



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GEDEELTELIJKE GOEDKEURING VAN BPA "SCHRIJBERG" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE WAASMUNSTER

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14, 15 tot 21 en 23 tot 27, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005, 10 maart 2006, 16 juni 2006, 7 juli 2006, 22 december 2006, 9 november 2007 en 21 december 2007;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2004, 23 december 2005, 19 mei 2006, 30 juni 2006, 1 september 2006, 15 juni 2007, 28 juni 2007, 10 oktober 2007, 14 november 2007, 5 september 2008, 22 september 2008 en 6 januari 2009;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 november 1978 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van het gewestplan Sint-Niklaas;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg BPA "Schrijberg" genaamd, van de gemeente Waasmunster, bestaande uit een plannen van de bestaande toestand, een onteigeningsplan, een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en een memorie van toelichting door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 21 april 2008;

Gelet op het advies van de GECORO van 27 maart 2008;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad, waaruit blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd van 29 januari 2008 tot en met 27 februari 2008 9 bezwaarschriften werden ingediend en

dat de bij artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het ongunstig advies van de Deputatie van Oost-Vlaanderen, gegeven op 14 augustus 2008;

Overwegende dat men met het BPA een bestaande zone voor weekendverblijven (met permanente bewoning) bestendigt en de niet-bebouwde delen vrijwaard ifv bos en groenvoorzieningen;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Waasmunster definitief werd goedgekeurd door de Deputatie op 29 januari 2009; dat op 14 januari 2008 het plan voorlopig werd aanvaard door de gemeenteraad; dat in toepassing van art. 187 van voormeld decreet het plan binnen de procedure van een bijzonder plan van aanleg wordt afgerond;

Overwegende dat de betrokken gronden volgens het gewestplan gelegen zijn in zone voor verblijfsrecreatie, woongebied met landelijk karakter, bosgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het bijzonder plan van aanleg hiervan gedeeltelijk afwijkt; dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening stelt dat een bijzonder plan van aanleg dat voorlopig werd vastgesteld na 1 november 2006 kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de definitieve aanvaarding gebeurt voor 1 mei 2008 en onder de voorwaarde dat de bepalingen ervan minstens in overeenstemming zijn met een voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat het bijzonder plan van aanleg "Schrijberg" voorlopig werd aanvaard bij gemeenteraadsbesluit van 14 januari 2008 en definitief werd aanvaard bij gemeenteraadsbesluit van 21 april 2008; en voldoet aan de voorwaarden tot afwijking op het gewestplan, zoals vermeld in artikel 14 van bovenvermeld decreet op de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de aanpak van de problematiek van weekendverblijven (parlementair stuk 1266 (2001-2002)) voorziet in een stappenplan van 4 stappen; dat door het departement RWO op 25/07/2006 een afweging vanuit elementen op Vlaams niveau verstuurd werd naar de Gouverneur en de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen; dat daarbij deze cluster toegekend werd aan de categorie 2, met aandacht voor het herstel van de bosstructuren; dat in functie van deze afweging het aan de provincie is om het stappenplan verder af te werken en een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de desbetreffende clusters uit te werken;

Overwegende dat tijdens de plenaire vergadering van 28/09/2006 werd gesteld dat de gemeente een RUP of BPA kon opmaken voor deze cluster, op voorwaarde dat een dergelijk plan kadert in de provinciale ruimtelijke visie; dat in de betrokken vergaderingen duidelijk werd gesteld dat het niet de bedoeling kon zijn bijkomend woongebied te creëren;

Overwegende dat in het advies van de deputatie in het kader van de plenaire vergadering van het GRS op 6/2/2008 duidelijk werd aangegeven welke de randvoorwaarden zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied, gekaderd in de provinciale visie: *'De provinciale visie gaat uit van 4 types nl. wonen, recreatief verblijf, open ruimte en camping. Enkel wanneer een cluster aansluit bij een woonkern of hoofddorp kan er sprake zijn van 'wonen', op voorwaarde dat de woonbehoeftestudie dit ondersteunt. De cluster Maretak-Bollewijk voldoet niet aan deze criteria waardoor geen volwaardig wonen kan worden toegestaan, de maximale mogelijkheid voor deze cluster is een herbestemming naar permanent verblijf met beperkingen mbt constructies, nevenfuncties en voorzieningen, om het recreatieve karakter van het geheel te bewaren. Dat recreatieve karakter legt de nadruk op het tijdelijke (toeristische) aspect van verblijven, en niet op het residentiële.'*;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid wordt voorzien tot het bouwen van woningen met een grondoppervlakte van 80m² en woonvolumes van ca. 400m³; dat de geboden mogelijkheden afgestemd zijn op de bestaande bebouwing en een bestendiging van de bestaande toestand inhouden;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief werd goedgekeurd door de deputatie op 29/01/2009; dat een beleid is opgenomen voor weekendverblijven met permanente bewoning als suggestie naar de provincie; dat dit beleid werd gebaseerd op de opties opgenomen in het ontwerp-BPA; dat er voor de woningprogrammatie in het GRS gesteld is dat er tot 2007 een voldoende ruim aanbod is om de behoefte in te vullen en dat op basis van een behoefteraming tot 2018 het juridisch aanbod eveneens als voldoende kan beschouwd worden;

Overwegende dat de cluster is gelegen op de cuesta, ten noorden van de E17 en hierdoor geïsoleerd van het hoofddorp; dat het BPA binnen de zone voor verblijfsrecreatie met beperkt woonrecht (art 7a en 7b) onbebouwde percelen omvat, dat hierbij de voorschriften toelaten nieuwe bijkomende permanente woningen te creëren in de zone voor verblijfsrecreatie, dat deze nieuwe woongelegenheden wel degelijk dienen meegerekend te worden in de berekening van de woonbehoeften in kader van de structuruplanning, dat dit niet kan gemotiveerd worden daar in de woonprogrammatie van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen kwantitatieve behoefte is aan het creëren van bijkomende woonkavels; dat de onbebouwde percelen uitgesloten dienen te worden uit het plangebied;

Overwegende dat naast het bestendigen en uitbreiden van de weekendverblijven ook een groenstrook wordt voorzien; dat de bestemming gemotiveerd wordt omwille van het behoud van het rustige en groene karakter van de omgeving; dat er bovendien een onteigening van deze kavels voorzien wordt door de gemeente; dat door de groene bestemming de landschappelijke waarde van de omgeving veilig gesteld wordt en dat de druk op de omgeving gereduceerd wordt; dat anders het risico bestaat dat het gebied verder verkaveld zal worden en de bestaande problematiek verder escaleert;

Overwegende dat met dit plan enkele zonevreemde woningen opgenomen worden gelegen in 'gebied voor verblijfsrecreatie' volgens het gewestplan; dat de voorziene mogelijkheden met dit plan veel ruimer zijn dan voorzien in het GRS; dat door het mogelijks opsplitsen van een woning in twee woonentiteiten met dit plan afgeweken wordt van het richtinggevend gedeelte; dat hierdoor bijkomende woongelegenheden mogelijk worden gemaakt, en zodoende het bestaande juridische aanbod in het buitengebieddeel van de gemeente vergroot; dat dit in strijd is met de eigen woonbehoefte en met de ontwikkelingsperspectieven voor de kernen in het buitengebied zoals gedefinieerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat de mogelijkheid tot twee-gezinswoningen aldus geschrapt wordt uit art. 4 "strook voor open woningbouw".

Overwegende dat in gewenste recreatieve structuur van het GRS vermeld is dat vanuit het principe van kernversterking bij elke kern een sportvoorziening kan gesitueerd worden op nivo van die kern; dat dit voor de kernen Waasmunster en Sombeke opgevangen kan worden in de bestaande recreatiegebieden aansluitend aan de kern; dat conform de visie in het RSV ervoor geopteerd wordt om de -aan wonen gerelateerde- voorzieningen te concentreren in de kern van het buitengebied, en de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe activiteiten veilig gesteld wordt in een ruimtelijke visie op die kern; dat voor Maretak in het GRS een behoud van de bestaande recreatie (tennis, ed.) vooropgesteld wordt;

Overwegende dat in het voorliggende plan een zone van 5ha voorzien wordt voor openluchtrecreatie; dat op deze locatie in 2008 een stedenbouwkundig attest nr 2 verleend werd voor de aanleg van 3 tennisterreinen met houten chalet, dat de stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de toegelaten activiteiten verenigbaar en ondergeschikt dienen te zijn aan de rust en de stilte eigen aan de omgeving; dat het niet de bedoeling kan zijn nieuwe sportvoorzieningen op nivo van het hoofddorp of woonkern (ter uitbreiding of herlocalisatie van gemeentelijke sportterreinen of jeugdvoorzieningen) te voorzien nabij de cluster Maretak;

Overwegende dat het BPA vergezeld is van een onteigeningsplan; dat de noodzaak tot onteigening wordt gemotiveerd vanuit de noodzaak tot effectieve realisatie van de bestemmingen; dat voor de delen die onthouden worden van goedkeuring de noodzaak tot onteigening wegvalt; dat deze delen ook uitgesloten dienen te worden uit het onteigeningsplan;

Overwegende dat in het voorliggende plan de watertoets heel beperkt is onderzocht; dat het plangebied niet gelegen is in of nabij een mogelijke risicozone voor overstromingen; dat met dit plan hoofdzakelijk de bestaande toestand wordt bestendigd en beperkte extra bebouwing en verharding wordt toegelaten; dat in de voorschriften aandacht wordt besteed aan het gebruik van waterdoorlatende materialen bij verharding, afvoer en infiltratie van oppervlaktewater en voldoende groenaanleg; dat na afweging met alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat er met dit planinitiatief geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op vlak van wateroverlast;

BESLUIT

Art 1. Het bijzonder plan van aanleg "Schrijberg" genaamd van de gemeente Waasmunster, bestaande uit plannen van de bestaande toestand, bestemmingsplannen met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan wordt goedgekeurd met uitsluiting van de blauw omrande delen.

Artikel 2. De verkavelingsvergunningen van 2/10/1963, 20/02/1964, 22/04/1964, 12/05/1965, 30/10/1968, 9/12/1970, 21/04/1977, 25/09/1974, 5/01/1977, 20/01/1983, 25/02/1985, 25/03/1985, 10/11/1986, 16/02/1987, 24/09/1990, 24/06/1991, 3/02/1992, 24/02/1992, 18/05/1992, 9/07/1992, 15/06/1992, 7/06/1993, 21/06/1995, 15/05/2000, 13/03/2000, 26/02/2001 worden opgeheven voor het gedeelte gelegen binnen het plan.

Artikel 3. Het algemeen nut vordert de onteigening van de onroerende goederen, aangegeven op het onteigeningsplan.

Artikel 4. Aan de gemeente Waasmunster wordt de machtiging tot onteigenen verleend.

Brussel,

16 JUNI 2009

Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening



Dirk Van Mechelen