
DEPARTEMENT OMGEVING WEST-VLAANDEREN
JACOB VAN MAERLANTGEBOUW

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

EPB:35013/A/8.00/35013/8973.1

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door Stadsbestuur Oostende met als adres Vindictivelaan 1 te 8400 Oostende ontvangen op 21/02/2017.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging Andre Chocqueelstraat zn / Duinkerkseseweg zn / Prins Roselaan zn / Spalaan zn te 8400 Oostende en met als kadastrale omschrijving Oostende: 9^e afd., sectie C, nummer(s): 201A3,203D,204E,205B,208B,215A,216,217,218A,219B,220,221,222A,225A,226,247B.

De aanvraag betreft: inrichting van een park Nieuwe Koers met evenementenweide en volkstuintencomplex.

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

De aanvraag is op 09/05/2017 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:

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen tussen de Duinkerkseseweg in het zuiden, het Albertusgeleed in het westen en de achterkavelgrenzen van de percelen aan de zuidzijde van de Spalaan. Ten zuiden van de Duinkerkseseweg is de luchthaven Brugge-Oostende gelegen. 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 en om deze te doen aanknopen met de aanpalende wijken.

Met een schrijven dd. 19/09/2017 heeft aanvrager laten weten afstand te doen van het gedeelte volkstuinten en parking, de omgevingsaanleg rond Astropolis en de ontbossing. Bijgevolg zal enkel ingegaan worden op de aspecten die wel nog deel uitmaken van de aanvraag.

De aanvraag betreft de inrichting van park De Nieuwe Koers met evenementenweide. De fiets- en wandelverbinding doorkruist het parkgebied van oost naar west en verbindt de Prins Roselaan met de André Choqueelstraat. Deze wordt uitgevoerd in uitgewassen cementbetonverharding. Langsheen deze verbinding voor de zwakke weggebruiker worden 4 rust- en ontmoetingspunten aangelegd met zitbanken. Er worden aansluitingen voorzien met de omliggende woonwijken en straten, nl. met de Prins Roselaan, de Spalaan, de Nieuwpoortsesteenweg, de André Choqueelstraat en de Duinkerkseseweg.

Het park wordt aangelegd om ook als evenementenweide te kunnen functioneren. Men wenst namelijk één keer per jaar een grootschalig evenement te organiseren. In het westelijk deel van het park wordt hiervoor verharding voorzien. Deze bestaat deels uit betonverharding om de plaats af te bakenen waar

het podium kan ingeplant worden en deels uit steenslaggazonverharding die dienst zal doen als circulatieruimte rond het podium. Om de evenementenweide toegankelijk te maken vanaf de Duinkerkseseweg worden 4 nieuwe bruggen over de Duinkerkse gracht voorzien. Drie van deze bruggen worden als hellend vlak uitgewerkt en licht verhoogd aangelegd zodat deze niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer. De vierde brug wordt als trap uitgewerkt en vormt een samenhangende constructie met de toegang voor vrachtwagens en de langzaam verkeersontsluiting aan de westelijke zijde van het park.

Het Albertusgeleed, een niet-geklasseerde overwelfde waterloop, vormt de noordwestelijke grens van het parkgebied. Men wenst dit geleed terug open te leggen en waar nodig wordt het profiel aangepast.

De Lege Weg, die de aansluiting vormt tussen de Prins Roselaan en de Duinkerkseseweg, wordt aangepast. De aansluiting wordt afgesloten en de verharding en de bestaande brug worden opgebroken. Er wordt voorzien in een nieuwe verbinding naar de Duinkerkseseweg in het verlengde van de Prins Roselaan. Dit heeft een impact op de Duinkerkseseweg. De middenberm wordt open gemaakt en de bestaande afritten worden aangepast, alsook de verharding die wordt voorzien in kleefkasseien en een boordsteen. Het tracé van de André Choqueelstraat loopt door het parkgebied en wordt opgeheven als openbare weg. Er komt een nieuwe langzaam verkeersverbinding in de plaats die meer oostelijk wordt aangelegd.

HISTORIEK

Op 01/06/2016 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een vergunning verleend voor nieuwbouw van een sterrenwacht met wetenschapscentrum.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen in het *Bijzonder Plan van Aanleg "Nieuwe Koerswijk – Nieuwpoortsesteenweg – Duinkerkseseweg"*, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 09/05/1988. Meer bepaald in zone O: zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, zone P: zone voor parkgebied, overdrukzone Albertus geleed en zone voor openbare wegenis.

Een zeer beperkt deel, m.n. het oostelijk deel van de Lege Weg, is tevens gelegen in het *Bijzonder Plan van Aanleg "Steensedijk – Duinkerkseseweg – wijz. 2"*, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 01/02/2006.. Meer bepaald in een zone voor openbaar domein.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende", goedgekeurd 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

Voor genoemde BPA's zijn van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA "Nieuwe Koerswijk – Nieuwpoortsesteenweg – Duinkerkseseweg" zijn voornamelijk van toepassing op het oprichten van gebouwen. De aanvraag kadert in het aanleggen van een park, waarbij enkel een elektriciteitscabine wordt opgericht. Er kan worden geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van voornoemd BPA. Het oostelijk deel van de Lege Weg is gelegen in het BPA "Steensedijk – Duinkerkseseweg – wijz. 2". Men wenst deze weg op te heffen en deze met gras in te zaaien. Er kan worden geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van voornoemd BPA.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

///

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

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

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen andere relevante zoneringsgegevens.

EXTERNE ADVIEZEN

Op 09/05/2017 heb ik advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer.

Dit advies werd uitgebracht op 31/05/2017 en ontvangen op 07/06/2017. Het advies is voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt het volgende gesteld:

"Besluit:

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

De werken zijn strikt te beperken tot deze voorzien in het ingediende dossier.

Tijdens de werken dient de doorgang voor de zwakke weggebruiker 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 ons Agentschap.

De aanpassingen aan het openbaar domein (ontsluiting van het terrein en de wijzigingen aan de middenberm) vallen ten laste van de bouwheer."

Bij het verlenen van een vergunning dienen de werken steeds conform de vergunning worden uitgevoerd. Indien niet, dient een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag ingediend worden. Bijgevolg wordt deze voorwaarde niet opgenomen. De andere voorwaarden m.b.t. het vrijhouden van de doorgang en de aanpassingen aan het openbaar domein zullen worden opgelegd bij het verlenen van de vergunning om de mogelijke impact op de gewestweg tot een minimum te beperken.

Op 09/05/2017 heb ik advies gevraagd aan de Middenkustpolder.

Dit advies werd uitgebracht op 07/06/2017 en ontvangen op 09/06/2017. Het advies is voorwaardelijk gunstig. (zie infra)

Op 09/05/2017 heb ik advies gevraagd aan AQUAFIN NV.

Ik heb na meer dan 30 dagen na de adviesvraag geen antwoord ontvangen zodat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan.

Op 09/05/2017 heb ik advies gevraagd aan Luchthaven Oostende.

Ik heb na meer dan 30 dagen na de adviesvraag geen antwoord ontvangen zodat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan.

Op 09/05/2017 heb ik advies gevraagd aan Provincie West-Vlaanderen - Dienst Waterlopen.

Dit advies werd uitgebracht op 15/06/2017 en ontvangen op 20/06/2017. Het advies is voorwaardelijk gunstig. (zie infra)

Op 09/05/2017 heb ik advies gevraagd aan Belgocontrol - Dienst Urbanisme.

Dit advies werd uitgebracht op 16/05/2017 en ontvangen op 23/05/2017. Het advies is voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt het volgende gesteld:

"In antwoord op uw brief van 09/05/2017 met ref. 8.00/35013/8973.1, deel ik u mede dat Belgocontrol geen bezwaar heeft tegen de hogervermelde aanvraag, op voorwaarde dat de hoogte van 10 m AGL niet wordt overschreden."

Hoewel het gevraagde niet het oprichten van dergelijke hoge constructies inhoudt, zal deze voorwaarde worden opgelegd bij het verlenen van de vergunning om te allen tijde de mogelijke impact op het luchtverkeer te beperken.

Op 09/05/2017 heb ik advies gevraagd aan ASTRID-veiligheidscommissie.
Dit advies werd uitgebracht op 23/05/2017 en ontvangen op 29/05/2017. Het advies is gunstig.

Op 09/05/2017 heb ik advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.
Dit advies werd uitgebracht op 08/06/2017 en ontvangen op 08/06/2017. Het advies is ongunstig. (zie bijlage) In het advies wordt o.a. het volgende gesteld:

"Het Agentschap voor Natuur en Bos is van mening dat het plan in zijn huidige vorm de bestaande natuurwaarden schaadt. De vernietiging van vegetatie in parkgebied i.f.v. de aanleg van een parking voor een aangrenzende functie is niet toelaatbaar. Voor de toegang tot Astropolis kan er geen ontbossing gebeuren. Het ontwerp van de volkstuintjes houdt te weinig rekening met de aanwezige natuurwaarden. De geplande drainage verhindert de ontwikkeling van het beoogde graslandtype. Bepaalde ingrepen veronderstellen een ontbossing. In parkgebied is ontbossen verboden; de initiatiefnemer dient een ontheffing op het ontbossingsverbod aan te vragen. Het Agentschap voor Natuur en Bos blijft bij haar standpunt dat een RUP aangewezen is voor de realisatie van het project. (...)

Conclusie:

(...) 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."

Aanvrager werd in kennis gesteld van het ongunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Met een schrijven dd. 19/09/2017 heeft aanvrager laten weten afstand te doen van het gedeelte volkstuinten en parking, de omgevingsaanleg rond Astropolis en de ontbossing. Voor de omgevingsaanleg rond Astropolis valt men terug op de verleende stedenbouwkundige vergunning dd. 01/06/2016. De omgevingswerken rond Astropolis zullen dan ook conform de verleende vergunning worden uitgevoerd en worden niet langer aangepast. Voor de parking, volkstuinten en ontbossing zal een afzonderlijke aanvraag worden ingediend en deze handelingen maken dan ook geen onderwerp meer uit van voorliggende aanvraag. Bijgevolg is tegemoet gekomen aan het overgrote deel van het ongunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Voor de te vergunnen handelingen dient gesteld dat zij conform de stedenbouwkundige voorschriften van de vigerende BPA's zijn en dat de opmaak van een RUP niet aan de orde is. Inzake de opmerking m.b.t. het feit dat de geplande drainage de ontwikkeling van het beoogde graslandtype verhindert, dient gesteld dat er op heden al drainage aanwezig is. Aangezien het centraal weiland zal gemodelleerd worden i.f.v. de nieuwe bestemming is het noodzakelijk om nieuwe drainage aan te brengen. Het terrein bestaat uit een kleibodem waarop het water niet gemakkelijk infiltreert. Indien er geen drainage zou worden voorzien zou men niet alleen in een drassige situatie terecht komen, maar bovendien zou dit de ontwikkeling van glanshavergrasland in de weg staan. Er kan bijgevolg worden gesteld dat deze ingreep kadert in de ontwikkeling van het park, conform de bestemmingsvoorschriften van het vigerende BPA, en dat deze aanvaardbaar is.

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 verkavelingsaanvragen, 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 24/05/2017 tot 23/06/2017. Er werden 3 bezwaren ingediend. De bezwaren handelen over: hinder door de evenementenweide, vrees voor een vergroting van het overstromingsrisico in de woonwijk t.h.v. de Spalaan, vrees voor mobiliteitsproblemen bij evenementen, onvoldoende parkeerplaatsen bij evenementen.

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

Inzake de vrees voor hinder bij evenementen: Uit de toelichtingsnota horende bij voorliggende aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om jaarlijks één grootschalig evenement te houden. Eén evenement per jaar is redelijk en mits een goede communicatie met de buurtbewoners kan de mogelijke hinder binnen de perken gehouden worden. Men mag niet uit het oog verliezen dat de doelstelling van de aanvraag het aanleggen van een park is. Het organiseren van een jaarlijks evenement is bijkomend en binnen de mate van de redelijkheid. Het bezwaar wordt ongegrond bevonden.

Inzake de vrees voor vergroting van het overstromingsrisico: De plaats van de aanvraag is niet gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Er werd advies gevraagd aan de Middenkustpolder. Deze instantie gaf een voorwaardelijk gunstig advies. (zie infra) Er kan dus worden gesteld dat de aanleg van een park met evenementenweide geen impact heeft op het overstromingsrisico in het gebied. Het bezwaar wordt ongegrond bevonden.

Inzake de vrees voor mobiliteitsproblemen en verhoogde parkeerdruk: De aanvraag wenst een park te creëren voor de inwoners van Oostende, aansluitend op een verbinding rondom de stad voor de zwakke weggebruikers. De focus ligt bijgevolg niet op gemotoriseerd verkeer, maar op de zwakke weggebruiker met name fietsers en voetgangers. Het is niet de bedoeling om bijkomende vervoersbewegingen te genereren of voor parkeeroverlast te zorgen. De mobiliteit in en rondom de site werd grondig bekeken en besproken met de bevoegde besturen. Zo zal de Duinkerkseseweg aangepast worden, hetgeen aanvaardbaar is voor de wegbeheerder met name het Agentschap voor Wegen en Verkeer. Dit resulteerde dan ook in een voorwaardelijk gunstig advies. (zie supra) De enige piek die men kan verwachten is bij het jaarlijks evenement dat men wenst te organiseren. Hierbij kunnen aangepaste signalisatie en sensibilisatie een belangrijke rol spelen om de hinder voor de omgeving tot een minimum te beperken. Bijgevolg wordt het bezwaar ongegrond bevonden.

Conclusie: De bezwaren worden ontvankelijk, doch ongegrond bevonden.

De stukken van het openbaar onderzoek werden ontvangen op 25/07/2017.

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 inrichting van een park Nieuwe Koers met evenementenweide en dit veroorzaakt mogelijks een significant effect op het watersysteem. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder.

Het voorwaardelijk gunstig advies (zie bijlage) van de Middenkustpolder dd. 07/06/2017 stelt het volgende:

"Het bestuur van de Middenkustpolder heeft kennis genomen met het in hoofding gemelde project. Ten zuiden van het geplande project loopt de ingeschreven waterloop van 2^e categorie Duinkercksegracht (WO1.1.3.) in een open tracé. Ten westen van het perceel loopt het Albertus in een overwelfd tracé.

Duinkercksegracht:

Het project voorziet het plaatsen van 6 nieuwe bruggen over de Duinkercksegracht. Het bestaande profiel van de Duinkercksegracht mag niet gewijzigd worden. Ter hoogte van de nieuw te plaatsen bruggen dient nieuwe harde oeververdediging geplaatst te worden conform het ontwerp. Waar bestaande duikers worden verwijderd dient het talud van de waterloop hersteld te worden met nieuwe oeverversteving, in afspraak met de Polder. Bij de uitvoering van het project dient rekening gehouden te worden met de blijvende toegankelijkheid voor de uitvoering van onderhoudswerken aan de noordzijde van de waterloop. Daar de platte bruggen 10 meter uitlopen voorbij de Duinkercksegracht (richting evenementenweide) is het een noodzaak dat rondom de bruggen kan gereden worden en dat daar geen hinderlijke constructies geplaatst worden. Langs de erfdienstbaarheidszone van de ingeschreven waterloop wordt het opgehaalde slib en reitspecie gedeponeed. Ook dient rekening gehouden te worden met eventuele structuurschade in de evenementenweide bij het uitvoeren van onderhoudswerken bij ongunstige weersomstandigheden. De aanvrager of zijn rechtverkrijgenden, blijven te allen tijde verantwoordelijk voor herstel, onderhoud en reiniging (o.a. het verwijderen van slib) van de overwelling. Voor de goede orde moeten de werken gebeuren onder toezicht van de Middenkustpolder en dient de aanvang van de werken meegedeeld te worden aan onze diensten. Er dient eveneens een machtiging verleend te worden door de deputatie, geïntegreerd in hun advies op de stedenbouwkundige aanvraag.

Albertus:

De niet-geklasseerde overwelfde waterloop het Albertus, ten westen van het in te richten perceel, heeft geen functie meer in de waterhuishouding van de Middenkustpolder. Deze kan dus opgenomen worden in de uitvoering van het project zonder bijkomend advies van de Polder. Het perceel overwelfd Albertus met een oppervlakte van 427,61 m² is echter nog eigendom van de Middenkustpolder (zie aangeduid op bijgevoegd plan). De aanvrager dient het eigendomsrecht te respecteren en voor de aanvang van de werken het bedoelde perceel te verwerven met akkoord van het polderbestuur.

Ons advies is derhalve gunstig, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande."

Om de mogelijke impact op de waterhuishouding en de waterlopen tot een minimum te beperken, zullen bovenstaande voorwaarden worden opgelegd bij het verlenen van de vergunning.

Het gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen – Dienst Waterlopen dd. 15/06/2017 stelt het volgende:

"De aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en ligt langsheen een ingeschreven waterloop van 2^e cat. met nr. WO.1.1.3. die wordt beheerd door de Middenkustpolder. De aanvraag is gelegen in een gebied met een moeilijk infiltrerbare bodem.

De aanvraag wordt ingediend voor het inrichten van park Nieuwe Koers met evenementenweiden en volkstuincomplex. Ter hoogte van de Duinkercksegracht, ingeschreven waterloop van 2^e categorie, worden 6 betonnen bruggen, platformen voorzien. De oevers worden versterkt met riettegels om verzakking tegen te gaan. Langsheen de waterloop zal een onderhoudszone van 10 m gevrijwaard worden zodat doorgang en onderhoud steeds mogelijk blijft.

Met betrekking tot de machtiging:

- 1) De oever van de ingeschreven waterloop van 2^e cat. met nr. WO.1.1.3. wordt bezwaard door het plaatsen van 6 betonnen bruggen/platformen. Ter hoogte van de bruggen wordt de oever versterkt met riettegels.*
- 2) Langsheen de waterloop zal een onderhoudszone van 10 m gevrijwaard worden zodat doorgang en onderhoud steeds mogelijk blijft.*

Voorwaarden Dienst Waterlopen m.b.t. de machtiging:

De evaluatie van de machtigingsaanvraag wordt GUNSTIG geadviseerd. Er werd rekening gehouden met volgende bemerkingsen:

- Om verzakking van de oevers tegen te gaan wordt ter hoogte van de bruggen de oever versterkt met riettegels.*
- Langsheen de waterloop wordt er een onderhoudszone van 10 m voorzien zodat doorgang en onderhoud steeds mogelijk blijft."*



MER-screening

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER 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 inrichten van Park De Nieuwe Koers met evenementenweide. De aanvraag is gelegen in BPA "Nieuwe Koerswijk – Nieuwpoortsesteenweg – Duinkerseweg" (MB 09/05/1988) en voor een zeer beperkt deel in BPA "Steense Dijks – Duinkerseweg" (MG 01/02/2006) en is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. De gemeenteraad keurde op 28/08/2017 het gewijzigd tracé van de wegenis goed.

Gelet op het feit dat de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt, werd door de aanvrager op 23/02/2017 een archeologienota ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het Agentschap heeft op 17/03/2017 de archeologienota bekrachtigd. Het voorgestelde programma van maatregelen dient te worden nageleefd en dit zal als voorwaarde worden opgelegd.

Het voorzien van Park De Nieuwe Koer en een evenementenweide kadert binnen het masterplan Groen Lint en meer specifiek binnen het deelmasterplan "Park De Nieuwe Koers". Het park wordt zo aangelegd zodat de openheid die kenmerkend is voor het landschap wordt behouden. Er wordt een minimum aantal constructies opgericht ter ondersteuning van het toegankelijk maken van het park en de nodige nutsvoorzieningen en verhardingen wordt aangelegd in functie van de evenementenweide. Zowel naar inrichting als materiaalgebruik wordt de lijn doorgetrokken met de andere projecten van het Groen Lint. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend, doch deze worden ongegrond bevonden. Er kan worden gesteld dat de inrichting van het park een meerwaarde zal vormen voor de omgeving, dat de mogelijke negatieve impact tot een minimum wordt beperkt en dat de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Met een schrijven dd. 19/09/2017 heeft aanvrager laten weten afstand te doen van het deel van de aanvraag m.b.t. het volkstuintencomplex en parking, de omgevingsaanleg rond Astropolis en de ontbossing.

De vergunning kan worden verleend met uitsluiting van de handelingen die werden ingetrokken, 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 en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG WORDT OP **27 OKT 2017** HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager.

De aanvrager is er toe verplicht

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 aanleg van een volkstuincomplex, parking, omgevingsaanleg Astropolis en de ontbossing maken geen deel uit van de aanvraag, zoals aanvrager bij schrijven dd. 17/09/2017 heeft laten weten, en worden uitgesloten uit de vergunning;
- Het voorgestelde programma van maatregelen in de archeologienota, bekrachtigd op 17/03/2017 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/2308> , en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moeten worden nageleefd;
- Tijdens de werken dient de doorgang voor de zwakke weggebruiker 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 ons Agentschap Wegen en Verkeer;
- De aanpassingen aan het openbaar domein (ontsluiting van het terrein en de wijzigingen aan de middenberm) vallen ten laste van de bouwheer;
- De hoogte van 10 AGL mag niet worden overschreden;
- De voorwaarden, zoals geformuleerd in het advies van de Middenkustpolder dd. 07/06/2017, dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage);

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. Luchthaven Oostende
2. Belgocontrol - Dienst Urbanisme
3. AQUAFIN NV
4. Provincie West-Vlaanderen - Dienst Waterlopen
5. Middenkustpolder
6. ASTRID-veiligheidscommissie
7. Agentschap voor Natuur en Bos
8. Agentschap Wegen en Verkeer

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-builtattest;
- 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-builtattest, 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 vijfenveertig 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.

MIDDENKUSTPOLDER

Openbaar Bestuur voor lokaal waterbeheer
Rochesterlaan 4 C, 8470 GISTEL

Gistel, 7 juni 2017

E-mail : info@middenkustpolder.be

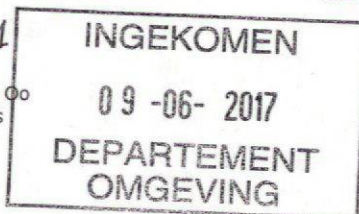
Ruimte Vlaanderen
West-Vlaanderen



Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1.2 Bus 91

8200 BRUGGE

U/Brief : 08.05.2017 8973.1
U/Ref. : 8.00/35013/8793.1
O/Ref. : 3.02.08.01.01. 2017/10 00
Bijl. : Plan aanduiding Albertus



Betreft : Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van Stad Oostende tot de inrichting van een park "Nieuwe Koers" met evenementenweide en volkstuinencomplex, gelegen André Choqueelstraat zn / Duinkerksesweg zn / Prins Roselaan zn / Spalaan zn te 8400 Oostende, kadastraal gekend : Oostende, 9^{de} afdeling, sectie C.
ADVIESAANVRAAG.

Geachte,

Het bestuur van de Middenkustpolder heeft kennis genomen met het in hoofding gemelde project. Ten zuiden van het geplande project loopt de ingeschreven waterloop van 2^{de} categorie Duinkerksesgracht (WO1.1.3.) in een open tracé. Ten westen van het perceel loopt het Albertus in een overwelfd tracé.

Duinkerksesgracht :

Het project voorziet het plaatsen van 6 nieuwe bruggen over de Duinkerksesgracht. Het bestaande profiel van de Duinkerksesgracht mag niet gewijzigd worden. Ter hoogte van de nieuwe te plaatsen bruggen dient nieuwe harde oeververdediging geplaatst te worden conform het ontwerp. Waar bestaande duikers worden verwijderd dient het talud van de waterloop hersteld te worden met nieuwe oeverversteving, in afspraak met de Polder. Bij de uitvoering van het project dient rekening gehouden te worden met de blijvende toegankelijkheid voor de uitvoering van onderhoudswerken aan de noordzijde van de waterloop. Daar de platte bruggen 10 meter uitlopen voorbij de Duinkerksesgracht (richting evenementenweide) is het een noodzaak dat rondom de bruggen kan gereden worden en dat daar geen hinderlijke constructies geplaatst worden. Langs de erfgoedzone van de ingeschreven waterloop wordt het opgehaalde slib en reitspecie gedeponeed. Ook dient rekening gehouden te worden met eventuele structuurschade in de evenementenweide bij het uitvoeren van onderhoudswerken bij ongunstige weersomstandigheden. De aanvrager of zijn rechtverkrijgenden, blijven te allen tijde verantwoordelijk voor herstel, onderhoud en reiniging (o.a. het verwijderen van slib) van de overwelfing. Voor de goede orde moeten de werken gebeuren onder toezicht van de Middenkustpolder en dient de aanvang van de werken meegedeeld te worden aan onze diensten. Er dient eveneens een machtiging verleend te worden door de Deputatie, geïntegreerd in hun advies op de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Albertus :

De niet-geklasseerde overwelfde waterloop het Albertus, ten westen van het in te richten perceel, heeft geen functie meer in de waterhuishouding van de Middenkustpolder. Deze kan dus opgenomen worden in de uitvoering van het project zonder bijkomend advies van de Polder. Het perceel overwelfd Albertus met een oppervlakte van 427,61m² is echter nog eigendom van de Middenkustpolder (zie aangeduid op bijgevoegd plan). De aanvrager dient het eigendomsrecht te respecteren en voor de aanvang van de werken het bedoelde perceel te verwerven met akkoord van het polderbestuur

Ons advies is derhalve gunstig, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande.

Met de meeste hoogachting,

Namens het Bestuur van de Middenkustpolder :

De ontvanger-griffier,



Anja Depoorter



De dijkgraaf,



Hilaire Sinnaeve

