



vergadering van

Besluit van de Deputatie

aanwezig

kenmerk
betreft

verslaggever

1. Feitelijke en juridische gronden

dossiernummer:

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

zittingnummer:

Gelet op de beslissing van 18 oktober 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Melle houdende verlenen van een voorwaardelijke en gedeeltelijke verkavelingsvergunning, aan TISSAGE DE HAMME NV, Sint-Elisabethplein 25, Gent, strekkende tot verkavelen van gronden in 17 loten voor bedrijven, op een terrein gelegen te Melle, Brusselsesteenweg zn, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie D, nr. 0087K,0088S, 0088L, 0088Y, 0089B, 0090R, 0427L; dat het ontvangstbewijs van deze vergunningsaanvraag dateert van 4 mei 2016; dat de beslissing op 18 oktober 2016 betekend werd; dat de beslissing op 22 oktober 2016 werd aangeplakt;

termijn:

Gelet op het derdenberoep, ingesteld door mevrouw Jacqueline Vermeulen, Oude Heirbaan 9 te Melle, bij aangetekend schrijven van woensdag 16 november 2016, tegen voormelde beslissing; dat het derdenberoep ontvankelijk is ingesteld.

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 6 januari 2017;

dat werd gevraagd om gehoord te worden, bijgevolg werden alle partijen uitgenodigd; Gehoord in zitting van dinsdag 17 januari 2017; in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, en de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

Appellant : mevrouw Jacqueline Vermeulen, de heer Wim Verween
Namens de aanvrager : de heer Francis Charlier, jurist
Namens de gemeente : de heer Frank Everaerts

Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting.

./...

1.1 Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het Gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14 september 1977).
De bouwplaats ligt in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.
Volgens artikel 8 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- zijn de gebieden bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.
- Het terrein is gelegen langs de Schelde en binnen het stroomgebied van de Vuntebeek (S 177), waterloop van 2de categorie.
- Het terrein ligt niet binnen een polder.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Externe adviezen

Volgende adviezen werden gevraagd:

- Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen ontvangen op 3 juni 2016: gunstig.
- Afdeling Zeeschelde ontvangen op 2 augustus: ongunstig, na aanpassingen plan: gunstig met voorwaarden(email 17 oktober 2016).
- EANDIS ontvangen op 23 mei 2016: gunstig met voorwaarden.
- Farys ontvangen op 20 juli 2016: advies gunstig met voorwaarden.
- gemeentelijke brandweer ontvangen op 25 mei 2016: gunstig.
- Agentschap Natuur en Bos ontvangen op 22 juni 2016: ongunstig advies. Na bekrachtiging boscompensatievoorstel op 9 augustus 2016 gunstig met voorwaarden.
- Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid ontvangen op 6 juli, ongunstig. Heradvies op gewijzigde plannen ontvangen op 13 oktober 2016 en op 14 oktober 2016, gunstig voor een gedeeltelijke uitvoering van de verkaveling.
- Gecoro: ongunstig advies uitgebracht op 11 oktober 2016.

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De beoogde verkaveling is gelegen in een KMO-zone volgens het gewestplan. Het terrein is gelegen langs de Schelde en binnen het stroomgebied van de Vuntebeek (S 177), waterloop van 2de categorie.

Het terrein wordt ontsloten via de Oude Heirbaan maar in het kader van deze verkavelingsaanvraag wordt een nieuwe aansluiting rechtstreeks op de

./...

Brusselsesteenweg (N9) voorzien. De voorziene 'private' oprit/wegenis heeft een breedte van 7,30m.

Op 9 augustus 2016 werd een slopingsvergunning onder voorwaarden verleend door het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag omvat het slopen van de bestaande oude gebouwen behalve één recente loods, een woning die niet in eigendom is van de aanvrager en een oude loods met schoorsteen dieper gelegen op het perceel.

De verkavelingsaanvraag beoogt het opdelen van dit terrein in 17 lotten voor aaneengesloten loodsen waarvan 4 met bedrijfswoning.

De loodsen hebben een gemiddelde vloeroppervlakte van 221m².

Gezien het sterk afhellend maaiveld (Scheldevallei) worden de loodsen deels trapsgewijs gebouwd en deels wordt het maaiveld opgehoogd tot niveau 6,87m TAW, het overstromingspeil. Hetgeen een ophoging inhoudt van 1m tot 1,80m. Rondom worden keerelementen geplaatst om deze hoogte verschillen op te vangen.

De loten 1 tot en met 8 zijn bedoeld voor loodsen die gebouwd worden tot op de linker perceelsgrens. Het zou volgens de beschrijving van het college van burgemeester en schepenen de bedoeling zijn dat de aanpalende eigenaar hier rug aan rug ook nieuwe loodsen bouwt.

Rond de loodsen is een weg met een breedte van 7m en aan weerszijde een groenstrook van 1,5m breed voorzien.

1.5 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden 7 bezwaren ingediend.

De bezwaarschriften werden als volgt door het college van burgemeester en schepenen samengevat: "...

- gebied is overstromingsgevoelig en een ophoging van de gronden (2 m) zal elders moeten gecompenseerd worden;
- bij verkavelen zal de kans op overstroming vergroten en de reactietijd verkleinen waardoor gezien de afwezigheid van een vast pompgemaal de wateroverlast zal verhogen;
- verkavelingsaanvraag werd niet besproken op de gecoro;
- in functie van het soortendecreet dient rekening gehouden te worden met de gevestigde habitat van beschermde diersoorten zoals vleermuizen;
- de Oude Heirbaan is niet geschikt voor het zware vervoer dat deze 17 bedrijven zal teweegbrengen;
- naast geluids- en verkeershinder zal dergelijke drukke (17 bedrijven) de levenskwaliteit van de huidige bewoners in negatieve zin aanzienlijk beïnvloeden;
- de ligging en bouw van de bedrijven creëert schending van de privacy door inblik in de nabij gelegen woningen;
- groenbegroeiing en hoge bomen geven ons privacy en beschermen ons tegen weer en wind;
- rioolwater van de bewoners van de Oude Heirbaan en van de Brusselsesteenweg worden langs deze percelen afgevoerd;
- een keermuur en een groenscherm zijn noodzakelijk om mijn eigendommen te beschermen;
- de voorziene bekken kunnen het water onvoldoende opvangen;
- geurhinder van dit water;
- uitzicht zal afschuwelijk zijn, geen privacy meer en potentieel meer inbraken;

./...

- oplopend vocht kan de funderingen van de woning aantasten en andere tuinen zouden water overlast krijgen omdat er geen bomen meer zijn die het water opvangen;
- door aanleg van fietsroute en foutieve ingrepen leiden tot wateroverlast. Meer gebouwen zou dit alleen maar verergeren;
- 300m verder op is er wel ruimte voor een spaarbekken;
- wij willen geen enkel gebouw of loods langs de zijkant dit is natuurgebied /overstromingsgebied. Vroegere aanvraag voor een loods door vorige eigenaars werd ook verboden;
- de afstand tussen de nieuwe gebouwen en de woning moet voldoende groot zijn om privacy te garanderen;
- bebouwing zal grootste deel van lichtinval en zon wegnemen;
- afstand en hoogte van de nieuwe gebouwen tot de woning mag niet kleiner zijn dan nu het geval is;
- bedenkingen m.b.t. de toegankelijkheid;
- de wooneenheden zijn niet vermeld op de verkavelingsaanvraag;
- groenscherm voorzien tussen woning en naburige percelen;
- niets is goedkoper dan de huidige situatie om wateroverlast te bekampen.”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen nemen omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

“Deels gegrond. De bezwaren zijn gegrond wat betreft dat met de uitvoering van dit project de kans op wateroverlast verhoogd wordt. Er rekening dient gehouden te worden met het Soortenbesluit van 15 mei 2006. De Oude Heirbaan niet geschikt is voor ontsluiting van de 17 loten. Er geen groenscherm wordt voorzien. De bezwaren zijn ongegrond wat betreft dat het niet besproken werd op de gecoro. De verkavelingsaanvraag werd door de gecoro geadviseerd op 11/10/2016. De geluids-en verkeershinder zal gezien de toegang rechtstreeks op de N9 eerder beperkt zijn. De loodsen zijn niet geschikt voor een groot distributiecentrum maar eerder voor een kleine zelfstandige die voornamelijk opslag van goederen nastreeft. Alleszins is de mogelijke hinder inherent aan de gewestplanbestemming zijnde KMO-zone. Er is geen schending van de privacy noch inkijk gezien de afstand tussen de dichtstbijzijnde woning (Oude Heirbaan 5) ca 12m bedraagt en het overwegend loodsen zijn. Voor de woning op het terrein (Oude Heirbaan 3) worden dezelfde afstanden aangehouden als de bestaande bebouwing wel zullen de gebouwen hoger zijn nl 7,5m met plat dak. Het uitzicht is eigen aan constructie gelegen in een KMO-zone. Agentschap Natuur en Bos verleende haar goedkeuring aan het boscompensatie voorstel mits voorwaarden o.a. op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. Gezien de ligging omgeven door harde constructies, de leeftijd (relatief jong, na 1930), het isolement, de beperkte oppervlakte (5.008m²) en de gewestplanbestemming is de ecologische en landschappelijke impact van de ontbossing eerder beperkt. De woningen zijn bedrijfswoningen en zullen fysiek deel uitmaken van de loodsen. De vermelding op de affiche is derhalve correct gebeurt. Door het plaatsen van wegneembare paaltjes wordt het verkeer vanuit de Oude Heirbaan geweerd.”

1.6 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

“...

De aanvraag is in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.
Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

./...

De verkaveling is gelegen in een KMO-zone volgens het gewestplan. Het terrein is gelegen langs de Schelde en binnen het stroomgebied van de Vuntebeek (S 177), waterloop van 2de categorie. Het terrein wordt ontsloten via de Oude Heirbaan maar i.k.v. deze verkavelingsaanvraag wordt een nieuwe aansluiting rechtstreeks op de Brusselsesteenweg (N9) voorzien. De private oprit heeft een breedte van 7,30m. Op 9 augustus 2016 werd een slopingsaanvraag onder voorwaarden verleend door het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag omvat het slopen van de bestaande oude gebouwen behalve één recente loods, een woning die niet in eigendom is van de aanvrager en een oude loods met schoorsteen dieper gelegen op het perceel.

De verkavelingsaanvraag beoogt het bouwen van 17 loodsen waarvan 4 met bedrijfswoning. De loodsen hebben een gemiddelde vloeroppervlakte van 221m². Gezien het sterk afhellend maaiveld (Scheldevallei) worden de loodsen deels trapsgewijs gebouwd en deels wordt het maaiveld opgehoogd tot niveau 6,87m TAW, het overstromingspeil. Hetgeen een ophoging inhoudt van 1m tot 1,80m. Rondom worden keerelementen geplaatst om deze hoogte verschillen op te vangen. De loten 1 tot en met 8 zijn bedoeld voor loodsen die gebouwd worden op de perceelsgrens. Het is de bedoeling dat de aanpalende eigenaar hier rug aan rug ook nieuwe loodsen bouwt. Rond de loodsen is een weg met een breedte van 7m en aan weerszijde een groenstrook van 1,5m breed voorzien. Om tegemoet te komen aan de bezwaarschriften dient tegen de rechter perceelsgrenzen een haag aangeplant te worden bestaande uit streekeigen planten met een minimale hoogte van 2m. Niettegenstaande het projectgebied omgeven is door KMO –zone is de feitelijke situatie anders en is het gewenst om langs de rechter perceelsgrens een groenscherm aan te brengen.

Er dient 11.109 m³ volume gecompenseerd te worden. Dit omvat het volume van de gebouwen en waterdichte verhardingen, enz. dat het zal innemen tussen het huidige maaiveldpeil en het peil 6,87 m TAW. De aanvrager vraagt hiervoor een afwijking aan omdat er volgens hem maar 7.731,76 m³ volume kan gecompenseerd worden. De reden is te weinig ruimte en de komst van het geplande pompgemaal waardoor het compensatievolume sowieso zou gereduceerd worden. Er wordt wel een oppervlakte van 5.000m² ontbost om af te graven in functie van de aanleg van een waterbergingsvolume. De nv Waterwegen en Zeekanaal en provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseerde de afwijkingsaanvraag ongunstig. Hierdoor werd een gewijzigd plan bijgevoegd dat wel het volledige volume compenseert. Het gewijzigde plan voorziet een compensatie volume van 11.400m³. Het advies van de nv Waterwegen en Zeekanaal per mail ontvangen op 17 oktober is gunstig met voorwaarden. Het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid blijft ongunstig omdat de aanpassingen niet stroken met de doelstellingen of betrachtingen van Integraal Waterbeleid. “Het principe van compenseren is er één waarbij niet enkel het volume van tel is maar ook de oppervlakte die ervoor nodig is aanwezig dient te zijn. Het ‘stapelen’ van water met een pompsysteem past daar niet in.

Ook het feit dat een particulier een pompsysteem gaat beheren met een belangrijke invloed op de waterhuishouding van de (ruimere) omgeving/stroomgebied, lijkt ons geen goed idee. Het beheer van een dergelijk pompgemaal zit dan sowieso beter in handen van een overheid. Wat het ontwerp op zich betreft, stellen wij ook vast dat qua werking het voorstel nog niet volledig en technisch is uitgewerkt. Zo is er nog geen exacte inplanting van

./...

de pompen en verzamelput ingetekend, ook pompdebieten zijn niet medegedeeld.

De werking van het geplande compensatievolume met de vertraagde lozing en pompopstelling kan dus nog niet voldoende worden nagegaan." aldus de dienst. Dit kan worden bijgetreden temeer dat de ruimtelijke impact van dergelijk waterbekken immens zal zijn. Zoals ook door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt aangehaald zullen er op de perceelsgrenzen keermuren van 4m hoog gebouwd moeten worden. Hetgeen ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

Op aangeven van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid werd een gefaseerd plan voorgelegd. Dit grondplan omvat in een eerste fase de loten 1 t.e.m. 5 en 9 t.e.m. 14 en in een tweede fase (na de aanleg van het pompgemaal door de provincie) de overige loten en verhardingen. Hierdoor dient er in een eerste fase 1.347m³ gecompenseerd te worden hetgeen mogelijk is door de percelen 87K en 0427L te ontbossen en af te graven tot 4,10m TAW. De afgraving heeft een diepte van ca 2m ter hoogte van de monding van de Vuntebeek en ca 1m aan de overige perceelsgrenzen. Een boscompensatie voorstel (5.000m² bos) werd door Agentschap Natuur en Bos verleend. Ook de dienst Integraal Waterbeleid adviseert in haar email van 14 oktober dit plan gunstig.

Daarom kan hiermee ingestemd worden met dien verstande dat enkel een verkavelingsvergunning wordt verleend voor de loten 1 t.e.m. 5 en 9 t.e.m. 14 en dat er geen uitspraken worden gedaan over eventuele latere ontwikkelingen.

Watertoets

Het voorliggend project ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, toch is er sinds de verhoging van de dijken i.k.v. de Sigmawerken herhaaldelijk (meerdere keren per jaar) waterophoging op de terreinen. Bij vloed kan het water dat vanuit het land komt toegestroomd niet doorstromen tot de Schelde. Daardoor komen de lager delen langs de Schelde onder water te staan tot het overstromingspeil 6,87 TAW. De provincie plant daarom op deze locatie een pompgemaal. Voorlopig wordt er met mobiele noodpompen gewerkt bij overstromingen. Het compenseren van het watervolume dat verdwijnt door de gebouwen en de verhardingen dient absoluut gecompenseerd te worden. Enkel het laatste plan, gereduceerde verkaveling, voldoet er enigszins aan.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Het oorspronkelijke ingediende plan waarbij gevraagd wordt om een afwijking toe te staan voor het te compenseren volume van 11.109 m³ terug te brengen tot 7.731,76 m³ wordt geweigerd. De ongunstige adviezen van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en de nv Waterwegen en Zeekanaal ter zake worden gevolgd. Het plan waarbij enkel een deel van de loodsen gebouwd wordt zodat deze volumes te compenseren zijn binnen de aanwezige ruimte (na het rooien van het bos en uitgraven tot 4,10m TAW) wordt wel gunstig geadviseerd. In die zin werd het ook zo door de gecoro voorgesteld als mogelijke ruimtelijke invulling, zie verslag.

Gunstig onder voorwaarden.

De verkavelingsvoorschriften dienen als volgt gewijzigd te worden:

- enkel de loten 1 t.e.m. 5 en 9 t.e.m. 14 worden weerhouden;
- de verkaveling wordt pas rechtsgeldig na de goedkeuring van een volledig nieuw technisch dossier door het college van burgemeester en schepenen;
- een erfdiensbaarheid voor de voedingskabel tot aan het toekomstige pompgemaal;

./...

- een aangepast hoogteplan dient toegevoegd te worden;
 - publiciteit mag enkel aan de gebouwen bevestigd worden;
 - horeca is uitgesloten;
 - de kroonlijsthoogte is maximaal 7,50m;
 - er worden geen bedrijfswoningen toegestaan;
 - openlucht opslag is uitgesloten, enkel opslag in de loodsen wordt toegestaan;
 - groenplan toevoegen aan aanvraag waarbij o.a. een streekeigen haag aan de rechterzijde wordt voorzien en een heraanplant van de te rooien bomen.
- Alle voorwaarden opgelegd in de externe adviezen dienen strikt te worden toegepast.”

1.7 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

De derde-beroepinsteller geeft volgende argumentatie: “...

- De bewuste site bevindt zich in overstromingsgevoelig gebied. Bij de drie heftigste periodes van regenval de afgelopen maanden heeft het gebied telkens onder water gestaan en moesten pompen worden aangevoerd om het water over te pompen naar de Schelde. Recent heeft de NV Waterwegen en Zeekanaal (Vlaams Gewest) — mede op vraag van de gemeente - een studie opgeleverd die een zicht geeft op de waterproblematiek rond de Vuntebeek. De studie is een gevolg van het feit dat de klachten over wateroverlast zijn toegenomen sinds het Gewest in het kader van de sigmawerken de monding van de beek ‘verlegd’ heeft. De studie geeft voor het gebied van de verkavelingsaanvraag een mogelijk peil van 6,87 meter TAW aan. Ter vergelijking: peil van de omliggende gronden is 4,55 meter TAW. Met andere woorden: bij hevige regenval kan het hele gebied mogelijk meer dan 2 meter onder water komen te staan. Het is dermate allesbehalve niet evident dat de verkavelaar dit kan opvangen in zijn ontwerp. Het betekent dat de grond plaatselijk met 2 meter zal moeten worden opgehoogd en dat men dat volume elders zal moeten compenseren, zodat de globale bergingscapaciteit voor de beek dezelfde blijft;
- Momenteel gebeurt de pompactiviteit met mobiele pompeenheden, die ter plaatse worden gebracht zodra er sprake is van een waterprobleem. Bij de verkaveling zal de kans op wateroverlast groter worden en zal ook de reactietijd korter worden. Hierdoor zal bij verkaveling de kans op overstroming en waterschade nog groter worden dan voorheen. Bovendien zal het vaste pompgemaal, dat de wateroverlast meer zou kunnen beheersen in de huidige omstandigheden - dus zonder dat er sprake was van een verkaveling - nog niet onmiddellijk worden gerealiseerd;
- In functie van het soortendecreet dient er rekening te worden gehouden met de gevestigde habitat van beschermde diersoorten zoals vleermuizen. Nergens in het dossier vinden wij een bewijs dat deze toets is doorgevoerd;
- De Oude Heirbaan zal worden gebruikt om deze bedrijven te bereiken en voor goederen- en personentransport. Het tegengestelde kan onvoldoende worden afgedwongen. Het gabarit en constructie van deze straat en de omliggende straten is niet geschikt voor het zware vervoer dat deze 17 bedrijven zal teweegbrengen;
- Naast geluids- en verkeershinder zullen dergelijke drukke bedrijven met KMO-activiteit de levenskwaliteit van de huidige bewoners in negatieve zin aanzienlijk beïnvloeden;
- De ligging en de nokhoogte van de bedrijven creëert schending van de privacy door inkijk in de nabij gelegen percelen en woningen
- Er werd op 22 juni 2016 ongunstig advies verleend op de verkavelingsaanvraag door het agentschap Natuur en Bos;

./...

- *Er werd op 6 juli 2016 ongunstig advies verleend op de verkavelingsaanvraag door de dienst Integraal Waterbeleid;*
- *De verkavelingsaanvraag voor 17 loten voor bedrijven werd pas na het openbaar onderzoek op 11 oktober besproken in de GECORO en werd daar ongunstig geadviseerd;*
- *Van eventueel aangepaste verkavelingsvoorschriften of de eis om een volledig nieuw technisch dossier i.f.v. de verkavelingsvergunning op te maken - welke mogelijks essentiële wijzigingen aanbrengt aan de initiële verkavelingsaanvraag - zijn wij niet in kennis gesteld.*
- *Daarenboven werd dit onbestaande, meer dan waarschijnlijk aangepaste ontwerp van verkaveling niet voor advies voorgelegd aan de GECORO.*
- *Evenmin maakte het bijgestelde ontwerp het voorwerp uit van een tweede openbaar onderzoek.*
- *Het feit dat het aanplakbiljet geen melding maakt van aangepaste verkaveling en nog steeds over 17 loten voor bedrijven (initiële verkavelingaanvraag) handelt (zie bijlage) sterkt ons in onze stelling dat de adviserende instanties, de GECORO en het publiek zich niet met kennis van zaken hebben kunnen uitspreken.*
- *Door deze werkwijze had het college van burgemeester en schepenen ons inziens niet de mogelijkheid om de goede ruimtelijke ordening en gedegen stedenbouwkundige aanleg met kennis van zaken te kunnen beoordelen. We zijn er dan ook van overtuigd dat de huidige verkavelingsvergunning onwettig is."*

2. Motivering

2.1 De watertoets

In het kader van de watertoets werd voor voorliggende aanvraag advies gevraagd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, dit was ongunstig; in het kader van voorliggende beroepsprocedure werd door dezelfde dienst op basis van het uitgebreidere beroepsdossier opnieuw advies verleend als volgt: *"In het kader van het beroep 'derden (Vermeulen Caroline) tegen 'Tissage De Hamme' vraagt u een bijkomend wateradvies.*

Eerder advies

Op 4 juli 2016 werd een ongunstig advies verleend met betrekking tot de aanvraag van nv Tissage De Hamme voor het verkavelen van gronden in 17 loten voor bedrijven op percelen gelegen te Melle, Brusselsesteenweg zn. en kadastraal bekend onder 1e afd., si D, nrs. 0087K, 0088L, 0088S, 088Y, 0089B, 0090R en 0427L.

Hierbij werd gesteld dat het project aanzienlijke impact kan hebben op het watersysteem omwille van:

- *versnelde afvoer hemelwater door aanleg van verhardingen*
- *bouwen in overstromingsgevoelig gebied met als gevolgen*
 - * *mogelijke schade aan constructies gebouwd in de verkaveling*
 - * *afwentelen van problemen naar afwaarts gelegen gebieden door inname van ruimte voor waterberging indien de ingenomen ruimte niet gecompenseerd wordt.*

De voorgestelde milderende maatregelen werden ongunstig geadviseerd om volgende redenen:

- *Het compensatievolume van 11 109, 00 m³. dient volledig te worden voorzien; er kan niet worden ingegaan op de vraag van de aanvrager om af te wijken van het nodige compensatievolume.*

./...

- De technische uitwerking van de buffervoorziening en het compensatievolume ontbreekt.
- Er dient een volwaardige grondwatermeting te worden voorgelegd, ter bevestiging van het peil van de grondwatertafel. Enkel op basis van dit gegeven kan de buffervoorziening en compensatievolume worden gedimensioneerd.
- De afwatering van de naastliggende terreinen wordt door de aanleg van de verkaveling onvoldoende gegarandeerd.
- Er wordt een deel van de bedding van Vuntebeek ingenomen.

Na verschillende contacten met de ontwerper en bouwheer werd op 14 oktober 2016 per mail een aangepast voorstel toegestuurd (zie bijlage) waarbij de voorgestelde verkaveling opgedeeld werd in 2 zones: verkaveling van de hoogst gelegen groene zone en in tweede instantie verkaveling van de lager gelegen rode zone. Daarbij werd de (blauwe) zone voor waterberging behouden waarbij voorgesteld wordt om deze af te graven tot op 4.1mTAW waardoor –volgens het aangepaste voorstel – een volume van 1516m³ gecreëerd wordt wat enkel volstaat ter compensatie van de verkaveling van de groene zone.

Dit voorziene volume dient dan als

- compensatievolume voor de ruimte voor water die ingenomen wordt door het realiseren van het groene deel van de verkaveling (1347m³ volgens het aangepast voorstel). Hierbij werd rekening gehouden met het overstromingspeil van 6.87 mTAW (zoals aangegeven in het oorspronkelijke advies)
- infiltratie-/buffervoorziening om de impact van de versnelde afstroming van de nieuwe verharding (groene zone) te milderen. De resterende 169m³ van het volume volstaat hiervoor ruimschoots;

Er worden in dit aangepaste voorstel geen milderende maatregelen opgenomen voor realisatie van de rode zone. Het rode deel van de verkaveling kan dus met de voorgestelde milderende maatregelen niet uitgevoerd worden en dient dus uit de huidige verkaveling te worden gesloten.

Met dit voorstel werd per mail akkoord gegaan met volgende bemerkingen:

- de locatie van de geplande RWA-leiding nog dient aangepast te worden aangezien het rode gedeelte van de verkaveling (in eerste instantie) niet zal worden uit gevoerd. Beide strengen van de RWA-leiding lozen het best rechtstreeks in het lager gelegen gedeelte van het terrein (dus t.h.v. de scheiding groene-rode zone).
- De leegloopleiding van de compensatiezone t.h.v. de Vuntebeek dient worden voorzien van een terugslagklep. De diameter van deze leiding en een concreet ontwerp van deze constructie dient te worden opgenomen in de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning (gecombineerd met de machtigingsaanvraag).
- Op het aangepaste plan werden leidingen getekend ten behoeve van de afwatering van de aanpalende percelen. Het blijft uiteraard een absolute voorwaarde dat de afwatering van de aanpalende percelen afdoende wordt gegarandeerd.

Vergelijking met afgeleverde vergunning

Bij het doornemen van de uiteindelijke vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen, stellen we vast dat als voorwaarde bij de verkavelingsvoorschriften wordt opgenomen dat enkel de loten 1 tem 5 en 9 tem 14 worden weerhouden. Over (weerhouden van een deel van) de aanleg van de wegenis en ophogingen wordt niets vermeld.

./...

Op de plannen horende bij de afgeleverde vergunning worden enkel de percelen 6, 7, 8, 15, 16 en 17 geschrapt, terwijl de (ophoging voor) wegenis horende bij de rode zone niet geschrapt werd. Deze wegenis en zones tussen de percelen –indien ze opgehoogd worden- nemen ruimte in voor water die niet meegerekend werd in het hoger beschreven compensatievolume.

De zonering op basis waarvan een gunstig advies werd gegeven (met rode en groene zone) werd dus –ons inziens –niet op een goede manier overgenomen bij het verlenen van de vergunning.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- *Enkel de groene zone van de verkaveling kan gerealiseerd worden met voorgestelde milderende maatregelen ifv effect versnelde afvoer hemelwater en inname ruimte voor water;*
- *De volledige rode zone kan niet ontwikkeld worden, ook niet de aanleg van ophogingen/wegenis binnen deze zone, gezien hiervoor geen compenserende maatregelen voorzien worden;*
- *Specifieke voorwaarden zoals eerder geformuleerd:*
 - *de locatie van de geplande RWA-leiding nog dient aangepast te worden aangezien het rode gedeelte van de verkaveling (in eerste instantie) niet zal worden uit gevoerd. Beide strengen van de RWA-leiding lozen het best rechtstreek in het lager gelegen gedeelte van het terrein (dus t.h.v. de scheiding groene-rode zone).*
 - *De leegloopleiding van de compensatiezone t.h.v. de Vuntebeek dient worden voorzien van een terugslagklep. De diameter van deze leiding en een concreet ontwerp van deze constructie dient te worden opgenomen in de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning (gecombineerd met de machtigingsaanvraag).*
 - *Op het aangepaste plan werden leidingen getekend ten behoeve van de afwatering van de aanpalende percelen. Het blijft uiteraard een absolute voorwaarde dat de afwatering van de aanpalende percelen afdoende wordt gegarandeerd.*
 - *Er mag geen ruimte ingenomen worden in de waterloop (projectzone staat getekend tot in de waterloop)*
- *Voorwaarden overstromingsveilig bouwen*
 - *Het vloerpeil van de gebouwen moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het vastgestelde overstromingspeil (6.87mTAW) bij de opgetreden wateroverlast*
 - *Eventuele ondergrondse constructies worden waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchttingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttanks is niet toegelaten;*
 - *Bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*
 - *De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;*
 - *Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ;*
 - *Terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten of dienen gecompenseerd te worden.*

De aanvrager wordt erop gewezen dat het opruimen van afval,

./...

sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

- *Voorwaarden compensatievolume (verder uit te werken ikv vergunnings- en machtigingsaanvraag)*
 - *Het te compenseren volume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden.*
 - *Het volume mag niet reeds ingenomen worden door grondwater (bepaling maximaal grondwaterpeil is noodzakelijk) of hemelwater afkomstig van het project (tenzij hiervoor extra volume wordt gecreëerd)*
 - *Bij dalende waterstanden moet het compensatievolume ook terug leeg kunnen lopen naar de waterloop. Dit gebeurt omwille van de bedrijfszekerheid bij voorkeur gravitair.*
 - *Het onderhoud van de waterloop mag niet in het gedrang komen.*
 - *Het onderhoud van het compensatievolume is te allen tijde een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer of diegene die daartoe is aangeduid”*

Uit dit advies blijkt dat weldegelijk schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad onder meer bij aanleg van de benodigde wegenis en ophogingen.

Er kan dan ook vooralsnog niet besloten worden dat het gevraagde de watertoets doorstaat.

2.2 De MER-toets

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

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De juridische aspecten

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

Uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid, uitgebracht in deze beroepsfase, blijkt dat weldegelijk schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad onder meer bij aanleg van de benodigde wegenis en ophogingen.

Het weglaten van de wegenis en ophogingen in de op de plannen aangegeven ‘rode zone’ op de plannen leidt er toe dat bepaalde loten niet meer op een adequate manier worden ontsloten.

Bovendien leidt het weglaten uit de verkaveling van de loten 6 tot 8 en de loten 15 tot 17 (eveneens in het kader van de negatieve watertoets), zoals opgenomen in de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, er niet toe dat deze niet langer zouden kunnen bebouwd worden, zij blijven immers gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's; en ontsnappen bovendien op die wijze aan de

./...

verkavelingsvoorschriften. Zulks kan op basis van voorliggende watertoets niet de bedoeling zijn; er kan enkel worden akkoord gegaan met het inpassen van een zone non aedificandi.

Tevens dient vastgesteld dat alle loten individueel bediend worden door nieuw aan te leggen wegenis en de gemeenteraad niet vooraf statueerde over de zaak der wegen.

Evenmin blijkt uit het dossier dat het hier om private wegenis zou gaan. Deze aanvraag zou dan ook aan de gemeenteraad moeten voorgelegd worden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande weigeringsgronden, zijn verdere opportuniteitsafwegingen overbodig.

Er zijn evenwel gereede twijfels nopens de aanleg zoals hier voorgesteld gelet op onder meer de aanwezigheid van de woningen en tuinen in de onmiddellijke nabijheid waarmee dit ontwerp naar hinder toe geen rekening houdt.

Verder dient herhaald dat de door de gemeente gehanteerde oplossing resulteert in een al te grote rechtsonzekerheid betreffende de toekomst van de uitgesloten loten.

Ook het advies van de dienst Integraal Waterbeleid is op dit punt niet draagkrachtig, nu het uitsluiten van het rode deel erin resulteert dat slechts een halve verkaveling gunstig geadviseerd wordt, een halve verkaveling die niet kan functioneren.

Verder stelt zich de vraag of het ontwerp voldoende rekening houdt met de aanpalende percelen, zo wordt weinig onbebouwde afstand gevrijwaard, wordt de ontsluiting naar de Oude Heribaar niet volledig onmogelijk gemaakt, worden zeer kleine loten voorzien.

Een nieuw ontwerp, dat met deze en andere elementen rekening houdt, dient het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag, die dan in haar totaliteit kan geëvalueerd worden.

Het door de aanvrager neergelegd praatplan, dat noch door de gemeente, noch door de derden werd aanvaard, wijkt te essentieel af van de oorspronkelijke plannen om lopende de procedure mee beoordeeld te kunnen worden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

Een nieuwe aanvraag conform de aangepaste plannen die tijdens de procedure neergelegd werden en waarbij tegemoet gekomen wordt aan de stedenbouwkundige bemerkingen en aan het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, is voor vergunning vatbaar.

3. Besluit

Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 18 oktober 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Melle

./...

houdende verlenen van een voorwaardelijke en gedeeltelijke verkavelingsvergunning, aan TISSAGE DE HAMME NV, wordt ingewilligd.

Verkavelingsvergunning wordt geweigerd.

Artikel 2: Afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan:

1. Mevrouw Jacqueline Vermeulen , Oude Heirbaan 9, 9090 Melle;
2. Tissage De Hamme nv , Sint-Elisabethplein 25, 9000 Gent;
3. Charlier Consult , De heer Francis Charlier, Langemuntelaan 1, 8860 Lendeledede;
4. het college van burgemeester en schepenen van Melle;
5. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar
6. volgende adviesinstanties
 - Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent
 - Agentschap Natuur en Bos
 - Dienst Integraal Waterbeleid
 - Waterwegen en Zeekanaal nv, afdeling Zeeschelde

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

Beroepsmogelijkheden Raad voor Vergunningsbetwistingen

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Gent,

namens de Deputatie:

,

,