

Model I

RUIMTE VLAANDEREN WEST-VLAANDEREN
JACOB VAN MAERLANTGEBOUW

EPB:35013/A/8.00/35013/8828.2
8.00/35013/8828.2

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door **Stadsbestuur Oostende** met als adres Vindictivelaan 1 te 8400 OOSTENDE ontvangen op 18/12/2015.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging **Prins Roselaan zn** te **8400 OOSTENDE** en met als kadastrale omschrijving OOSTENDE: 9^e afd., sectie C, nummer(s): 205B,213A,247B

Het betreft een aanvraag tot nieuwbouw van een sterrenwacht en wetenschapscentrum.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is op 27/01/2016 ontvankelijk en volledig bevonden op basis van artikel 4.7.26. §3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn/haar standpunt als volgt:

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De plaats van de aanvraag is gelegen in het *Bijzonder Plan van Aanleg "Nieuwe Koerswijk – Nieuwpoortsesteenweg-Duinkerkesweg"*, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 09/05/1988. Meer bepaald in een zone voor parkgebied.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De plaats van de aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende", definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering op 15/05/2009. Er is geen deelplan van toepassing.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Voormeld BPA is van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende BPA. Meer bepaald mag de bouwkorrel volgens de bepalingen van het BPA max. 30 m² bedragen. Voorliggende aanvraag voorziet een bouwkorrel van 518 m². Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot 1 en aan een bouwlaag wordt een max. hoogte van 3 m toebedacht, conform de bepalingen van het vigerende BPA. Voorliggende aanvraag voorziet 2 bouwlagen.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is in strijd met de bepalingen van het vigerende BPA. De VCRO voorziet echter volgende afwijkingmogelijkheid:

Art. 4.4.7. §2. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze doet dit in het **Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1. 5°, artikel 4.4.7. §2 en artikel 4.7.1. §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester.**

Dit uitvoeringsbesluit bepaalt het volgende:

Hoofdstuk III De handelingen van algemeen belang die een ruimtelijke beperkte impact hebben of als dergelijke handelingen beschouwd kunnen worden (verv. BVR 20 juli 2012, art. 3)

Art. 3.

§ 3. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan het vergunningverlenende bestuursorgaan vaststellen dat een handeling van algemeen belang die niet in paragraaf 1 of 2 is vermeld, een ruimtelijk beperkte impact als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft.

Deze handelingen mogen niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied tenzij deze handelingen gelet op hun aard, ligging en oppervlakte geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Dat bestuursorgaan beoordeelt concreet of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en omvang van het project, en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt en beslist daarover nadat een projectvergadering werd gehouden en voor de vergunningsaanvraag werd ingediend. Het document waaruit die beslissing blijkt, wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd.

Op 09/09/2015 werd een projectvergadering gehouden.

Op 30/07/2015 diende de aanvrager een gemotiveerd verzoek in.

Op 30/10/2015 stuurde Ruimte Vlaanderen een antwoord op het gemotiveerd verzoek, waarin het volgende werd gesteld:

In bijlage vindt u het definitief verslag van de projectvergadering van 09/09/2015. Op het ontwerp verslag werden geen opmerkingen geformuleerd. Uit dit verslag en uit het dossier dat u me bezorgde blijkt dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied niet overschreden worden. Het project is qua inplanting en functie immers aanvaardbaar en past binnen de te verwachten ontwikkeling op deze site. De aard en de omvang van het project en het bereik van de effecten van de handelingen zijn dan ook van die aard dat de beoogde handelingen een ruimtelijk beperkte impact zullen hebben, indien voldaan wordt aan enkele voorwaarden zoals vermeld in het verslag van de projectvergadering. De toepassing van artikel 4.4.7. §2 VCRO en art. 3 §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering inzake de handelingen van algemeen belang is juridisch mogelijk.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen andere relevante zoneringsgegevens.

EXTERNE ADVIEZEN

Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium bepaalt dat voor alle vergunningsaanvragen, ingediend overeenkomstig artikel 4.7.1 §1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de vergunningverlenende overheid verplicht is binnen dertig dagen na ontvangst van het dossier advies in te winnen bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

Op 27/01/2016 heb ik dit advies gevraagd.

Dit advies werd uitgebracht op 11/02/2016 en ontvangen op 11/02/2016. Het advies is gunstig, onverminderd de vondstmeldingsplicht.

Op 27/01/2016 heb ik advies gevraagd aan Luchthaven Oostende-Brugge.

Dit advies werd uitgebracht op 01/02/2016 en ontvangen op 03/02/2016. Het advies is gunstig.

Op 27/01/2016 heb ik advies gevraagd aan de Middenkustpolder.

Dit advies werd uitgebracht op 05/02/2016 en ontvangen op 10/02/2016. Het advies is voorwaardelijk gunstig. (zie infra)

Op 27/01/2016 heb ik advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer.

Dit advies werd uitgebracht op 15/02/2016 en ontvangen op 19/02/2016. Het advies is voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt het volgende gesteld:

"Er wordt een gunstig advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.

De aanpassingen aan het openbaar domein (ontsluiting van het terrein naar de N341 en supprimeren van de ontsluiting van de Spalaan, alsook de aanpassingen aan de middenberm van de N341) vallen ten laste van de bouwheer.

De voorgevel moet opgericht worden op 61 m uit de huidige as van de middenberm zoals aangegeven op het ingediende plan.

Tijdens de werken dient de doorgang voor de zwakke weggebruikers en het doorgaand verkeer op de gewestweg gevrijwaard te blijven. Bij een eventuele inname van het openbaar domein dient er een afzonderlijke vergunning aangevraagd te worden bij het Agentschap."

Gelet op de ingrepen aan het openbaar domein en het beperkt wijzigen van de verkeerssituatie, zullen deze voorwaarden opgelegd worden bij het verlenen van de vergunning.

Op 03/02/2016 heb ik advies gevraagd aan Belgocontrol.

Dit advies werd uitgebracht op 09/02/2016 en ontvangen op 11/02/2016. Het advies is voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt het volgende gesteld:

"In antwoord op uw brief deel ik u mede dat Belgocontrol geen bezwaar heeft tegen de hogervermelde aanvraag.

Het eventuele gebruik van kranen of hoogwerkers dient het onderwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag die ten laatste 2 maanden voor aanvang van de werken aan de dienst Urbanisme van Belgocontrol wordt overgemaakt.

Opmerking: Bij het creëren van een overstromingsgebied, moerasland en bufferbekken moet er rekening gehouden worden dat dit een aantrekkingspool voor vogels zal zijn en dat dit ten stelligste af te raden is. Een eventueel waterzuiveringsstation zal moeten overkapt worden.

Bij het plaatsen van verlichting moet er rekening gehouden worden dat piloten en/of verkeersleiders niet verblind mogen worden."

De aanvraag omvat niet de aanleg van een overstromingsgebied, moerasland of bufferbekken. Bijgevolg kan aan deze opmerking worden voorbij gegaan. Gelet op de mogelijke impact op het luchtverkeer, zullen de overige opmerkingen worden opgenomen in de voorwaarden van de vergunning.

Op 27/01/2016 heb ik advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Dit advies werd uitgebracht op 23/02/2016 en ontvangen op 25/02/2016. Het advies is voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt o.a. het volgende gesteld:

"de aanvrager heeft op de vergadering van 09/09/2015 gesteld dat het de intentie is om een RUP op te maken voor een uitgebreide projectzone en dat een opmetingsplan uitsluitsel zal geven betreffende de inplanting van de toegangsweg t.o.v. het bestaande struweel.

In de nota bij voorliggende aanvraag staat dat er geen RUP wordt opgemaakt voor dit gebied. Het Agentschap voor Natuur en Bos blijft bij haar standpunt dat een RUP hier aangewezen is.

De plannen werden aangepast zodat het bestaande struweel maximaal behouden blijft. De toegangsweg wordt voorzien binnen de onderhoudszone van de beek. Er worden geen parkeerplaatsen meer voorzien langs de

toegangsweg. Uit de gegevens op het inplantingsplan blijkt dat het struweel vandaag door spontane uitbreiding tot binnen de onderhoudszone van de beek komt. Deze onderhoudszone dient 5 meter breed te zijn en dient vrij te blijven van aanplantingen; het struweel kan dus via een normaal onderhoud teruggebracht worden tot 5 m vanaf de bovenkant van het talud van de beek.

CONCLUSIE:

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- Er wordt een RUP opgemaakt voor de zone waar voorliggend projectgebied deel van uit maakt;
- Er wordt geen struweel of vegetatie die onder toepassing van het bosdecreet valt, geroid. Enkel het struweel die zich uitgebreid heeft tot in de onderhoudszone van de beek (5 m vanaf de bovenkant talud) kan teruggezet worden via normaal onderhoud."

Het is nog niet duidelijk of er al dan niet een RUP zal opgemaakt worden. Het is niet aan de vergunningverlener om hier bij voorliggende aanvraag een uitspraak over te doen. Met de toepassing van artikel 4.4.7.§2 VCRO en art. 3 §3 van het bijhorende uitvoeringsbesluit is geoordeeld dat het opmaken van een RUP voor voorliggende aanvraag niet opportuun is. Of dit aan de orde is voor het masterplan "Park De Nieuwe Koers", dat veel ruimer reikt dan huidige aanvraag, daarover kan hier geen uitspraak gedaan worden. Bijgevolg wordt aan deze voorwaarde voorbij gegaan.

De andere voorwaarde zal opgelegd worden bij het verlenen van de vergunning, gelet op de mogelijke impact op het bestaande struweel.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaansvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente OOSTENDE voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 11/02/2016 tot 11/03/2016. Er werden 5 bezwaren ingediend.

De bezwaren handelen over: eigendomsstructuur m.n. gronden die nog niet verworven werden door de aanvrager, verlies van privacy, vrees voor verkeershinder en mobiliteitsproblemen, verlies van visueel zicht, impact schaalgrootte en inplanting, commerciële inslag van het project, vrees voor lawaaihinder, vrees voor veiligheid, vraag waarom enkel de aanpalende eigenaars werden aangeschreven en niet de hele wijk.

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

Eigendomsstructuur: Bezwaarindieners stelt dat de gronden nog niet zijn verworven door de aanvrager. Artikel 4.2.22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Gelet op het feit dat er geen inhoudelijke opmerkingen zijn m.b.t. de aanvraag, wordt het bezwaar ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

Verlies van privacy: Bezwaarindieners vrezen een verlies aan privacy wegens mogelijke inkijk door een telescoop en het voorzien van ramen in de oostgevel. De publieke delen van het gebouw bevinden zich aan de zuid- en westzijde, terwijl de woningen aan de noord- en oostzijde gelegen zijn. De aanvraag voorziet een sterrenwacht waar o.a. een telescoop gebruikt wordt om naar de sterren te kijken. Deze telescoop bevindt zich aan de zuidelijke zijde van het gebouw, i.c. de zijde die het verst verwijderd staat van de woningen. In de achtergevel van het gebouw worden geen ramen voorzien en in de oostelijke gevel wordt op de tweede verdieping langs de meest zuidelijke kant een raam voorzien. De mogelijke inkijk wordt bijgevolg weinig waarschijnlijk geacht. Bovendien wordt het bestaande struweel tussen de nieuw te bouwen constructie en de achterliggende woningen behouden en uitgebreid met extra struweelbeplanting. De struweelbeplanting zorgt dus voor een behoorlijke natuurlijke buffer t.o.v. de woningen en garandeert de privacy van de woningen omwille van de ondoorwaadbaarheid en respecteert de uitzichten en zonlichttoetreding door de lage beplanting. Het bezwaar wordt ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

Vrees voor verkeershinder en mobiliteitsproblemen: De mogelijkheden inzake de ontsluiting werden besproken tijdens de projectvergadering met de bevoegde diensten. Er werd toen duidelijk gesteld dat een bijkomende aantakking op de Duinkerkseseweg voor gemotoriseerd verkeer niet tot de mogelijkheden behoort. Een nieuwe aantakking op de Prins Rooselaan in het kader van de ontsluiting van de sterrenwacht werd wel gunstig beoordeeld. Ter hoogte van de aantakking met de Prins Rooselaan wordt een parkweg van 3 m breed in betonverharding aangelegd voor de ontsluiting van de nieuwe constructie. De inplanting, alsook de breedte van deze ontsluitingsweg is er gekomen op basis van de geformuleerde opmerkingen van verschillende adviesinstanties en is ontworpen in nauw overleg met hen. Dit omwille van het bestaande struweel dat niet gerooid mag worden en de onderhoudsstrook voor de waterloop. De benaming parkweg op de plannen wijst er op dat dit louter als bedieningsweg en voor de bereikbaarheid van de 9 parkeerplaatsen aangewend zal worden. Dit gebruik conflicteert dan ook niet met het gebruik van een wandel- en fietspad. Het bezwaar wordt ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

Verlies van visueel zicht: Voor alle duidelijkheid dient gesteld dat de aanvraag niet gelegen is in landbouwgebied, maar in parkzone conform de bepalingen van het vigerende BPA. De parkgebieden zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen. Dit betekent o.a. dat de parkgebieden bedoeld zijn om publiek toegankelijk te zijn. Het voorwerp van de aanvraag kadert in deze doelstellingen en maakt deel uit van een masterplan dat werd opgemaakt voor het volledige parkgebied. Dit zal voor de achterliggende woningen een wijziging betekenen t.o.v. het huidig open zicht. Voor alle duidelijkheid dient gesteld dat een open zicht geen verworven recht is. Tevens valt op te merken dat op de achterste perceelsgrenzen van de achterliggende woningen perceelsafscheidingsen alsook bomen en struiken staan ingeplant, hetgeen het zicht op heden waarschijnlijk ook al belemmerd. Het bezwaar wordt ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

Impact schaalgrootte en inplanting: Er wordt gesteld dat de sterrenwacht veel groter uitvalt dan er in de oorspronkelijke opdracht werd geformuleerd en dat de inplanting verder van de woonzone diende te gebeuren. Naar welke oorspronkelijke opdracht men verwijst blijkt niet uit het bezwaarschrift. De grootte en de inplanting van de constructie en de impact op de omgeving werd als beperkt beschouwd, hetgeen blijkt uit het verslag van de projectvergadering. De constructie heeft een oppervlakte van 518 m² en is iets groter dan de vooropgestelde 430 m² tijdens de projectvergadering. Dit komt onder meer omdat ten tijde van de projectvergadering de oppervlakte werd berekend op basis van de binnenmuren. Bij voorliggende aanvraag heeft men correct de buitenmuren erbij gerekend. Het gebouw is ook wat uitgebreid in de breedte, maar dit slechts in geringe mate waardoor de bijkomende impact beperkt blijft. In het bezwaarschrift wordt gewezen op het feit dat de constructie 10 m hoog is en dat er slechts een afstand van 33 m van de woonzone wordt aangehouden. Voor alle duidelijkheid moet worden gesteld dat de bouwhoogte van de constructie 6,75 m bedraagt, met uitzondering van de koepel langs de zuidelijke kant van het gebouw waar de bouwhoogte over een beperkte oppervlakte 10 m bedraagt. De afstand tot de achterste perceelsgrens van de woningen bedraagt 33,84 m. Dit betekent dat de afstand 5 keer de bouwhoogte bedraagt, hetgeen aanvaardbaar is. Bovendien wordt het bestaande struweel uitgebreid, hetgeen voor een natuurlijke buffer zorgt t.o.v. de achterliggende woningen. Er werd tevens een opmerking geformuleerd m.b.t. de mogelijke impact op het standsrandbos, maar deze ligt op een andere locatie en heeft geen betrekking op voorliggende aanvraag. Het bezwaar wordt ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

Commerciële inslag van het project: Elke sterrenwacht heeft een vorm van uitbating, waarbij individuele personen en groepen worden ontvangen en worden ingewijd in de astronomie. Dit kadert dan ook in de educatieve en publieke functie die men wenst te realiseren. Er wordt gesteld dat dit leidt tot het innemen van openbare ruimte. Voor alle duidelijkheid dient gesteld dat de gronden op heden niet openbaar zijn maar in privé gebruik. Huidige aanvraag heeft net als doel om deze openbaar te maken. Het bezwaar wordt ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

Vrees voor lawaaihinder en veiligheid: De aanvraag kadert in het realiseren van een sterrenwacht. Er kan worden gesteld dat dergelijke activiteiten niet gepaard gaan met het genereren van lawaai, noch het aantrekken van een vreemd publiek dat hier niet thuis hoort. Het bezwaar wordt ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

Enkel de aanpalende eigenaars werden aangeschreven en niet de hele wijk: De stukken van het openbaar onderzoek werden overgemaakt en er kan worden gesteld dat de procedure tot het voeren van het openbaar onderzoek correct werd uitgevoerd en dat iedereen die moest aangeschreven worden in het kader van de procedure ook aangeschreven werd. Het bezwaar wordt ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

Conclusie: De bezwaren worden ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

De stukken van het openbaar onderzoek werden ontvangen op 06/04/2016.

HISTORIEK

///

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het perceel van de aanvraag is gelegen tussen de Duinkerksesweg en de woonwijk Nieuwe Koers. Ten zuiden van de Duinkerksesweg bevindt zich de luchthaven van Oostende-Brugge en ten noorden van de Duinkerksesweg ligt de Duinkerksesgracht, een waterloop van 2^e categorie. De aanvraag kadert binnen het masterplan "Groen Lint" en het bijhorende uitgewerkte deelmasterplan "Park De Nieuwe Koers". Het masterplan heeft als doel de groene rand van de stad op te laden met nieuwe functies, waaronder de bouw van een observatorium, en tevens de groene gordel te doen aanknopen met de aanpalende wijken.

De aanvraag betreft het bouwen van een sterrenwacht en wetenschapscentrum. De constructie wordt op 33,84 m afstand van de achterste perceelsgrenzen van de achterliggende woningen voorzien. De constructie heeft een oppervlakte van 518 m² en een volume van 3496,5 m³. De sterrenwacht wordt opgericht met twee bouwlagen, wordt voorzien met een plat dak en heeft een bouwhoogte van 6,75 m. Er wordt tevens een koepelconstructie voorzien op het dak, waar de bouwhoogte beperkt tot 10 m reikt. Het gebouw is dienstig als sterrenwacht en er wordt tevens ruimte voorzien voor schoolgroepen, workshops, avondlessen, Het gebouw wordt opgesplitst in een grote hal en een meer massiever deel met meer beschutte ruimtes. De site wordt toegankelijk gemaakt via een aantakking op de Prins Roselaan, vanwaar een parkweg in betonverharding met een breedte van 3 m leidt naar de constructie. Bij de constructie worden 9 parkeerplaatsen voorzien.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project voorziet in de nieuwbouw van een sterrenwacht en wetenschapscentrum en dit veroorzaakt mogelijks een significant effect op het watersysteem. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder. Het advies van de Middenkustpolder dd. 05/02/2016 stelt het volgende:

"Ten zuiden van het project ligt de Duinkerksesgracht (WO.1.1.3. – waterloop van 2^e categorie). Dit project omvat de bouw van het observatorium "Astropolis", de aanleg van een parkweg en parking, de bouw van een kleine observatiekoepel.

Bij het ontwerp van het volledige project dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid van de Duinkerksesgracht voor onderhouds- en instandhoudingswerken aan de waterloop. Langs de ingeschreven waterloop moet een onderhoudszone voorzien worden van minimaal 10 meter te rekenen vanaf de huidige insteek van de waterloop. Deze zone moet over haar volledige lengte en breedte permanent vrij zijn van elke bebouwing, hoogstammige bomen, afsluitingen of eender welk object dat het periodiek onderhoud van de waterloop zou kunnen bemoeilijken of verhinderen. Deze zone dient eveneens voor het deponeren van de opgehaalde reitspecie of slib.

Daar de verharde weg voorzien wordt in de onderhoudszone, dient de aanvrager zelf in te staan voor het verwijderen van de reitspecie of het slib en de bijkomende kosten hiervoor.

Ons advies is derhalve gunstig, mits te voldoen aan bovenstaande."

Om de mogelijke impact op de aanpalende waterloop tot een minimum te beperken, zullen de voorwaarden opgelegd worden bij het verlenen van de vergunning.

MER-SCREENING

De aanvraag valt niet onder de projecten van bijlage 1 van het MER-besluit waardoor een project-MER moet worden opgesteld of van bijlage 2 waarvoor een gemotiveerde ontheffing kan aangevraagd worden. De aanvraag valt evenmin onder bijlage 2 of 3 van de richtlijn 2011/92/EEG van de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag omvat geen MER of project-MER-screeningsnota.

Besluit:

De milieugevolgen van de aanvraag kunnen voldoende ingeschat worden. Deze effecten zijn beperkt, lokaal en in grote mate te beheersen of omkeerbaar.

Een verdere MER-screening of project-MER is niet nodig.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

De aanvraag betreft het bouwen van een sterrenwacht en wetenschapscentrum. De aanvraag is in strijd met de bepalingen van het BPA "Nieuwe Koerswijk – Nieuwpoortsesteenweg - Duinkerksesweg" (MB 09/05/1988) voor wat de afmetingen van de constructie en het aantal bouwlagen betreft. Conform de bepalingen van artikel 4.4.7. §2 VCRO en het van toepassing zijnde uitvoeringsbesluit (zie supra), werd op 09/09/2015 een projectvergadering gehouden. Aanvrager richtte op 28/07/2015 een gemotiveerd verzoek tot Ruimte Vlaanderen. Het antwoord op dit gemotiveerd verzoek werd op 30/10/2015 verstuurd naar aanvrager, waarin werd gesteld dat de aard en de omvang van het project en het bereik van de effecten van de handelingen van die aard zijn dat de beoogde handelingen een ruimtelijk beperkte impact zullen hebben. De voorwaarden die opgelegd werden in het verslag van de projectvergadering werden nageleefd door de aanvrager.

Het voorzien van de sterrenwacht met wetenschapscentrum kadert binnen het masterplan Groen Lint en meer specifiek binnen het deelmasterplan "Park De Nieuwe Koers". Er kan worden gesteld dat voorliggende aanvraag het ruimtelijk functioneren van het gebied niet overschrijdt en dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt. Zo wordt o.m. het bestaand struweel behouden en uitgebreid met extra struweelbeplanting. Op deze manier wordt een behoorlijke buffer voorzien t.o.v. de achterliggende woningen en worden de nodige garanties geboden inzake privacy omwille van de ondoorwaadbaarheid en minimale impact op de uitzichten en zonlichttoetreding door de lage beplanting. Door het ombuigen van de parkweg langs de voorzijde van het gebouw en het uitbreiden van het struweel langs de achterzijde van het gebouw, wordt een duidelijke afbakening van de sterrenwacht op het terrein gecreëerd, zonder dat hiervoor uitgebreide verhardingszones moeten aangelegd worden.

Gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 4.4.7 §2 VCRO en het bijhorende uitvoeringsbesluit, dat kan worden gesteld dat de afwijking op afmeting van de constructie en het aantal bouwlagen aanvaardbaar is, dat de ruimtelijke impact als beperkt werd beoordeeld, dat de bezwaren die werden geuit naar aanleiding van het openbaar onderzoek ongegrond worden bevonden, dat de aanvraag qua gabariet, inplanting, typologie en functie aanvaardbaar is en getuigt van een goede ruimtelijke ordening; kan worden geconcludeerd dat de vergunning kan worden verleend, mits het opleggen van enkele voorwaarden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening.

01 JUN 2016

BIJGEVOLG WORDT OP

HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- de vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 8 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen) moet gerespecteerd worden;
- het eventuele gebruik van kranen of hoogwerkers dient het onderwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag die ten laatste 2 maanden voor aanvang van de werken aan de dienst Urbanisme van Belgocontrol wordt overgemaakt;
- bij het plaatsen van verlichting moet er rekening gehouden worden dat piloten en/of verkeersleiders niet verblind mogen worden;
- langs de ingeschreven waterloop moet een onderhoudszone voorzien worden van minimaal 10 meter te rekenen vanaf de huidige insteek van de waterloop. Deze zone moet over haar volledige lengte en breedte permanent vrij zijn van elke bebouwing, hoogstammige bomen, afsluitingen of eender welk object dat het periodiek onderhoud van de waterloop zou kunnen bemoeilijken of verhinderen. Deze zone dient eveneens voor het deponeren van de opgehaalde reitspecie of slib;
- daar de verharde weg voorzien wordt in de onderhoudszone, dient de aanvrager zelf in te staan voor het verwijderen van de reitspecie of het slib en de bijkomende kosten hiervoor;
- de aanpassingen aan het openbaar domein (ontsluiting van het terrein naar de N341 en supprimeren van de ontsluiting aan de Spalaan, alsook de aanpassingen aan de middenberm van de N341) vallen ten laste van de bouwheer;
- tijdens de werken dient de doorgang voor de zwakke weggebruikers en het doorgaand verkeer op de gewestweg gevrijwaard blijven;
- bij een eventuele inname van het openbaar domein dient er een afzonderlijke vergunning aangevraagd te worden aan het Agentschap Wegen en Verkeer;
- er wordt geen struweel of vegetatie die onder toepassing van het bosdecreet valt, gerooid. Enkel het struweel die zich uitgebreid heeft tot in de onderhoudszone van de beek (5 m vanaf de bovenkant talud) kan teruggezet worden via normaal onderhoud;

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. het Agentschap voor Natuur en Bos,
2. het Agentschap Wegen en Verkeer,
3. Belgocontrol,
4. Luchthaven Oostende-Brugge,
5. de Middenkustpolder

Het energieprestatiedossiernummer van deze vergunning is: 35013/A/8.00/35013/8828.2

Te Brugge,



De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,
Veerle Lenoir

Belangrijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning

Art. 4.6.1. Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. [...]

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na slooping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Art. 4.6.3. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen op het vlak van de stedenbouwkundige vergunningen voor een bepaalde duur, in het bijzonder de minimale en maximale geldigheidsduur ervan.

Openbaarheid van de vergunning

Art. 4.7.26. §4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen:

- 1° (...)
- 6° 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 gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing tot verlening van de vergunning. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen;
- 7° 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.

Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Verhouding met de milieuvergunning en de milieumelding

Art. 4.5.1. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt voor de toepassing van artikel 5, §2, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning beschouwd als:

- 1° definitief verleend: vanaf de datum waarop van de stedenbouwkundige vergunning gebruik kan worden gemaakt overeenkomstig artikel 4.7.19, §3, artikel 4.7.23, §5, dan wel artikel 4.7.26, §4, tweede lid;

- 2° definitief geweigerd: vanaf de datum waarop in laatste administratieve aanleg beslist werd om de stedenbouwkundige vergunning niet af te leveren.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd. Als het gaat om met toepassing van artikel 4.2.2 meldingsplichtige handelingen, wordt de uitvoerbaarheid van de melding opgeschort.

In het geval, vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in artikel 4.6.2, §1, eerste lid, 1°, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd.

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend. Als het gaat om met toepassing van artikel 4.2.2 meldingsplichtige handelingen, kunnen deze handelingen niet worden uitgevoerd.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.8.1. Er wordt een Raad voor vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

Art. 4.8.2. De Raad doet als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van:

- 1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning;
- 2° valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as-buittattest;
- 3° registratiebeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als "vergund geacht" wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt.

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende personen worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning of van het as-buittattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 5° de leidend ambtenaar van het departement of, bij afwezigheid, diens gemachtigde voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 6° de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 7° het college van burgemeester en schepenen voor vergunningen, afgegeven binnen de bijzondere procedure, op voorwaarde dat het tijdig advies heeft verstrekt krachtens artikel 4.7.26, § 4, eerste lid, 2°, of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijftienveertig dagen, die ingaat als volgt:

- 1° wat betreft vergunningsbeslissingen:
 - a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
 - b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;

- 2° wat betreft valideringsbeslissingen:
- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
 - b) hetzij de dag na de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;
- 3° wat betreft registratiebeslissingen:
- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
 - b) hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij Ruimte Vlaanderen. 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.

Zoekadres

De teksten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening evenals de diverse uitvoeringsbesluiten, zijn terug te vinden op de website: www.ruimtelijkeordering.be.

