

Van: Gallin Jean-Baptiste <jean-baptiste.gallin@middelkerke.be>
Verzonden: maandag 14 januari 2019 16:54
Aan: 'aileen@laplage.be'
Onderwerp: RE: TER STREEP - Bestemming wijzigen naar woonzone

Geachte,

- Domein Ter Streep is ontwikkeld via een verkavelingsvergunning en vergund als een weekendverblijfpark. Dit impliceert dat er op dit weekendverblijfpark geen enkele permanente bewoning is toegelaten, ook als het domein gelegen is in woongebied volgens het gewestplan Oostende-Middenkust (KB 26/01/1977).
- Voor alle duidelijkheid --> een bestemmingswijziging via zonevreemde functiewijziging is niet de correcte werkwijze, dit kan enkel gebeuren via een bijstelling van de verkaveling. Om een aanvraag tot verkavelingswijziging (van weekendverblijfpark tot woonzone) te kunnen indienen, dient het aanvraagdossier de volgende stukken te bevatten volgens de richtlijnen van het Departement Omgeving:
 - Alle eigenaars moeten worden aangeschreven en in kennis te worden gesteld van de vooropgestelde verkavelingswijziging. Minstens 50% van de betrokken eigenaars moet akkoord gaan met de geplande verkavelingswijziging.
 - Grondplan, opgemaakt door een beëdigd landmeter, met vermelding van alle afmetingen, met inplanting van alle bouwwerken, (gescheiden) rioleringen, nutsvoorzieningen, beplantingen, wegenis, ...
 - Bouwplan, opgemaakt door een architect, van ieder weekendverblijf en aanhorigheden (veranda, tuinhuis, carport, terras, ...) in casu de werkelijke toestand met beschrijving van de materialen.
 - 6 kleurenfoto's van elk weekendverblijf.
- Deze verkavelingswijziging moet ingediend worden via het Omgevingsloket én dient in zijn geheel te worden aangevraagd en niet per afzonderlijk weekendverblijf. Het spreekt voor zich dat de regels inzake syndicaal beheer en vereniging van mede-eigendom (basisakte) dienen te worden gerespecteerd (zowel voor wat betreft de volledige realisatie van de nabestemming als voor de (vermoedelijke) aanpassingswerken aan de wegenis en eventueel de riolering) --> akkoord van de vereniging van mede-eigenaars (verslag syndicus) toevoegen aan de aanvraag.
- Aangezien het statuut van een gewone verkaveling de overdracht van wegenis, riolering, nutsvoorzieningen, openbare verlichting, ... inhoudt én gelet op specifieke stedenbouwkundige basisvisies zoals bijvoorbeeld bezetting per hectare, afstand tot de verschillende perceelsgrenzen, bouwhoogte, ... kan er geen enkele garantie geboden worden dat een dergelijke verkavelingswijziging zal worden toegekend door het college van burgemeester en schepenen.
- Bovenvermelde verkavelingswijziging wordt tevens voor advies voorgelegd aan de Brandweer Middelkerke. Indien uit dit advies zou blijken dat er zich een onveilige situatie voordoet, zal dit automatisch leiden tot een weigering van de verkavelingswijziging door het college van burgemeester en schepenen. Pas van zodra de eventuele pijnpunten effectief zijn aangepakt, kan dan een nieuwe verkavelingswijziging worden ingediend.
- De interne wegenis dient te voldoen aan de vereisten en uitrustingsgraad, opgelegd door het lokaal bestuur en de brandweer. Concreet betekent dit dat voor de brandweer de interne wegenis een minimale breedte moet hebben van 4 meter en moeten alle "woningen" bereikbaar zijn bij brand of dergelijke meer. Aangezien de realisatie van de nabestemming kan leiden tot inlijving van de wegenis in het openbaar domein en dat vanaf dan de verantwoordelijkheid van het nieuw openbaar domein bij het gemeentebestuur ligt, dient de uitrustingsgraad van de bestaande wegenis dezelfde te zijn als de uitrustingsgraad van een nieuw te ontwikkelen verkaveling, zijnde degelijke en intacte verharding (KWS, beton, betonstraatstenen), voldoende gedimensioneerde (gemengde) en intacte riolering (buizen in beton of gres), voldoende waterontvangers, en dergelijke meer.

Met vriendelijke groeten

JB Gallin
gemeentelijke omgevingsambtenaar

Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke - 059 31 30 16 - info@middelkerke.be

De gemeente Middelkerke behandelt je persoonsgegevens met respect voor je privacy. Je persoonsgegevens worden alleen gebruikt voor het gevraagde contact. Disclaimer: <https://www.middelkerke.be/disclaimer>

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: ERA laPlage, dienst syndic (Aileen Decorte) <aileen@laplage.be>

Verzonden: donderdag 10 januari 2019 15:44

Aan: technische dienst postbus <Technische_Dienst@middelkerke.be>

CC: aileen@laplage.be

Onderwerp: TER STREEP - Bestemming wijzigen naar woonzone

Beste

Wij zoeken inlichtingen omtrent wijziging van bestemming van domein Ter Streep gelegen Ter Streep, 8434 Westende. Er gaan vragen op bij sommige eigenaren of er geen mogelijkheid is om deze verkaveling als woonzone te laten erkennen.

Volgens mij eerste onderzoek valt dit complex onder:

Wonen in een zonevreemd gebouw dat voorheen niet als woning vergund was is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

het was geen landbouwgebouw

maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex het gebouw of gebouwencomplex moet deel uitmaken van een gebouwengroep; in de ruimere omgeving komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.

gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

het gebouw kan bewoond worden zonder ingrijpende werken.

Bron: <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Info-op-maat/Zonevreemd/Functiewijziging>

Volgens mijn eerste inzichten zou dit domein in aanmerking komen tot functie/bestemmingswijziging. Indien ik die verkeerd op heb, wees zo vrij mij hierover meer uitleg te geven.

Kunt u ons adviseren bij deze kwestie. Mits het mogelijk is kunt u ons wegwijs maken in de nodige stappen die wij kunnen ondernemen voor deze wijziging. Alvast bedankt.

Voor opmerkingen of vragen kunt u mij altijd bereiken via mail of op het nummer 059/30.15.13.

Met Vriendelijke Groet
Charissa Delys
ERA LaPlage
Syndicus