Dossiernummer: 20162855
Verkavelingsnummer: VK1604
EPB Dossiernummer: 31005-G-20162855

Formulier IV
WEIGERING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Terry Construct B.V.B.A, met als adres Peraltastraat 22 te 8000 Brugge, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 4 mei 2016, werd ontvangen op 4 mei 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Zeeweg 58 te 8200 Brugge en met als kadastrale omschrijving: 27e Afdeling, sectie F, perceelnummer 192E, 192D, 191N, 191K, 195F, 195E.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van het eigendom.

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

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar
Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 10 oktober 2016.

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

"**Voorwerp van de aanvraag:**
Voorliggende vraag betreft het verkavelen van een stuk grond gelegen aan de Zeeweg in 6 loten voor eengezinswoningen met bijhorende wegenisaanleg.

Historiek:
Relevante dossierhistoriek:

Zeeweg 56 (aanpalend perceel)
20153344
Bouwen van een eengezinswoning.
aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen op 19 oktober 2015.
De aanvraag werd geweigerd omwille van de inplanting van de woning. De woning is voorzien op 3.00 m van een beukenrij. In het advies van de Groendienst wordt gevraagd om op minstens 10.00 m van de rij te blijven. Mede omdat het College op 16 december 2013 besliste dat de bomen moeten behouden blijven (zie PV 20140117) werd de aanvraag geweigerd.

20155922
Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Bouwen van een eengezinswoning
Vergund door het College van Burgemeester en Schepenen op 11 januari 2016.
Ten opzichte van de eerdere stedenbouwkundige aanvraag werd de inplanting aangepast. Dit gebeurde in

ontbossing). Het perceeldeel is op de informatieve boshabitatkaart gekarteerd als habitatwaardig bos - Habitatcode 9120 - Eiken-Beukenbossen op zure bodems (Atlantische zuurminnende beukenbossen met Ilex en soms ook Taxus in de ondergroei) voor minimum 70% van de oppervlakte. In dit geval is bij ontbossing de compensatiefactor 3 van toepassing voor de betreffende perceeldelen.

Meer informatie inzake ontbossing en compensatie is ook te vinden op: www.natuurenbos.be

Conclusie
Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met volgende direct werkende norm(en):
- Artikel 90 bis Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies. Gelet op artikel 4.3.3. VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen.
Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst een afschrift van de beslissing over de vergunningsaanvraag te ontvangen

Advies Nieuwe polder Blankenberge: geen advies ontvangen binnen wettelijke termijn.

Extra adviezen:
Advies Wegendienst: gunstig.
Technisch gunstig.
Opmerking: spijtig dat er geen gebruik gemaakt is van de weg op perceel 198 E en L.

Advies Dienst Leefmilieu: voorwaardelijk gunstig.

Advies Groendienst: ongunstig.

Achtergrondgegevens:
Er werd een boscompensatievoorstel bij de aanvraag van de stedenbouwkundige verkavelingsvergunning gevoegd.
Er dienen veel bomen gerooid te worden.
Advies van de Groendienst:
Het advies van de Groendienst is ONGUNSTIG op voorgenomen bouwwerken:
– De bomen op het inplantingsplan dienen aangeduid te worden met hun werkelijke kruin.
– Er worden te weinig beschermingsmaatregelen genomen voor het bestaande bomenbestand.
– De ruimte achteraan, later te ontwikkelen als wegenis kan open gehouden worden. Hiervoor dienen voorlopig geen bomen gerooid te worden.
– De op het plan aangeduide bomen dienen behouden en beschermd.
– Bij het inplanten van de afzonderlijke gebouwen en verhardingen dient optimaal rekening gehouden te worden met het bestaande bomenbestand, om dit maximaal te behouden.
Indien de Dienst Ruimtelijke Ordening dit dossier als vergunbaar ziet, dienen alle onderstaande voorwaarden opgenomen te worden in de individuele verkoopakten van de individuele percelen:

– Bij het indienen van de afzonderlijke bouwaanvragen dient een duidelijk inplantingsplan bijgevoegd te worden, met daarop vermelding van de te rooien bomen met aanduiding van standplaats, stamomtrek en soort en kroonprojectie, alsook de compensatie voor deze te rooien bomen, met vermelding van standplaats en soort.

– Het betalen van het boscompensatievoorstel aan het Agentschap Natuur en Bos kan geen aanleiding zijn voor het rooien van de bomen. Hiervoor dient een vergunning afgeleverd te worden door de Groendienst Stad Brugge.

– Het behandelen van de vergunningen en compensatie voor de te rooien bomen op het perceel zal gebeuren bij de individuele bouwaanvragen van de percelen. Hier kan gekeken worden welke bomen zeer waardevol zijn en zeker behouden dienen te blijven en welke bomen eventueel kunnen gerooid worden. Een eventuele verkavelingsvergunning houdt dus niet in dat de bomen

mogen gerooid worden.
– De percelen bevinden zich in woonpark, en hier geldt: het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10 % van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

Advies Brandweer: voorwaardelijk gunstig.

Advies Mobiliteitscel: voorwaardelijk gunstig.

Bespreking:
In navolging van het dossier met bovenstaand kenmerk kan, vanuit mobiliteitsoogpunt, het volgende meegedeeld worden.
Volgens artikel 11 § 1 van de stedenbouwkundige verordening dienen er voor een eengezinswoning groter dan 150m² brutovloeroppervlakte minimaal 2 parkeerplaatsen en 2 fietsenstallingen voorzien te worden. Uit de bouwplannen kunnen wij afleiden dat er 6 woningen voorzien zullen worden, dit houdt concreet in dat er minimaal 12 parkeerplaatsen en 12 fietsenstallingen dienen voorzien te worden op eigen perceel. Uit de huidige bouwplannen kunnen wij afleiden dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden, wel worden er 6 parkeerplaatsen in het openbaar domein voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de norm (cfr. Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid) betreffende de minimale voorziening aan parkeerplaatsen in het openbaar domein. Verder dienen alle resterende parkeerplaatsen voorzien te worden op eigen perceel, dit kan zoals omschreven in de nota door middel van het voorzien van een oprit, garage, carport of iets dergelijks. Betreffende de fietsenstallingen dient er voldaan te worden aan volgende norm, alle fietsenstallingen dienen comfortabel én overdekt te zijn, met een afstand van as tot as van 60cm (of afwisselend hoog/laag van as tot as van +/- 40cm), zodat elke stalling effectief door elk type fiets gebruikt kan worden.

Advies: Bij de uiteindelijke bouwaanvraag dient er voldaan te worden aan de minimale eis betreffende het voorzien van parkeerplaatsen en fietsenstallingen op eigen terrein. De parkeerplaatsen in het openbaar domein kunnen niet in rekening gebracht worden!

Advies Verkeerdienst Politie: voorwaardelijk gunstig.

Dit heeft geen invloed op de bestaande verkeers- en parkeerregeling in de Zeeweg. Wij willen er wel op wijzen dat er aan de bestaande verkeersregeling niet mag geraakt worden in functie van bereikbaarheid. Tevens moet er ook voldaan worden aan de voorschriften van de Stedelijke Bouwverordening inzake het te voorzien aantal parkeerplaatsen en fietsstallingen.

Advies Raakvlak: voorwaardelijk gunstig.

Wij verzoeken om een gunstig advies uit te brengen, maar wel te wijzen op het decreet op de bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten), wat o.a. aangifte van eventuele vondsten inhoudt en het voor onderzoek toegankelijk stellen van de vindplaats.

Advies nutsmaatschappijen:
Eandis: voorwaardelijk gunstig.
Farys: voorwaardelijk gunstig.
Telenet: voorwaardelijk gunstig.
Proximus: voorwaardelijk gunstig.

Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar:
De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet worden ingewonnen.