

College van burgemeester en schepenen Gavere

Ref. Openbaar onderzoek aanvraag Juma Projects – Haagstraat
O/Ref.: 8531/1-13613/LP/LP

BEZWAARSCHRIFT

1. De heer
2. De heer
3. De heer
4. Mevrouw
5. Mevrouw
6. De heer
7. Mevrouw
8. De heer
9. De heer
10. Mevrouw
11. Mevrouw
12. Mevrouw
13. De heer
14. Mevrouw
15. De heer
16. De heer
17. Mevrouw
18. De heer
19. De heer
20. De heer
21. Mevrouw
22. Mevrouw
23. De heer
24. Mevrouw
25. De heer
26. De heer
27. Mevrouw
28. De heer **N**
29. Mevrouw
30. De heer
31. Mevrouw
32. De heer
33. De heer
34. Mevrouw
35. De heer
36. Mevrouw
37. Mevrouw

38. De heer
39. De heer
40. Mevrouw !
41. Mevrouw !
42. De heer
43. De heer
44. Mevrouw !
45. Mevrouw !
46. Mevrouw !
47. De heer
48. De heer
49. Mevrouw
50. De heer
51. Mevrouw
52. Mevrouw
53. De heer
54. Mevrouw
55. Mevrouw
56. Mevrouw
57. Mevrouw
58. Mevrouw
59. Mevrouw
60. De heer
61. De heer
62. Mevrouw
63. De heer **R**
64. Mevrouw
65. De heer
66. Mevrouw
67. De heer
68. Mevrouw
69. Mevrouw
70. De heer

voor wie optreedt LDR ADVOCATEN, met name mr. Laurent PROOT, met kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141,

wensen bij deze hun opmerkingen en bezwaren te laten gelden met betrekking tot:

de aanvraag van de bvba JUMA PROJECTS, met maatschappelijke zetel te 8300 Knokke, Lippenslaan 156, bus 31, strekkende tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van zes grondgebonden woningen op een terrein gelegen te 9890 Asper (Gavere), Haagstraat z/n, kadastraal gekend onder afdeling 6, sectie B, nr. 406/2 E.

Nu het openbaar onderzoek tot en met 16 augustus 2017 loopt, is dit bezwaarschrift tijdig ingediend.

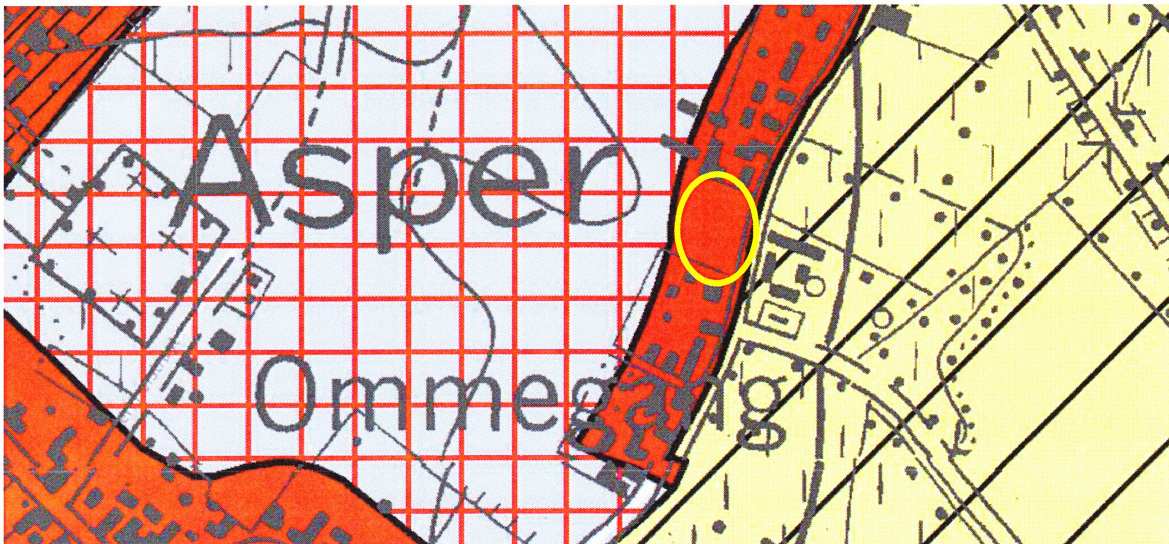
I. SITUERING

1. De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd terrein gelegen aan de Haagstraat z/n te Asper, kadastraal gekend onder afdeling 6, sectie B, nr. 406 2 E en 406 2 D.

Merk reeds op dat de ingediende aanvraagdocumenten en –plannen op dit vlak **onduidelijk en tegenstrijdig** zijn. Waar de motiveringsnota louter spreekt over een aanvraag met betrekking tot het perceel nr. 406 2 E, geven de plannen zowel de percelen nr. 406 2 E én 406 2 D weer. De aanvraag is op dit vlak misleidend.

2. Volgens de bepalingen van het bij KB van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde is de bouwplaats gelegen in een **woongebied**. Aan de overzijde van de Haagstraat komt een landschappelijk waardevol agrarisch gebied voor; achter de bouwplaats bevindt zich een ruim woonuitbreidingsgebied.

Uittreksel gewestplan (Geopunt Vlaanderen)



De bouwplaats is niet gelegen binnen een RUP of BPA, noch binnen de contouren van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

3. Reeds enkele jaren zijn er initiatieven genomen om de bouwplaats én het achterliggende woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen in functie van een (zeer) grootschalig woonproject.

In september 2014 diende de nv IMWO-INVEST een aanvraag voor een **princiëel akkoord** (PRIAK) in bij de deputatie van Oost-Vlaanderen en dit voor de oprichting van 205 woningen binnen het woonuitbreidingsgebied. Het gaat om het binnengebied tussen de Hulststraat, Haagstraat en Kerkhofsstraat.

Na een gunstig advies van de gemeente Gavere omtrent deze aanvraag, doch ondanks negatieve adviezen van de eigen administratie, heeft de deputatie midden 2015 het principiële akkoord goedgekeurd voor deze woonontwikkeling.

Hoewel artikel 5.6.6, § 2 VCRO de gemeente verplicht om binnen het jaar vervolgens een voorontwerp van RUP of plan van aanleg op te maken, is er tot op heden geen planinitiatief genomen door de gemeente Gavere. Het PRIAK is dan ook vervallen.

Merk ook op dat het Agentschap Ruimte Vlaanderen zich reeds kritisch had uitgelaten over de geldigheid van het PRIAK in een schrijven van 23 november 2015.

4. Vlak voor de start van het bouwverlof werd de gele affiche van de voorliggende bouwaanvraag aangeplakt op het terrein.

Uit de aanvraagdocumenten blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de **oprichting van 6 woningen** op deze locatie. Aan de straatzijde worden 4 aaneengesloten woningen voorzien, en in tweede bouworde worden nog eens 2 halfopen woningen opgericht waarvan hun bouwlijn haaks staat op die van de voorliggende woningen. De 2 achterste woningen worden, samen met een carport, ontsloten via een zeer ruime private oprit.

Het is omtrent deze vergunningsaanvraag dat huidig bezwaarschrift wordt ingediend.

II. BEZWAREN & OPMERKINGEN

De bezwaarindieners hebben volgende bezwaren en bedenkingen bij de voorliggende aanvraag:

II.1. DE AANVRAAG IS MISLEIDEND EN ONDUIDELIJK

Zoals vermeld, is er een **discrepancie** tussen de ingediende bouwplannen en de aanvraagformulieren. Waar de motiveringsnota louter spreekt over een aanvraag met betrekking tot het perceel nr. 406 2 E, geven de plannen zowel de percelen nr. 406 2 E én 406 2 D weer. De verwarring is des te groter nu de gele affiche uitsluitend het perceel nr. 406 2 D vermeldt als bouwplaats.

De aanvraag is op dit vlak misleidend. Het is voor de omwonenden niet duidelijk welke percelen nu concreet deel uitmaken van de vergunningsaanvraag.

II.2. DE AANVRAAG GEEFT GEEN ZICHT OP DE GLOBALE WOONONTWIKKELING VAN HET BINNENGEBIED

De bezwaarindieners verbazen zich erover dat er nu plots een kleinere aanvraag wordt ingediend voor slechts 6 woningen, terwijl er door de promotoren al jaren wordt gespeculeerd en geijverd voor een grotere woonontwikkeling met inbegrip van het achterliggende woonuitbreidingsgebied.

Hoewel de bezwaarindieners evident voorstander zijn van een kleinere ontwikkeling, zijn zij wel zeer bevreesd voor wat de toekomst zal brengen. Het ligt voor de hand dat er op korte of lange(re) termijn nog

aanvragen zullen volgen voor de andere onbebouwde zones, zonder dat de omwonenden een zicht hebben op de totaalontwikkeling.

In het kader van de rechtszekerheid en de duidelijkheid is het voor de omwonenden essentieel dat **ook een beeld wordt gegeven van de totale woonontwikkeling** op het volledige binnengebied. Aangezien de gemeente tot op heden geen RUP heeft opgemaakt, is deze totaalvisie op heden onbestaande en daarom des te noodzakelijker.

Merk ook op dat de voorziene aanvraag ook *niet* in overeenstemming is met hetgeen werd vooropgesteld in de aanvraag van het PRIAK.

De op de bouwplannen ingetekende oprit geeft aan dat er nog steeds een globale woonontwikkeling wordt gepland. Gelet op de aanzienlijke breedte en lengte van deze oprit, ligt het voor de hand dat dit in de toekomst een potentiële ontsluitingsweg zou kunnen vormen voor een achterliggende woonontwikkeling. Een globaalvisie voor het volledige binnengebied dringt zich dan ook op. Enkel op die manier kunnen de cumulatieve effecten van de totale ontwikkeling (onder meer op het vlak van mobiliteit, geluid, wateroverlast,...) correct worden ingeschat.

De aanvraag komt om die reden niet voor vergunning in aanmerking.

II.3. DE AANVRAAG IS NIET VERENIGBAAR MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1 VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit laatste moet conform artikel 4.3.1, § 2 VCRO worden beoordeeld aan de hand van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten die zich door de toekenning van de vergunning kunnen voordoen:

Artikel 4.3.1, § 2 VCRO

*“Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de **mobiliteitsimpact**, de schaal, het **ruimtegebruik** en de **bouwdichtheid**, **visueel vormelijke elementen**, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”*

Artikel 1.1.4.

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele,

Om deze redenen wordt aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd rekening te willen houden met bovenstaande opmerkingen en bezwaren bij de verdere beoordeling van de voorliggende aanvraag en de bezwaarindiener kennis te willen geven van het tussengekomen besluit.

Voor de bezwaarindieners,
Hun raadslieden,

11 augustus 2017

Laurent PROOT

