

AANGETEKENED

Ocmw GENT

Onderbergen 86
9000 GENT

uw bericht van

30/06/2015

uw kenmerk

sogent/OCMWPA/FL/2015/201
4.16

ons kenmerk

5.00/44021/1885.1

vragen naar / e-mail

Joke Vanavermaet
joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

09 276 23 70

datum

22-10-2015

Bijlage: beslissing + plan(nen)

Betreft: **BESLISSING OVER UW VERKAVELINGSAANVRAAG**

onderwerp: 3 loten

ligging: Goedingenstraat 70-72 te 9000 GENT

kadastraal: GENT: 26° afd., sectie A, nummer(s): 6M,6N

Geachte,

Op 01/07/2015 ontving ik uw aanvraag, ingediend overeenkomstig de bijzondere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Samen met mijn beslissing bezorg ik u eveneens een aanplakingsbericht, een brief om de start van de aanplakking te melden aan de gemeente en een brief om een attest van aanplakking te vragen aan de gemeentesecretaris.

Hierbij vindt u mijn beslissing.

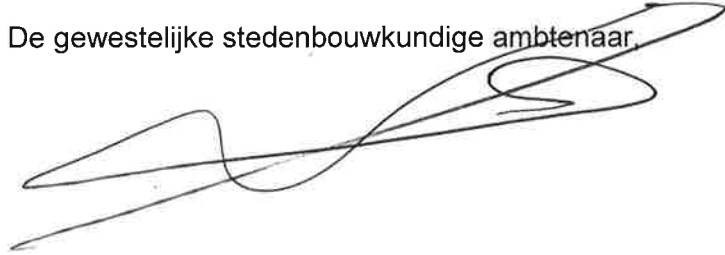
Als uitvoering van artikel 5.1.5. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening worden de gegevens van deze beslissing geregistreerd in het vergunningenregister binnen een termijn van vijf werkdagen na ontvangst van deze beslissing. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die overgemaakt worden.

Als uitvoering van artikel 4.7.26 §4 punt 6° zal een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen worden aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft en waarbij de aanvrager de gemeente onmiddellijk op de hoogte brengt 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.



Hoogachtend,

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned over the text 'De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar'.

Francis Beosiere

Voor het departement,

ONTVANGEN

28.10.2015

sogent

Model III

RUIMTE VLAANDEREN OOST-VLAANDEREN
VIRGINIE LOVELINGGEBOUW

5.00/44021/1885.1

VERKAVELINGSVERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door **Ocmw GENT** met als adres Onderbergen 86 te 9000 GENT ontvangen op 01/07/2015.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging **Goedingenstraat 70-72 te 9000 GENT** en met als kadastrale omschrijving GENT: 26^e afd., sectie A, nummer(s): 6M,6N

Het betreft een aanvraag tot 3 loten.

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

De aanvraag is ontvankelijk bevonden op basis van artikel 4.7.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening:

De dossiergegevens van de ingediende aanvraag laten een onderzoek ten gronde toe, gelet op de dossiersamenstelling van deze aanvraag:

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 aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE - Origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/09/1977) gelegen in een woonpark.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

***Woonparken** zijn woongebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.*

De aanvraag maakt deel uit van BPA NR. SW-Afsnee-Zuid;

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften
Niet van toepassing

Ligging volgens verkaveling
Niet van toepassing

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag
BPA NR. SW-Afsnee-Zuid is van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

EXTERNE ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen van GENT werd om advies gevraagd. Het heeft op 10/09/2015 volgend advies uitgebracht : gunstig met voorwaarden.

Op 30/07/2015 heb ik advies gevraagd aan WATERWEGEN en ZEEKANAAL NV. Afdeling Bovenschelde.

Dit advies werd uitgebracht op 20/08/2015 en ontvangen op 24/08/2015. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Op 30/07/2015 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos/ Buitendienst Oost-Vlaanderen. Er werd geen advies uitgebracht.

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 niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

HISTORIEK

///

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het voorwerp van de aanvraag bevindt zich in de Goedingenstraat, een woonlint langs de Leie.

Op het perceel bevindt zich een ééngesinswoning, van het open bebouwing. De aanvraag heeft tot doel het opsplitsen van het perceel in drie loten voor open bebouwing welke de voorschriften van het BPA volgen.

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft een eerder beperkte oppervlakte, maar ligt wel in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De omzendbrief 'Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden' is van toepassing.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN SOCIAAL OF BESCHIEDEN WOONAANBOD

///

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 volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

Het verkavelen van een terrein in een zone voor 'open bebouwing' vormt een stedenbouwkundig verantwoord gegeven. Binnen het dossier wordt verwezen naar de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan. De voorwaarden opgelegd door de waterbeheerder dienen verder verduidelijkt te worden binnen het bouwdoossier.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is voor vergunning vatbaar mits naleving van de voorwaarden opgelegd door de waterbeheerder.

22 -10- 2015
BIJGEVOLG WORDT OP HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de verkavelingvergunning af aan de aanvrager voor de loten 1,2 en 3 die ertoe verplicht is

De volgende voorwaarden na te leven: *zoals geformuleerd binnen het advies van de waterbeheerder*, waarvan advies in 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.

- het wijzigen van het te veranderen reliëf van de bodem,

De houder van deze verkavelingsvergunning brengt het college van burgemeester en schepenen van GENT en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onverwijld op de hoogte van de start der werken ter uitvoering van de hoger vermelde voorwaarden.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. het college van burgemeester en schepenen van GENT,
2. WATERWEGEN en ZEEKANAAL NV. Afdeling Bovenschelde,
3. Agentschap voor Natuur en Bos/ Buitendienst Oost-Vlaanderen,

Te GENT

22 -10- 2015

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,

Francis Beosiere

Voor het departement,

Belangrijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

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.

Verkavelingsvergunningsplicht

Artikel 4.2.16. §1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Artikel 4.2.17. §1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;

3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4;

4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Beroepsmogelijkheden

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

De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

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.

De Raad vernietigt de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden 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.

De belanghebbende 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.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

De Vlaamse Regering bepaalt de vormvereisten waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden. Zij bepaalt welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

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 het Agentschap R-O 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 het adres: www.ruimtelijkeordening.be.

24/8/2015



Waterwegen en Zeekanaal NV
weg van water

Vlaamse Overheid
Ruimte Vlaanderen
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein
70 bus 90
9000 Gent

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon	Bijlagen
5.00/44021/1885.1	AB/2015/521	Greet Kerkhove	/
Telefoon	Fax	E-mail	Datum
09-292 11 85	09-292 12 58	Greet.kerkhove@wenz.be	20 AUG. 2015
Betreft	Leie Gent- Goedingenstraat 70-72- Afd: 26 Sec: A nrs.: 6 P2-M-N Aanvraag verkavelingsvergunning 3 loten - OCMW Gent		

Geachte

In antwoord op uw brief van 30 juli 2015, deel ik u mee dat het agentschap Waterwegen en Zeekanaal NV – afdeling Bovenschelde (W&Z) aan vermelde aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor 3 loten in de Goedingenstraat 70-72 (kadaster: Afd: 26 Sec: A nrs 6 P2-M-N) te 9000 Gent een **voorwaardelijk gunstig** advies verleent.

De **voorwaarden** waaraan de aanvraag dient te voldoen:

- Zie punt A.
- Enig alternatief is het project/plan te realiseren zonder inname van ruimte voor water door een aangepaste bouwwijze op palen of met een overstroombare kruipkelder onder de gebouwen.
- Het vloerniveau dient zich op minimum 7,70m TAW te situeren.

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van W&Z

De voorgestelde zones voor bebouwing ligt tot op 17m van de Leie.

Bij lot 1 is op de 'schematische bouwvoornemen' een aanlegsteiger ingetekend. Hiervoor dient voorafgaandelijk een afzonderlijke vergunning te worden aangevraagd bij W&Z. Een aanvraagformulier voor vergunningen vindt u op <http://www.wenz.be/nl/burger/Toelatingen-Vergunningen/>

B) Watertoetsadvies

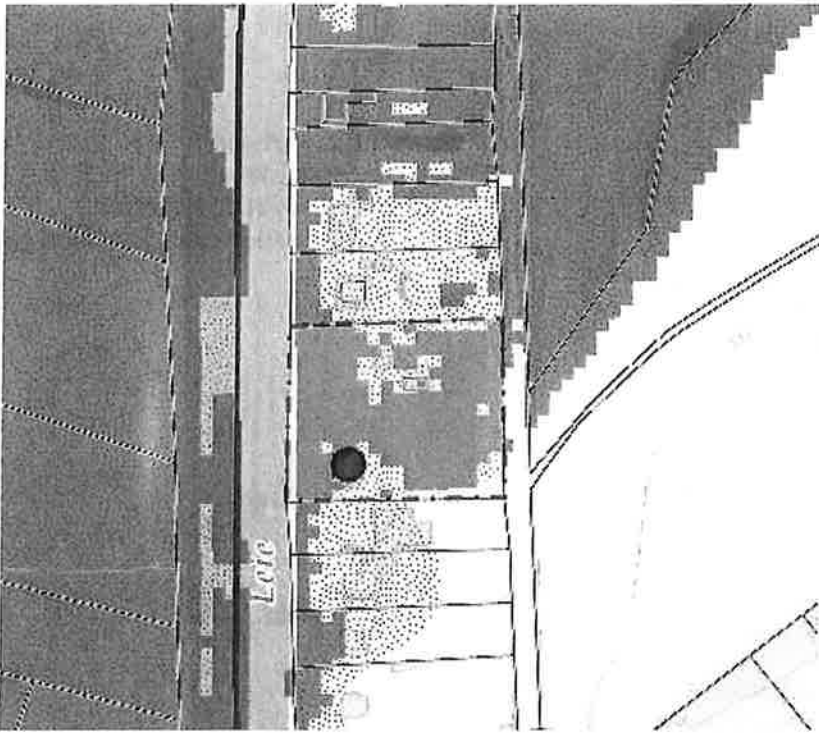
Het projectgebied (6.533m²) ligt langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: W&Z) en heeft woonpark als gewestplanbestemming. Het betreft grotendeels effectief overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart 2014- zie blauw op kaartje), binnen het winterbed van de Leie, dat ook recent is overstroomd (ROG-kaart) en van nature vanuit de waterloop overstroombaar is (NOG-kaart). Het is niet ingekleurd als risicozone voor overstromingen op de Federale verzekeringenkaart. De overstromingskans blijft echter aanzienlijk: 7,35 à 7,40mTAW met een retourperiode van 100 jaar.

Engl correspondentieadres

Waterwegen en Zeekanaal NV • afdeling Bovenschelde
Guldensporenpark 105 • 9820 Merelbeke • tel. + 32 9 292 12 11 • fax + 32 9 292 12 72
e-mail: bovenschelde@wenz.be • website: www.wenz.be

Maatschappelijke zetel

Oostdijk 110 • 2830 Willebroek • tel. + 32 3 860 62 11 • fax + 32 3 860 62 00



In dergelijke gebieden kan enkel gebouwd worden indien:

- 1) het reeds gaat om aangesneden gebied;
- 2) overstromingsvrij wordt gebouwd;
- 3) de ingenomen ruimte voor water wordt gecompenseerd op eigen terrein.

Het betreft reeds aangesneden gebied. De bestaande woning en een vakantiewoning met een footprint van ongeveer 168m² in totaal, worden gesloopt (zie advies met ons kenmerk AB/2015/521A). De gevraagde verkaveling omvat 3 loten van resp. 2.187m², 2.175m² en 2.171m² met een 'zone voor bebouwing van respectievelijk 455,6m², 455,6m² en 456,4m². Deze bebouwbare oppervlakte is dus veel groter dan de bestaande te slopen bebouwing.

Volgens de informatie opgenomen in het dossier is het perceel vrij vlak, lichtjes afhellend naar de Leie toe, met een minimumhoogte van 6,55m TAW en een maximumhoogte van 7,16m TAW.

In de verkavelingsvoorschriften is opgenomen:

- een vloerpeil te refereren naar de peilen van de aanpalende eigendommen (2.1.c)
- gebruik van voldoende waterdoorlatende materialen (3.2.- tevens enige in MER-screeningsnota voorgestelde maatregel i.k.v. ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied)
- reliëfwijzigingen niet toegestaan (3.1).

Om overstromingsveilig te zijn dient het vloerpeil 30cm boven het verwachte overstromingspeil te liggen, d.w.z. minstens op 7,70mTAW. Dit dient in de voorschriften duidelijk te worden opgenomen.

Daarenboven dient eventuele ruimte voor water die wordt ingenomen in dit overstromingsgevoelig gebied te worden gecompenseerd op eigen terrein. Aangezien het terrein zich volledig onder het maximale overstromingspeil van 7,35 a 7,40m TAW situeert, zal elke bijkomende bebouwing of ophoging ruimte voor water innemen en kan er niet worden gecompenseerd op eigen terrein in niet-overstromingsgevoelig gebied.

Enig alternatief is het project/plan te realiseren zonder inname van ruimte voor water door een aangepaste bouwwijze op palen of met een overstroombare kruipkelder onder de gebouwen.

Daarbij wordt zowel aan voorwaarde 2 als 3 voldaan. Ook dit dient in de voorschriften duidelijk te worden opgenomen.

Verder mag niet worden opgehoogd. Dit wordt ondervangen door voorschrift 3.1 (verbod reliëfwijzigingen).

Daarenboven dient de toekomstige bebouwing en verharding, net zoals bebouwing in niet-overstromingsgevoelig gebied, te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de geldende regelgeving m.b.t. waterkwaliteit (zoneringsplan,...).

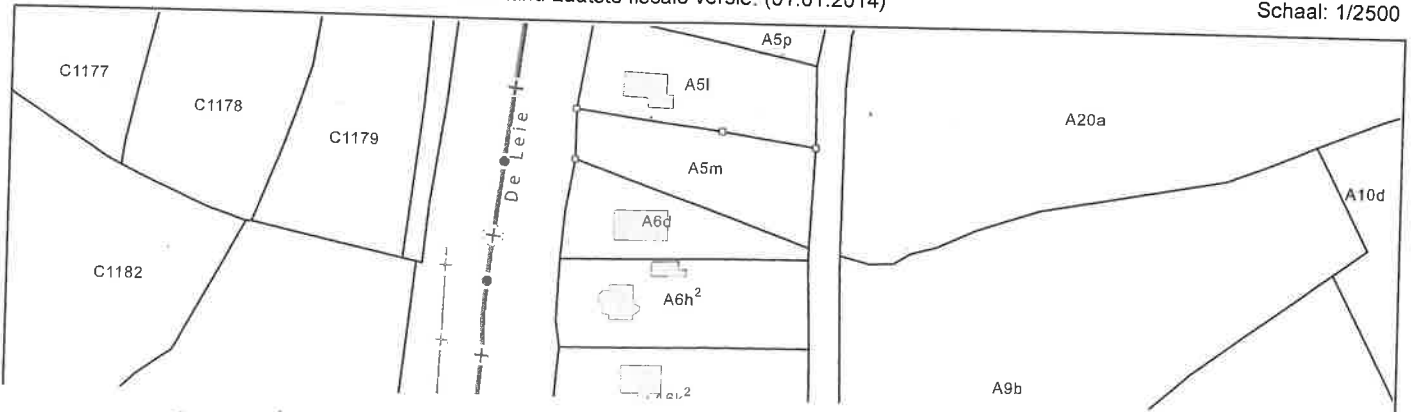
De aanvraag is- mits rekening gehouden wordt met bovengenoemde voorwaarde- verenigbaar met de geldende waterbeheerplannen en met de beginselen en doelstellingen in artikel 5 en 6 van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Ook verzoek ik u ons, zoals decretaal voorgeschreven en in kader van de openbaarheid van bestuur, een afschrift van de afgeleverde vergunning of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing te bezorgen. Wij stellen een digitale versie, met indicatie van onze referentie, op prijs.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Willy Callebaut', written over a faint, light-colored oval or teardrop-shaped outline.

ing. Willy Callebaut
celhoofd Beheer



Ruimte Vlaanderen, Departement van de Vlaamse overheid

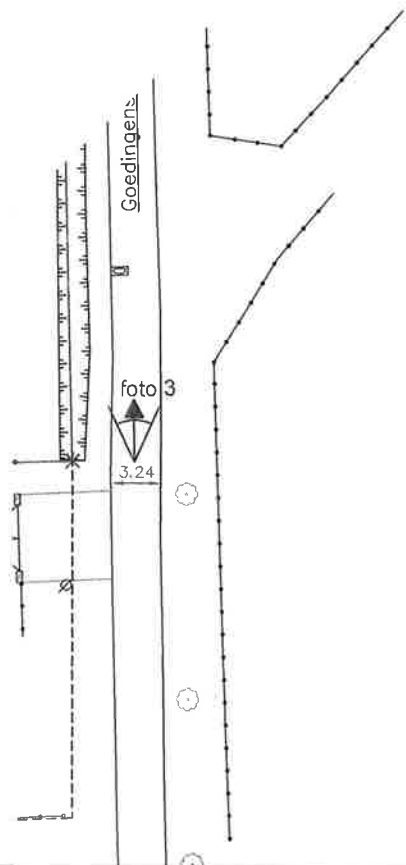
Plan mij bekend om gevoegd te worden bij de beslissing
over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag volgens
de bijzondere procedure m.b.t.

.....**Verkaveling: oprichten van 3 loten voor open
bebouwing**.....

Bredèronummer: 8.00/44021/1885

Gent, 22-10-2015

de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar,
Francis Beosiere



LANDMEETKUNDE & EXPERTISE
**topo
plus**
IMMOBIELIËN

Oudendijk 75
9420 Erpe-Mere (Burst)
T_0496 45 28 95
kristof@topoplus.be
www.topoplus.be

Landmeter-expert
stedenbouwkunde
J40315

