

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

### Zitting van: donderdag 17 december 2015

- Aanwezig: Marie-Rose LOCQUET, voorzitter van de gemeenteraad wvd  
Filip DE LANDTSHEER, burgemeester wvd  
Andy DE COCK, Gertjan DE WILDE, Igor ROGIERS,  
Natasha VAN DER VENNET, Roger VAN DE WEGHE, Claudine DE GEEST,  
Frank JANSSENS, Jasmien JAQUES, Marianne MATTHYS, Marc VAN DAMME,  
Sandra DE SMET, Alex DE SMET, Koen DE WILDE, Vincent DE WILDE,  
Gert SCHELSTRAETE, Gerda VAN HULLE, Pieter WILLEMS,  
Patrick DE GROOTE, Freddy OOSTERLINCK, raadsleden  
Ellen LEROY, secretaris
- Verontschuldigd: Piet BAETENS, voorzitter van de gemeenteraad  
Ignace DE BAERDEMAEKER, burgemeester

Afwezig:

### 10. DEFINITIEVE VASTSTELLING GRUP KALKENDORP

DE GEMEENTERAAD, in openbare zitting

#### **Juridische grond**

- Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd;
- Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) inzonderheid, zoals gewijzigd, en de uitvoeringsbesluiten, inzonderheid artikelen 2.2.13 tot en met 2.2.18;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;
- Gelet op het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Oost-Vlaanderen;
- Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Laarne;
- Art. 2.2.14. §6. De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over de verlenging met zestig dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld.

- Gelet op het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8, §1 en 2;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van de nadere regels voor toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen), inzonderheid artikelen 2 en 4;
- Gelet op de bij besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen).
- Overwegende dat in toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 19 juli 2013 alle uitvoeringsplannen dienen te worden onderworpen aan een watertoets; dat het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat het plan getoetst werd aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid; dat voor dit plan de watertoets onderzocht werd en dienaangaande wordt verwezen naar de toelichtingsnota;

### **Verwijzingsdocumenten**

- het besluit van de gemeenteraad van 28 februari 2008 houdende principebeslissing tot het opmaken van GRUP voor inrichting van beide dorpskernen Laarne en Kalken, met aanpassing van het rooilijnplan te Kalken
- het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd 22 mei 2008 betreffende aanstellen studiebureau voor het opmaken van gemeentelijk RUP – voor de inrichting van de beide dorpskernen Laarne & Kalken – aanpassen van rooilijnplan in Kalkendorp
- het besluit van de gemeenteraad van 27 februari 2014 – SUM research- RUP dorpskern Kalken – meerwerken naar aanleiding van de uitbreiding van o.m. de contouren van het gebied
- Art. 2.2.2. §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan volgende stukken bevat:
  - 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
  - 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in [artikel 4.2.4] van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
  - 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
  - 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
  - 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;

- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
    - a) het planmilieueffectenrapport,
    - b) de passende beoordeling,
    - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
    - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
  - 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
  - 8° [in voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
  - 9° in voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.]
- Het voorontwerp opgemaakt door SUM Research en besproken op de gecoro
  - Het verslag van de plenaire vergadering over het voorontwerp GRUP Kalkendorp, en de schriftelijke adviezen gehecht aan dit verslag
  - Het besluit van de gemeenteraad van donderdag 25 juni 2015 met betrekking tot de voorlopige vaststelling van het RUP Kalkendorp, zoals opgemaakt door studiebureau SUM.
  - Het besluit van het college van 26 november 2015 – akkoord met factuur van de 4e provisie van het voorontwerp RUP en de hieraan verbonden meerkosten van 10597,18 euro excl. BTW, zoals voorop gesteld in het schrijven van SUM Research dd. 08 juli 2015 .
  - GECORO-verslag n.a.v. het openbaar onderzoek
  - De besluiten van het college van 3 december 2015, waarbij goedkeuring wordt verleend aan de definitieve documenten van het GRUP en van het syntheseverslag openbaar onderzoek voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dorpskern kalken - advies

### **Feitelijke grondslag en motivering**

- Naar analogie met het GRUP voor het dorp van Laarne, werd een ontwerp van GRUP voor het dorp van Kalken opgemaakt;
- Een uitgebreide motivatie en weerslag over het beoogde kan terug gevonden worden in de diverse bijlagen bij dit besluit;
- In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de visie van de afbakening van de woonkernen en een gericht woonbeleid vastgelegd;
- De gemeenteraad beslist voor alle duidelijkheid dat ook voor het deel van de Bieststraat dat gelegen is binnen het beheersgebied van het ontwerp- RUP, het bestaande rooilijnplan wordt opgeheven;
- Kadastraal perceel Laarne, 2e afdeling, sectie D, nr. 0442B zal in het RUP rood (woongebied – artikel 1) worden ingekleurd in plaats van blauw (gebied voor openbaar nut – artikel 3) om te vermijden dat planschade optreedt.

- Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden adviezen en bezwaren ingediend. Het plan kan ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigen indien de wijzigingen gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.
  - De belangrijkste adviezen / opmerkingen komen neer op het uitsluiten van de site 'Van Ham' uit de contour van het RUP, op het wijzigen van de voorschriften met betrekking tot de projectzone in het centrum, op een aanpassing van de lijn van het woongebied ter hoogte van het valleigebied (dat grenst aan de Kalkense Meersen), op het toelaten van appartementen onder het dakvolume.
- Dit besluit bevat in bijlage de behandeling van bezwaren en opmerkingen (die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden ingediend) door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO).
- Gelet op het verslag van GECORO waarvan de inhoud wordt overgenomen behalve waar er hieronder wordt van afgeweken; In de mate van het mogelijk wordt de door de GECORO gehanteerde volgorde gevolgd en in het geval van identieke bezwaren wordt enkel de bespreking van de eerste nummer gegeven;

- inzake bezwaar nr. 4803

Dit is geen bezwaar. De gemeenteraad neemt er akte van dat het planinitiatief wordt toegejuicht. Uiteraard dient het degelijk te worden uitgevoerd.

- inzake bezwaar nr. 5112

Het beheersgebied van het RUP is reeds zeer groot en het is niet de bedoeling dat het gans Kalken omvat. Het plan staat net in functie van het algemeen belang (bescherming dorpsaanzicht, ombestemmen verouderde site's, bescherming tuinen, enz....). Er valt niet in te zien waar een sprake zou kunnen zijn van "oude politieke cultuur".

De restauratie van de pastorie dringt zich inderdaad op.

Wat betreft het projectgebied Centrum. Er wordt meer dan voldoende afstand bewaard t.a.v. zowel de Chiro als de bewoning. Deze tuin is momenteel privé en dreigt trouwens geheel te worden vertuind in functie van de voorliggende woningen. Een bezwaar over erfdiensbaarheden betreft een burgerlijke kwestie. De site kan op drie manieren uitwegen.

- inzake bezwaarnr. 5137

Uit het uitvoerige verslag van de GECORO blijkt dat het bezwaar manifest feitelijke grondslag ontbreekt. Bemerkt trouwens dat het besluit van de Cel MER verwijst naar de samenvattende nota van januari 2015.

Voor de volledigheid wordt inzake erfgoed op het volgende gewezen. In de aanvankelijke screeningsnota werd er verkeerdelijk vanuit gegaan dat de pastorijs tuin zou worden verkaveld en bebouwd en dat het projectgebied Centrum toegang zou nemen langs de pastorijs tuin waardoor de muur van deze tuin zou worden geperforeerd. Op verzoek van het bestuur diende dit te worden rechtgezet o.a. jegens het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit is echter slechts deels gebeurd. Uit de aanvullende nota blijkt dat werd verduidelijkt dat er

enkel een beperkte aanbouw aan de pastorie mogelijk is en dat er dus helemaal geen mogelijkheid tot verkavelen is wat aanvaardbaar is voor het Agentschap Onroerend Erfgoed. Wel bleef ten onrechte de opmerking inzake de toegang langs en de perforatie van de muur van de pastorijs tuin vermeld. Echter is van dergelijke toegang (en bijhorende perforatie) nooit sprake geweest.

Dat hoe dan ook de dienst MER in de ontheffingsbeslissing heeft geoordeeld dat deze opmerkingen geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten maar een suggestie inhouden om het plan te verbeteren.

Omtrent deze opmerkingen wordt ten overvloede overwogen hetgeen volgt:

- de projectzone wordt blijkens de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften niet ontsloten langs de pastorijs tuin, waardoor er geen risico is op perforatie van de muur. Deze toelichting stelt uitdrukkelijk: "Er zijn drie mogelijke manieren om het projectgebied te ontsluiten: via de Kerkakker, via Kalkendorp en via het parkeerplein naast de kerk";
- één en ander wordt bevestigd door de aanduiding van de pastorijs tuin als waardevolle tuin;
- de mogelijkheid tot verkavelen van de pastorijs tuin is uitgesloten door de grondkleur en door de aanduiding als waardevolle tuin;
- de mogelijkheid tot uitbreiding van de pastorie wordt beperkt door de specifieke stedenbouwkundige voorschriften en door de aanduiding als waardevolle tuin.

Verder is het eerder vreemd te moeten vaststellen dat de inhoud van het bezwaar volstrekt tegenstrijdig is met de houding die de bezwaarindiener eerder aanhield toen hij het pand te koop aanbood aan de gemeente net om er reconversie van de site mogelijk te maken, overname die toen om wettige redenen niet mogelijk was.

Er is op de site al jaren geen activiteit vast te stellen. Het kantoorgedeelte is zwaar ge vandaliseerd. De enige activiteit die de laatste jaren werd vastgesteld, was het storten van zand / zavel waarvoor een proces-verbaal werd opgesteld.

De loods waarvan sprake is trouwens blijven staan in strijd met de stedenbouwkundige vergunning die de bezwaarindiener van de Deputatie had ontvangen voor de oprichting van het ervoor liggende appartementsgebouw en waarin werd verklaard de loods te zullen slopen.

Het is niet omdat een handelsvennootschap eigenaar is van de site, dat dit ipso facto inhoudt dat er bedrijvigheid op de site is.

Er is ook geen sprake van een zonevreemd bedrijf, maar wel van een zonevreemde loods van een bedrijf waarvan de andere bedrijfsgebouwen in de ambachtszone van Laarne gelegen zijn.

- inzake bezwaar nr. 5166

Een bezwaar over erfdiensbaarheden betreft een burgerlijke kwestie. Het projectgebied Centrum kan op drie manieren uitwegen.

Er is geen sprake van een ombestemming naar openbare weg.

Er wordt meer dan voldoende afstand bewaard t.a.v. zowel de Chiro als de bewoning.

De loutere vraag waarom een bestemming moet worden gewijzigd is geen bezwaar.

- inzake bezwaar nr. 5217

De loutere bewering dat een gebouw in waarde vermindert door de mogelijkheid te voorzien dat er in de omgeving kan worden gebouwd, is geen argument van ruimtelijke ordening. Bemerk ook dat de site volgens de huidige bestemming reeds kan worden bebouwd. Trouwens, is er geen risico op waardevermindering als bedoelde tuin volledig verloedert? In het bewuste projectgebied worden ongeziene voorwaarden en garanties opgenomen om een kwalitatief hoogstaand project mogelijk te maken. De voorziene afstand t.a.v. de bewoning in het Oosten behoort daartoe.

- inzake bezwaar nr. 5142

De gemeenteraad neemt er akte van dat de nobele taakstelling om Kalken nog mooier en leefbaarder te maken en de toegang tot de meersen in de verf gezet uitdrukkelijk wordt toegejuicht.

Wat betreft de percelen Laarne 2e afdeling sectie C nrs 224B en 225B2 : het beheersgebied van een RUP is per definitie beperkt. Het is ook niet mogelijk om percelen die niet in het voorlopig vastgestelde RUP op te nemen bij de definitieve vaststelling. Bedoelde percelen behouden de bestemming valleigebied onder het gewestplan.

Wat betreft de bestemming woongebied van vogel- en habitatrichtlijng gebied. Dit bezwaar is ongegrond. Het Vogelrichtlijng gebied komt tot ten noorden van de Vaartstraat, i.e. op plaatsen die wellicht al decennia (of eeuwen) bebouwd zijn en zelfs dens bebouwd. Deze gronden hebben reeds de bestemming woning gebied sedert de inwerkingtreding van het gewestplan. Enige uitzondering is de tuin van het monument Home Tibbaut die evenwel tot waardevolle tuin wordt bestemd en dus wordt beschermd (er mag niet worden gebouwd).

De ombestemming van deeltjes Valleigebied naar woongebied is minimaal en is een herbestemming naar de realiteit. Bedoelde deeltjes zijn reeds van oudsher vertuind of zelfs bebouwd. Hoe dan ook blijven deze deeltjes Habitatrichtlijng gebied en dient de habitattoets bij o.a. vergunningen te worden toegepast. Uit de MER-schreefing blijkt dat er geen betekenisvolle gevolgen zijn door de herbestemming.

Het verzoek om de fauna en flora van de pastorijtuin te inventariseren is reeds in de voorschriften opgenomen (artikel 2.2.1).

- inzake bezwaar nr. 5176

De kwalificatie waardevolle gebouwen en tuinen is gebaseerd op de inventaris bouwkundig erfgoed. Bij de tuin speelt bijkomend de historische context (bijv. grote tuinen bij burgerwoningen) een rol.

Het is frappant dat de bezwaarindiener niet wenst dat zijn woning die is opgenomen in de inventaris onroerend goed in het RUP als waardevol wordt aangeduid opdat hij ze zou kunnen slopen om er wellicht appartementen te kunnen opzetten. Zo ook wenst hij de in het ontwerp als waardevol aangeduide tuin die bestemming niet krijgt opdat deze zou kunnen verkaveld.

Bezwaarindiener slaagt er daarnaast in te eisen dat het projectgebied Centrum wel als waardevolle tuin wordt aangeduid en dat er in elk geval geen appartementen in kunnen worden gebouwd.... Volgens bezwaarindiener zou dit tot een waardevermindering lijden voor zijn woning aan het Kalkendorp. Vreemd genoeg wordt deze bekommernis niet geuit omtrent het eigen project aan de Nerenweg....

De kwalificatie waardevolle gebouwen en tuinen is, zoals gezegd, gebaseerd op de inventaris onroerend goed en dus op een objectief leest geschoeid. Het projectgebied Centrum is niet in deze inventaris opgenomen en is trouwens geen tuin in de eigenlijke zin (van aansluitend bij een bepaalde woning waarmee een zekere eenheid bestaat).

Aangezien de inventaris weinig tot niets zegt over de tuin van bezwaarindienen en die bovendien historisch geen betekenis alsook feitelijk weinig waardevolle waarde blijkt te hebben, kan worden ingestemd om deze niet als waardevol aan te duiden.

Dit betekent ipso facto niet dat betrokken tuin verkaveld kan worden. Het is in dat kader evenzeer frappant hoe de bezwaarindiener bezwaar maakt omtrent de toegang tot het projectgebied Centrum maar ook die kritiek spaart t.a.v. de eigen terreinen.

De woning is terecht aangeduid als waardevol. Het feit dat die niet in Kalkendorp zelf is gelegen dan wel regelmatig werken behoeft is geen element om de aanduiding als waardevol te ontdoen.

Het spreekt voor zich dat de verwijzing naar het feit dat andere bouwen in het verleden reeds werden gesloopt, irrelevant is nu het RUP dit niet wenst.

De garage werd niet aangeduid als waardevol gebouw zodat dit bezwaar ongegrond is.

- inzake bezwaar nr. 5170

De kwalificatie waardevolle gebouwen en tuinen is, zoals gezegd, gebaseerd op de inventaris onroerend goed en dus op een objectief leest geschoeid. Het projectgebied Centrum is niet in deze inventaris opgenomen en is trouwens geen tuin in de eigenlijke zin (in de zin van aansluitend bij een bepaalde woning waarmee een zekere eenheid bestaat).

Dat het projectgebied Centrum visueel en landschappelijk een geheel vormt met de pastorie en tuin, klopt maar deels. Het gaat zowel historisch als feitelijk om andere percelen. Het projectgebied Centrum is niet echt een tuin. Dit belet niet dat in de voorschriften is opgenomen dat een inrichtingsstudie voor alle betrokken percelen dient te worden opgemaakt.

Het bestuur meent dat de Kalkense Meersen vooral de groene long van Kalken zijn. Voor zover dit alsnog de pastorie en het projectgebied Centrum zou moeten zijn, moet worden opgemerkt dat de pastorie wordt beschermd en slechts 20 % van het projectgebied Centrum kan worden bebouwd (onder zeer strikte voorwaarden, afstanden, na inventarisatie, na advies Kwaliteitskamer, enz...).

De loutere bewering dat een gebouw in waarde vermindert door de mogelijkheid te voorzien dat er in de omgeving kan worden gebouwd, is geen argument van ruimtelijke ordening.

Bemerk ook dat de site volgens de huidige bestemming reeds kan worden bebouwd. Trouwens, is er geen risico op waardevermindering als bedoelde tuin volledig verloederd?

In het bewuste projectgebied worden ongeziene voorwaarden en garanties opgenomen om een kwalitatief hoogstaand project mogelijk te maken. De voorziene afstand t.a.v. de bewoning in het oosten behoort daartoe.

De percelen D519 en D575 liggen buiten het projectgebied. Het beheersgebied van een RUP is per definitie beperkt. Het is ook niet mogelijk om percelen die niet in het voorlopig vastgestelde RUP op te nemen bij de definitieve vaststelling. De stelling dat deze percelen visueel één geheel vormen met het projectgebied Centrum en de pastorie(tuin) klopt niet. Zowel het projectgebied Centrum en de pastorie(tuin) zijn trouwens ommuurd. Bedoelde percelen behouden de bestemming van het oude BPA. Er werd bovendien een voldoende afstand gelaten m.b.t. bedoelde percelen opdat deze ruimtelijk geen beperkingen wordt opgelegd. Ook zal bij het opstellen van een inrichtingsplan rekening kunnen worden gehouden met de ruime omgeving. Er valt ook niet in te zien – en bezwaarindieners geeft dit ook niet op geen enkele wijze aan – het uit uitsluiten van deze 2 percelen uit het RUP ook maar enige invloed zou kunnen hebben op de Mer-screening.

De erfgoedwaarde van de pastorie en pastorie(tuin) worden door het RUP niet beschermd.

Een bezwaar over erfdienstbaarheden betreft een burgerlijke kwestie.

Wat de betreft de specifieke bezwaren tegen de voorschriften voor het projectgebied, moet het volgende worden opgemerkt. Bezwaarindieners negeren volstrekt dat het projectgebied nu reeds volledig ommuurd is. Bovendien bevinden hun woning(en) zich reeds op een aanzienlijke afstand van deze muur en dus van het projectgebied.

Er is geen enkele reden om de bouwhoogte te beperken tot 7 meter. De maximale hoogte in het “gewoon gewoonbied” is 12 meter, in het projectgebied slechts 11 meter, met uitzondering van de liftconstructie. Vanzelfsprekend komen hierboven geen bouwlagen.

Gelet op de afstanden van zowel de bestaande bewoning aan het Kalkendorp als de bouwvrije afstand, alsook het bestaan van een aanzienlijke muur tussen het projectgebied en die woningen zijn de verdere bezwaren inzake privacy ongegrond. Op projectniveau kunnen trouwens nog steeds bijkomende maatregelen worden opgelegd.

Het bezwaar dat de breedte van de gebouwen niet is bepaald, is ongegrond. Niet alle aspecten dienen te worden geregeld in de stedenbouwkundige voorschriften. Eén en ander geldt des te meer gelet op de meer dan aanzienlijke bouwvrije stroken alsook de bepaling dat slechts 20 % van het perceel mag worden bebouwd. Om die reden moet ook het bezwaar dat de gebouwen (te) vrij in te planten zijn, worden verworpen.

De dorpel wordt bepaald op het niveau van het maaiveld; deze kwestie betreft projectniveau.

De gemeente legt nergens de verplichting op om een groendak te voorzien (behoudens inzake de portaalzone Kalkense Meersen). Zij moedigt dit wel aan.

In het centrum van een gemeente is net een hogere densiteit toegelaten. Het bezwaar is ongegrond.



Uit het RSV blijkt trouwens dat de vaak vermelde woningdichtheid van 15 woningen per hectare een minimumnorm is, die bovendien niet op perceelsniveau geldt, maar voor een groter geheel. In dit geval dient de woningdichtheid logischerwijze voor de kern van Kalken in zijn geheel beschouwd te worden. De projectzone doet geen afbreuk aan de na te streven minimale dichtheid in Kalken, integendeel. Het project stemt overeen met de doelstelling van het RSV om ruimtegebruik te beperken binnen de woonkernen.

In het RSV wordt voorts benadrukt dat differentiatie van woningdichtheden aangewezen is. De projectzone verzoent het streven naar verdichting in de woonkernen in het buitengebied met kwaliteitsvol wonen binnen een project dat door voldoende lucht te laten de draagkracht van de omgeving respecteert.

Dezelfde tendens wordt overigens teruggevonden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat voor de multifunctionele ruimte Laarne-Kalken “een gedifferentieerde nederzettingsstructuur met zones voor groeimogelijkheden” en “een versterking van de centrumfunctie” nastreeft.

Voor Laarne en Kalken stelt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitdrukkelijk (p24): *“Het ruimtelijk beleid in de hoofddorpen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door het bieden van groeimogelijkheden in de vorm van bijkomende woongelegenheden (enkel ter opvang van de lokale behoefte) en door de verbetering van de kwaliteit van de woonfunctie (woonomgeving en woning). Functiewijzigingen en uitbreiding van het woningvolume zijn ten alle tijde mogelijk, tenzij lokale bepalingen anders vermelden.”*

en:

*“Laarne heeft in vergelijking met de rest van Vlaanderen en de omliggende arrondissementen een relatief hoog aandeel verouderd woningpatrimonium en een groot aantal woningen waarin elementen van klein comfort ontbreken (cfr. Woonbehoeftestudie Laarne). Om de open ruimte in het buitengebied zoveel mogelijk te bewaren en toch de leefbaarheid van het platteland te verbeteren moet de kwaliteit van de woonfunctie (woonomgeving en woning) verhoogd worden. De uitgangspunten daarvoor zijn inbreiding, de verweving tussen wonen, werken en land- en tuinbouw behouden en versterken, zoveel mogelijk vergunde woningen behouden en opwaarderen [...]”* (p22)

De discussie over eventuele “publieke terrassen” in het kader van een horeca-uitbating en de beperking ervan tot 22 u ’s avonds, kan zich hoogstens op projectniveau voordoen. Bemerk trouwens dat dergelijke uitbatingen ook mogelijk zijn in gewoon woongebied.

De parkeernorm wordt op 1,5 gebracht. Door één ondergrondse parkeerplaats per wooneenheid te voorzien en 0,50 euro bovengrondse voor bezoekers worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. De bovengrondse parkeerplaatsen zijn bij voorkeur te voorzien in het noorden van het projectgebied tussen bebouwing en de muur aan de Chiro.

De terrassen worden op projectniveau bekeken.

Teneinde de privacy van de bewoners optimaal te garanderen worden volgende wijzigingen aangebracht aan de stedenbouwkundige voorschriften:

- de afstand t.a.v. de in het oosten gelegen percelen wordt op 11 meter gebracht;
- de footprint van de bovenste bouwlaag (buitenmuren) wordt beperkt tot 85 % van de onderliggende bouwlagen;
- voorafgaandelijk aan het eventuele oprichten van een gebouw dient een groenscherm aan de oostzijde te worden opgericht waarbij zoveel als mogelijk gebruikt wordt gemaakt van de bestaande bomen.

Het beperken van de derde bouwlaag tot 50 %, zoals de GECORO suggereert, kan leiden tot architecturale beperkingen en zelfs miskeunen.

Bijkomend een permanente wintergroene haag opleggen geeft geen toegevoegde waarde.

- inzake bezwaar nr. 5167

Het staat de bezwaarindiener vrij om de gemeente suggesties te doen om op creatieve wijze aanzienlijke bijkomende middelen te verwerven zonder belastingsverhoging. De bezwaarindiener ziet het trouwens verkeerd. Het is net privé-grond die een publiek karakter krijgt en niet omgekeerd.

Bezwaar inzake storend element is te vaag + zie hoger.

De groene longen van de gemeente zijn de Meersen. Aan het zgz. groene hart wordt niet geraakt. Slechts 20 % van het projectgebied kan worden bebouwd. Het "saldo", gekoppeld aan de pastortuin kan een park worden.

Verdichting is net toegestaan in het centrum van de gemeente en niet elders.

- inzake bezwaar nr.5244

Inzake projectgebied Centrum. Er wordt voorzien in een parkeernorm van 1,50 zodat dit bezwaar ongegrond is. In dit gebied zijn afwijkende voorschriften omdat de site afwijkt van de omgeving. De site is volledig ommuurd en bovendien worden ongeziene afstanden oplegd. Er kan evenwel niet bepaald worden dat de afstand overall 10 of meer meter moet zijn zoniet bevindt de bebouwing zich in het midden van het perceel wat in strijd is met de ambitie om er een park te voorzien. De voorziene hoogte is trouwens lager dan de nokhoogte in het gewone gebied en het bestuur verkiest in de zone platte daken ipv zadeldaken.

Inzake Van Ham: deze site wordt uit het plan gesloten (zie verder)

Inzake Hoofdportaalzone Kalkense Meersen. De dakvormen en hoogte zijn inderdaad op zekere hoogte vrij te bepalen maar de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de gebouwen en constructies naar schaal rekening moeten houden met de draagkracht van het aangrenzende natuurgebied de Kalkense Meersen. Bovendien moet een globaalrichtingsplan worden opgesteld.

Inzake de omzetting van Valleigebied naar Woongebied. Deze omzetting betreft grotendeels zonevreemde verkavelingen die er 50 jaar zijn en de overige omzetting is beperkt tot een aanpassing van de huidige 50meter grens van het woongebied aan de huidige perceelsgrens. Het gaat veelal om zone die reeds zijn verhard, verbouwd of vertuind.

- inzake bezwaar nr. 5216

Op projectniveau kan uiteraard rekening worden gehouden met eventuele archeologische waardevolheid.

Het woonuitbreidingsgebied is grotendeels ontwikkeld. Enkele restpercelen worden ombestemd naar woongebied, uiteraard zonder bouwverplichting.

Een RUP met huidige doelstelling is niet echt geschikt om kleine landschapselementen in op te nemen (dit was niet de bedoeling van het RUP).

- inzake bezwaar nr.5246

De vraag of iets minderwaardig of meerwaardig is, hangt af van de positie: bouwpromotor of omwonende.

De gemeente wil vermijden dat er in de dakverdieping van een appartementsgebouw op weinig kwalitatieve wijze enkele appartementen worden geduwd. Een woongelegenheid in de dakverdieping kan onder bepaalde voorwaarden worden aanvaard (zie ook het verslag van de GECORO).

Wat betreft de bezwaren m.b.t. de beperkingen van de bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers (die niet in het RUP Laarne Dorp zijn opgenomen) moet worden verduidelijkt dat hiervan kan worden afgeweken wanneer de noodzakelijkheid wordt aangetoond bijv. gelet op de bestaande toestand, de perceelsconfiguratie (bijv. een smal perceel) of de uitoefening van meerdere functies (bijv. een woning met een bureel of opslagplaats in het kader van een beroep). Om een afwijking wordt verzocht op gemotiveerd verzoek. De uitbreiding kan enkel voor zover dat strikt noodzakelijk is voor een goede werking. De uitbreiding houdt rekening met de goede ruimtelijke ordening.

- Ingevolge de adviezen van de provincie en het gewest wordt beslist om de site VAN HAM uit het beheersgebied van het RUP te houden, gelet op het feit dat de wijziging naar een gemengde zone (ambacht / wonen) wellicht implicaties heeft op de MER-screening en tevens een nieuw openbaar onderzoek zou eisen;
- Dat bovendien een kwalitatieve invulling van de site een grondigere studie vereist;
- Dat aan studiebureau SUM de opdracht wordt gegeven om een afzonderlijk RUP voor de site VAN HAM op te stellen;

### **Stemming**

- Overeenkomstig artikel 35 van het gemeentedecreet wordt overgegaan tot mondelinge stemming

### **BESLUIT :**

met algemene stemmen

Artikel I : het RUP Kalkendorp met inbegrip van het onteigeningsplan, in bijlage bij dit besluit gehecht, zoals opgemaakt door studiebureau SUM, wordt definitief vastgesteld, rekening houdende met bovenstaande aanpassingen.

Artikel 2° : aan SUM wordt de opdracht gegeven om een afzonderlijk RUP voor de site VAN HAM op te stellen.

Artikel 3 : het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling per beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen en aan de Vlaamse Regering.

Gedaan in zitting, datum als hierboven

In opdracht  
De secretaris  
get. E. LEROY

De voorzitter van de gemeenteraad wvd  
get. M-R. LOCQUET

Voor eensluidend afschrift

De secretaris

De voorzitter van de gemeenteraad wvd



E. LEROY

M-R. LOCQUET