van het projectgebied.

Bodemreliëf

Op basis van het plan 'bestaande toestand' kan worden geconcludeerd dat de hoogteverschillen binnen het projectgebied beperkt zijn tot enkele decimeters die bovendien gespreid zijn over een zekere afstand waardoor er dus kan gesproken worden van een min of meer 'vlak' terrein. Toch zijn er enkel zones die bijzondere aandacht vereisen. Met name in de uiterst noordelijk zone (huidige parking Delhaize en aangrenzend stuk voormalig voetbalveld) wordt een relatief sterk hoogteverschil waargenomen met de achtergronden van de Kloosterstraat. Op sommige punten kan een hoogteverschil worden vastgesteld van 1 à 2m en meer. Bij de aanleg van de verkaveling moet dan ook voldoende rekening gehouden worden met de overgang naar de aangrenzende percelen buiten de verkaveling. Desnoods dient hier in de aanlegfase een structurele oplossing te worden geboden om te vermijden dat er zich wateroverlast gaat voordoen in de achtertuinen aan de Kloosterstraat. Minstens een zone van 10m - grenzend aan de projectgrens en evenwijdig ermee – langs de achtertuinen van de Kloosterstraat, dient vlak - en op gelijk niveau als het afgewerkte niveau van die achtertuinen - te worden afgewerkt.

Hinderaspecten en veiligheid

Bij de aanvraag werd een project-mer screening uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde analyse wordt geconcludeerd dat de mogelijke milieu-effecten niet aanzienlijk zullen zijn. Voor zover dit kan worden ingeschat en op basis van de aangeleverde screeningsnota en de voorgaande overwegingen en toetsing aan de elementen van een goede ruimtelijke ordening kan dit besluit worden bijgetreden. De ontwikkeling betreft een inbreiding in de bestaande dorpskern van Wuustwezel. Hoewel het aantal woningen per hectare drastisch zal toenemen is het gebied goed ontsloten. Dit blijkt uit de mobiliteitsstudie. Door de centrale ligging zijn er voldoende en gemakkelijk bereikbare voorzieningen aanwezig.

De impact naar de bestaande omgeving, in termen van hinderlijkheid, wordt beperkt geacht.

Kwaliteit van de publieke ruimte en landschappelijke inpassing.

Er werd voor het ontwerp van de publieke ruimte een uitvoerig technisch dossier opgesteld en toegevoegd aan de aanvraag. Na voldoende overleg tussen de ontwerpers en de dienst openbare werken, de groendienst, nutsmaatschappijen en overige relevante betrokkenen keurde de gemeenteraad dit dossier onder voorwaarden goed in zitting van 24 maart 2016.

Besloten kan worden dat zeer sterk wordt ingezet op beeldkwaliteit. Dit is terug te vinden in het voorgebrachte stratenontwerp, de beoogde en vastgelegde materialisatie, etc... Jammer genoeg is deze ambitie onvoldoende doorgetrokken naar het niveau van de globale groenstructuur.

In het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan wordt gewezen op het groene karakter van het project. Er kan worden vastgesteld dat wordt voorzien in het nodige openbare groen in de ontworpen straten. In overleg met een deskundige werd het beplantingsplan aangepast aan de opmerkingen die geformuleerd werden vanuit de MiNa-raad ten aanzien van de geselecteerde beplanting. Er wordt gekozen voor standplaatsgeschikt straatgroen.

Toch wordt de begroening van de straten als weinig ambitieus ervaren. Zeker wanneer geopperd wordt dat het project een 'groen karakter' heeft. Tijdens de voorbesprekingen is dit aspect misschien te weinig aan bod gekomen wat in feite als een gemiste kans moet worden beschouwd.

Dit minpunt wordt evenwel voor een groot stuk gecompenseerd door de aanleg van een nieuw publiek toegankelijk park waarin voorzien wordt. De ontwikkeling tot park, van een relatief grote oppervlakte in dit centraal gelegen woongebied, in de kern van Wuustwezel, moet immers als een zeer sterk gegeven – bijna als een 'statement' – worden beschouwd. Hiermee wordt resoluut gekozen voor de leefbaarheid en een kwalitatieve verdichting die op meer gebaseerd is dan alleen het verhogen van het aantal woningen per hectare. Hiermee wordt als het ware de maatstaf vastgelegd voor de toekomstige verdichtingsprojecten.

De aanleg van een publiek park geeft voldoende groen tegengewicht voor de 'harde structuren' van het beoogde project.

In de centrale zone voor ééngesinswoningen wordt voorzien in de aanleg van zogenaamde 'kruiwagenpaadjes'. Daarbij wordt voorzien in de bouw van een gestandiseerde tuinberging voor de percelen die bereikbaar zijn via deze paadjes. Zoals door de GECORO in haar advies aangehaald is het belangrijk, voor de beoogde beeldkwaliteit, de uniformiteit van het straatbeeld ook in deze paadjes te bewaken. Dit kan bewerkstelligd worden door niet alleen te voorzien in gestandiseerde tuinbergingen maar ook door het voorzien in gestandiseerde toegangspoortjes en eventueel de gemeenschappelijke aanleg van de voorziene haagstructuren. Wanneer dit op basis van de huidige voorschriften aan het private initiatief wordt overgelaten dreigt een veelheid aan uitvoeringswijzen en dit ten koste van de kwaliteit van het beoogde straatbeeld.

Om praktische redenen is het minder haalbaar de tuinafsluitingen en hagen reeds te laten aanleggen door de verkavelaar.

De wijze van uitvoering dient daarom beter te worden omschreven. Dit betekent dat in de voorschriften een plantmaat voor de verplicht aan te planten haag wordt opgenomen en dat het type afsluiting met bijhorende poortje dient te worden vastgelegd.

De kwaliteit van de publieke ruimte als geheel wordt dan ook voldoende kwalitatief geacht.

Inzake landschappelijke inpassing kan gesteld worden dat het gehele ontwerp en de beoogde beeldkwaliteit - en de hiertoe vastgelegde voorschriften - voldoende garantie bieden naar een behoorlijke landschappelijke inpassing en integratie van deze woonwijk in het bestaande woonweefsel en omliggende landschap.

Op basis van voorgaande overwegingen kan in redelijkheid besloten worden dat de beoogde verkaveling voldoende in overeenstemming is met de principes van een goede ruimtelijke ordening en aanleg van de plaats.

(1) watertoets

Gelet op het reglement houdende "Aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen" dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 juni 2015.

Gelet op de basisvoorwaarden voor het IBA-beheer.

Gelet op het op 25 juni 2007 goedgekeurde zoneringsplan Wuustwezel.

Gelet op 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.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van 4 februari 2016 met als referentie ALG 1408950 door PIDPA – HidroRio.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van 20 januari 2016 met als referentie WT 2016 G 0020 door VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer.

Overwegende dat overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid - Belgisch Staatsblad 14 november 2003 - de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets.

Overwegende dat het voorliggende project een relatief grote oppervlakte heeft.

Overwegende dat tot op heden geen waterproblemen in of rond het betrokken goed konden worden vastgesteld.

Overwegende dat het voorliggende project quasi niet in of nabij een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt. Slechts het huidige plein Achter d 'Hoven ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Overwegende dat in redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het project zelf. En dit gezien het beoogde project in regel is met de normen zoals vastgelegd in de gewestelijke hemelwaterverordening en het reglement houdende "Aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen".

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(1) normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Gelet op de bepalingen van het decreet grond en panden.

Overwegende dat de aanvraag de verkaveling beoogt van gronden in meer dan 10 loten voor woningbouw.

Overwegende dat voor gronden in handen van Vlaamse besturen of Vlaamse semi-publieke rechtspersonen een bescheiden last geldt van 40% waarbij moet afgerond worden naar het dichtstbij zijnde natuurlijke getal.

Overwegende dat voor gronden in handen van overige natuurlijke personen of rechtspersonen een bescheiden last geldt van 20% waarbij moet afgerond worden naar het dichtstbij zijnde natuurlijke getal.

Overwegende dat kan worden vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het decreet grond en panden.

(1) meldingsplicht

Niet van toepassing.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 mei 2016 HET VOLGENDE:

Het college verleent de vergunning voor **loten 1 tot en met 98 en loten 99 tot en met 102** onder volgende **BIJZONDERE VOORWAARDEN**:

- *De bijgevoegde gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften worden strikt toegepast.*
- *Voor de loten 99, 100 en 101 is een beperkt onderbouwen van het openbaar domein mogelijk in functie van het realiseren van de vereiste ondergrondse parkeercapaciteit.*
- *Elke fietsenstalplaats heeft een minimale oppervlakte van 0,6m x 1,8m en met de nodige circulatieruimte.*
- *De ophogingen en reliëfwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling.*
- *Op de percelen 72 tot en met 92 dient vanaf de grens met de achtertuinen van de Kloosterstraat minstens een zone van 10m vlak te worden aangelegd en op gelijk niveau als het afgewerkte niveau van die achtertuinen.*

Volgende **LASTEN** worden verbonden aan de vergunning :

- *Al de voorwaarden in het besluit van 24 maart 2016 van de gemeenteraad van Wuustwezel houdende goedkeuring van het wegentracé en het technisch dossier dienen strikt te worden nageleefd:*

- a) De bedding van de volledig uitgeruste weg alsook de zones voor openbaar groen dienen te worden gevoegd bij het openbare domein. Deze overdracht gebeurt kosteloos en na de definitieve aanvaarding van de uitgevoerde werken. De openbare rioleringsinfrastructuur dient gratis te worden overgedragen aan Pidpa HidroRio. Alle kosten in verband met deze overdrachten zijn principieel ten laste van de verkavelaar.
- b) Er dient te worden voldaan aan de opmerkingen zoals geformuleerd in het advies van de VMM van 20 januari 2016 met referentie WT 2016 G 0020.
- c) De gemeentelijke coördinator openbare werken en de gemeentelijke conducteur openbare werken dienen te worden betrokken bij de technische uitvoering van de werken.
- d) De technische richtlijnen van Pidpa Riolering en de overige nutsmaatschappijen dienen te worden nageleefd (zie hiervoor de adviezen van de nutsmaatschappijen).
- e) De verkaveling dient te voldoen aan de geldende normen inzake toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit (zie advies ATV B16061 dd. 2 februari 2016).
- f) De verkaveling dient te voldoen aan de geldende normen inzake brandveiligheid en – preventie (zie advies Brandweer Zone Rand BA-16-01-01 dd. 11 maart 2016).
- De voorwaarde inzake archeologisch onderzoek bij eventuele toekomstige ingrepen in de bodem van het park, opgelegd in het advies van 13 januari 2016 met referentie 4.002/11053/99.156 van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dient te worden nageleefd.
- Bij het onderbouwen van het openbaar domein voor de kelderverdiepingen van de gebouwen op loten 99 tot en met 101, staat de ontwikkelaar/bouwheer van loten 99 tot en met 101 in voor de aanleg van het openbaar domein dat gesitueerd is boven de onderbouwing. Dit openbaar domein wordt aangelegd volgens een ontwerp dat opgesteld wordt in overleg met en mits goedkeuring van het gemeentebestuur.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website www.eandis.be.
- De loten kunnen slechts te koop aangeboden worden na aflevering van een attest door het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het attest zal onder andere maar afgeleverd worden nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de voorwaarden van Pidpa - Riolering of dat er hiertoe voldoende (financiële) borgen werden gesteld.
- In aanvulling van de bepalingen en vermeldingen opgelegd door Pidpa-Riolering dient in de notariële akten nog vermeld wat volgt:
 - a) De tussenkomsten voor de aanleg/uitbreiding van de noodzakelijke nutsvoorzieningen, gedeelte 'publiek domein', werden betaald.
 - b) Zolang één of meer percelen niet bebouwd zijn, dienen door de eigenaar(s) alle nodige maatregelen genomen te worden om ontsiering door onkruid en/of sluikstorten te voorkomen. Eventuele sluikstorten dienen op kosten van de eigenaren te worden afgevoerd.
- De bouwpercelen, de voorgevelbouwlijn en de nulpas dienen te worden afgepaald door een beëdigd landmeter van IGEAN dienstverlening.

NEEN (1) (= eventuele elementen aangaande een meldingsplicht binnen de verkaveling).

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. 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 beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

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.

(gew. dec. 16/7/2010)

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 27 maart 2009 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 VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

Luc Loos
Gemeentesecretaris

Dieter Wouters
Burgemeester



