

Dossiernr.: 2022148/BT/KDZ  
Gemeentenr.: 2022/80002

## NEGATIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

### Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

### Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

### GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Voornaam en achternaam: Thomas Thielens BV ovv BVBA  
Straat en nummer: Graaf van Hoornestraat 30  
Postnummer en gemeente: 9850 Deinze

### GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer: Kareelstraat zn  
Postnummer en gemeente: 9051 Sint-Denijs-Westrem  
Kadastrale gegevens: 25<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 140K

### INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Ongunstig advies van Agentschap Natuur en Bos (18 augustus 2022, met kenmerk 22-211520)

Ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde (18 augustus 2022, met kenmerk AB/2022/587)

## STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

### 1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

#### **1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is bestemd als een zone voor natuur volgens het gemeentelijk RUP 'Thematisch Rup Groen' (goedgekeurd op 28 september 2021).

#### **1.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **1.3. Stedenbouwkundige verordeningen**

##### **Algemeen bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie hoofdstuk 7: Waterparagraaf).

#### **1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften**

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/09/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een waterkering langs de Leie. (2005/70062)
- Op 25/10/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een toonzaal en bureel. (1971 DS 1473)
- Op 11/05/1981 werd een vergunning geweigerd voor het bouwen van een berging. (1981/417)
- Op 05/10/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een berging. (1981/1031)
- Op 05/11/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een magazijn. (1965 SD 1059)
- Op 14/07/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een berging. (1988/413)
- Op 02/08/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een toonzaal. (1969 SD 1335)

**3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT**

Het perceel uit de aanvraag tot stedenbouwkundig attest ligt langs de Kareelstraat in Sint-Denijs-Westrem en grenst in het noorden en westen aan de Leie. Het perceel vormt een open gebied in een verkaveling tussen de Beukenlaan en de Leie. Het is gesitueerd in een bocht van de Leie, de oever werd hier versterkt. Het perceel bestaat uit een gazon, waarop een gebouw (berging/magazijn) is gelegen.

Het doel van de aanvraag is het bouwen van een vrijstaande woning van 20 m op 12 m op het perceel.

**4. EXTERNE ADVIEZEN**

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

**Ongunstig advies van Agentschap Natuur en Bos (18 augustus 2022, met kenmerk 22-211520):**

**Ruimtelijke bestemming**

Opgenomen in het thematisch RUP Groen als 'zone voor natuur'

**Biologische waarderingskaart**

Hp\*+kbs: biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden en bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg

**Rechtsgrond**

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

-Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Bespreking aanvraag**

Een adviesvraag werd ingediend voor het bouwen van een nieuwe eengezinswoning op een perceel in de bocht van de Leie net voor de Ringvaart. Omwille van de aanwezige biologische waarde en de ligging grenzend aan de Leie werd dit perceel opgenomen in het thematisch RUP Groen van de stad Gent. De bedoeling van deze herbestemming is om de Leie met beide oevers als belangrijke ecologische verbinding op Vlaams niveau beter te beschermen. Het oprichten van constructies zoals een woning zorgt voor versnippering van de natuur langs de Leie en is gezien de herbestemming van het perceel binnen zone voor natuur strijdig met de voorschriften. Deze zone is bestemd voor het behoud, het herstel en ontwikkeling van natuur.

**Conclusie**

Op basis van bovenstaande uiteenzetting blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften (Vlaamse Codex ruimtelijke ordening art.4.3.1§1). Het aangevraagde staat niet in functie van de bestemming, zijnde natuurbehoud en – ontwikkeling. Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft een ongunstig advies voor het stedenbouwkundig attest.

**Ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde (18 augustus 2022, met kenmerk AB/2022/587)**

De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde aanvraag i.k.v. een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een woning in de Kareelstraat (kadaster: afdeling 25 sectie A nummer 140K) te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent) een **ongunstig** advies.

**De motivatie voor het ongunstige advies is de volgende:**

Het projectgebied is overstromingsgevoelig. Conform de fluviale overstromingsgevaarkaarten is ongeveer de helft van het perceel gelegen in een zone met een middelgrote overstromingskans (T100). Een beperkte zone langs de Leie heeft een grote overstromingskans (T10). De rest van het projectgebied kent een kleine overstromingskans (T1000). Onder het toekomstig klimaatscenario breidt de T10-contour (grote overstromingskans) landinwaarts uit en heeft de rest van het projectgebied een middelgrote overstromingskans.

Het projectgebied is gelegen in het signaalgebied Sint-Camilluswijk, waarvoor ontwikkelingsperspectief C 'vrijwaren van bebouwing' werd geselecteerd. In functie van het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied werd in het RUP Groen van Stad Gent een herbestemming naar natuurfunctie vastgelegd.

Op het terrein ligt een betonnen slipway. Ook de oeververdediging is in beton opgebouwd. Deze slipway en oeververdediging dienen verwijderd te worden. Alle beton dient volledig weggebroken te worden. Het terrein dient in oorspronkelijke staat hersteld te worden. Deze aanvulling dient met copro gekeurde teelaarde uitgevoerd te worden en dient in overleg met De Vlaamse Waterweg – district 1 Gentse Kanalen te gebeuren ([arw.district1@vlaamsewaterweg.be](mailto:arw.district1@vlaamsewaterweg.be)).

Verder geven we graag mee dat in de zone van erfdiensbaarheid (3,25m) geen beplantingen mogen aangebracht worden.

**5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

**5.1. Bestemming**

De aanvraag is strijdig met de bestemming zone voor natuur volgens het gemeentelijk RUP 'Thematisch RUP Groen' (goedgekeurd op 28 september 2021). Het bestemmingsvoorschrift is als volgt:

*Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur. Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.*

Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken (...). Artikel 4.4.1 bepaalt dat afwijkingen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming. De aanvraag is strijdig met de bestemming zone voor natuur en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

**5.2. Algemeen bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp wijkt niet af van de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

**5.3. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

**6. OPENBAAR ONDERZOEK**

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

**7. WATERPARAGRAAF**

Het projectgebied is overstromingsgevoelig. Conform de fluviale overstromingsgevaarkaarten is ongeveer de helft van het perceel gelegen in een zone met een middelgrote overstromingskans (T100). Een beperkte zone langs de Leie heeft een grote overstromingskans (T10). De rest van het projectgebied kent een kleine overstromingskans (T1000). Onder het toekomstig klimaatscenario breidt de T10-contour (grote overstromingskans) landinwaarts uit en heeft de rest van het projectgebied een middelgrote overstromingskans.

Het projectgebied is gelegen in het signaalgebied Sint-Camilluswijk, waarvoor ontwikkelingsperspectief C 'vrijwaren van bebouwing' werd geselecteerd. In functie van het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied werd in het RUP Groen van Stad Gent een herbestemming naar natuurfunctie vastgelegd.

Op het terrein ligt een betonnen slipway. Ook de oeververdediging is in beton opgebouwd. Deze slipway en oeververdediging dienen verwijderd te worden. Alle beton dient volledig weggebroken te worden. Het terrein dient in oorspronkelijke staat hersteld te worden. Deze aanvulling dient met copro gekeurde teelaarde uitgevoerd te worden en dient in overleg met De Vlaamse Waterweg – district 1 Gentse Kanalen te gebeuren (arw.district1@vlaamsewaterweg.be).

De werken zullen een schadelijk effect hebben op de waterhuishouding van het terrein en de omgeving. Het ontwerp is onverenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

**8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Het doel van de aanvraag is het bouwen van een woning. Het gebied vormt een ecologische stapsteen waarbij de Leie als ruimtelijke drager fungeert. De groenzone is onderdeel van de Leievallei en heeft een hoge biologische waarde. Deze oeverstrook vormt één van de weinige onbebouwde zones in de nabije omgeving. Het deelgebied is volgens de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan onderdeel van het meersenlandschap. Bovendien is het perceel effectief overstromingsgevoelig en aangeduid als signaalgebied. De aanduiding tot signaalgebied heeft tot gevolg dat ervoor gekozen is om de waterbergende functie te behouden en dat hier géén woonfunctie toegelaten kan worden. De natuurwaarde van het gebied moet beschermd en verhoogd worden. Het bouwen van een woning zal een schadelijk effect hebben op de waterhuishouding van het terrein en de omgeving.

In functie van het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied werd het perceel bestemd als een zone voor natuur binnen het THEMATISCH RUP GROEN. Het bouwen van een woning is niet toegestaan volgens de bestemmingsvoorschriften. Een afwijking op de bestemming van een RUP is onmogelijk conform artikel 4.4.1 van de VCRO.

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2022/80002

### 9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

### 10. CONCLUSIE

**Ongunstig**, de aanvraag om stedenbouwkundig attest is stedenbouwkundig onaanvaardbaar. Het bouwen van een woning is strijdig met de bestemming 'zone voor natuur' volgens het THEMATISCH RUP GROEN (28 september 2021). Conform artikel 4.4.1 van de VCRO kan niet afgeweken worden op de bestemming van een RUP. Bijkomend zullen de werken een schadelijk effect hebben op de waterhuishouding van het terrein en de omgeving. Het ontwerp is onverenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

Aldus gedaan in zitting van **25 augustus 2022**