

Zitting van woensdag 18 december 2024

Aanwezig:

Kristof Chanterie: Aangewezen-burgemeester

Rik Soens, Margot Desmet, Pietro Iacopucci, Philip Himpe, Kim Deplancke, Marc Vercruysse, Cindy Vanhoutte: Schepenen

Frederik Verdonck: Algemeen directeur

Verontschuldigd/Afwezig:

52. Voorwerp: Stedenbouwkundig attest: De Watermolen Ter Walem nv (A/2024/1)

Dossiernummer: A/2024/1

Datum aanvraag: 22 juli 2024

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

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

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

De Watermolen Ter Walem nv
Waalspad 6
8300 Knokke-Heist

Gegevens van het perceel

Gentseweg 94, 8792 Waregem
5e afdeling, sectie B, perceel 259M2

Verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De gemeente is ontvoogd sedert 1 januari 2015. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke omgevingsambtenaar niet worden ingewonnen.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft op 12 december 2024 advies uitgebracht. Het verslag luidt als volgt:

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

- Gewestplan: origineel gewestplan Kortrijk, goedgekeurd op 4 november 1977, bestemming: woongebied
- RUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium goedgekeurd op 25 juni 2015

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een verkaveling. De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023
- Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten goedgekeurd op 24 april 2008
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake publiciteit goedgekeurd op 12 mei 2023
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen goedgekeurd op 15 oktober 2015

2. Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- 17/07/1963 - verbouwen van bestaand woonhuis en bouwen van een garage
- 12/10/1972 - uitbreiden van een bestaande woning

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft bouwen van meergezinswoning (8 wooneenheden) na slopen bestaande bebouwing
Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest voorziet in het bouwen van een meergezinswoning (8 wooneenheden) na slopen van bestaande bebouwing. Op het gelijkvloers worden 4 entiteiten voorzien, de verdiepingen bevatten telkens twee entiteiten. De voorbouwlijn wordt ingeplant op 12,50m van rooilijn, ten opzichte van de linker- en rechter zijperceelsgrens wordt een minimale afstand van respectievelijk 4,10m en 3,09m bewaard. De meergezinswoning wordt opgebouwd uit twee bouwlagen met hellend dak, ter hoogte van de tweede verdieping worden aan het hellend dak twee dakuitbouwen voorzien, dit ten opzichte van de voorgevel. Parallel worden aan de achtergevel twee deels uitkragende terrassen voorzien. Het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 20,00m, de verdiepingen worden beperkt tot 12,00m, het plat dak wordt voorzien in groendak met een dakrandhoogte van 3,30m. De totale nokhoogte bedraagt 12,60m, de kroonlijsthoogte 9,20m, dit telkens ten opzichte van de nulpas. Er wordt een doorgang voorzien tot de achterzijde van het perceel, dit aan de linkerzijde van het gebouw, deze doorrit wordt al karrenspoor voorzien. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde zijn parkeerplaatsen voorzien. Achteraan het perceel worden fietsstallingen ingeplant, deze zijn overdekt in combinatie met een aantal autostaanplaatsen. Deze constructie bevindt zich op 1,17m van de linker zijperceelsgrens en op 1,09m van de achterste perceelsgrens. De entiteiten op het gelijkvloers beschikken over een private tuin, aan de achterzijde is een gemeenschappelijke tuin aanwezig, waar ook de bovengrondse infiltratie wordt voorzien. De entiteiten op de verdieping beschikken telkens over een privaat terras. De aanvraag voorziet in groenaanleg in de voortuinzone, met uitzondering van een toegangspad, de inrit en parkeerplaatsen en grasdallen.

4. Adviezen

Op 31 juli 2024 werd advies gevraagd aan agentschap Wegen & Verkeer.

Op 2 september 2024 werd voorwaardelijk advies verleend door deze instantie.

5. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

6. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt volgens het gewestplan KORTRIJK (KB 04/11/1977) in woonegebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het Koninklijk besluit van 28 december 1972

betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is gelegen in het RUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium goedgekeurd op 25 juni 2015.

Bepaling van het plan dat van toepassing is

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Gentseweg een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Watertoets

Met betrekking tot de GSV

De aanvraag voorziet in een zone voor een bovengrondse infiltratievoorziening, de aanvraag voorziet echter in onvoldoende gegevens om dit ten gronde te beoordelen. De GSV hemelwater is van toepassing en dient strikt nageleefd te worden, dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden. De uiteindelijke beoordeling is onderdeel van de omgevingsaanvraag.

Met betrekking tot de watertoets

Volgens artikel 1.3.1.1 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 5 juli 2013 stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De projectzone is volgens de watertoetskaarten gelegen in volgende zones:

- Overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee: A - geen overstroming gemodelleerd
- Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal: A - geen overstroming gemodelleerd
- Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal: A - geen overstroming gemodelleerd

Mer-screening

///

Natuurtoets

Volgens de natuurtoets blijkt dat geen vermijdbare schade aan belangrijke natuurwaarden veroorzaakt wordt.

Erfgoed-/archeologietoets

De site of aanpalende percelen herbergen geen beschermd erfgoed.

De bodemingreep is beperkt, er is geen archeologienota vereist.

Het goed is niet opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Milieuaspecten

Het project omvat alleen vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen. Na onderzoek blijkt dat er geen vergunningsplichtige exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten onlosmakelijk met de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen verbonden is.

Goede ruimtelijke ordening

De goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld met inachtnaam van:

- inpasbaarheid in onmiddellijke en ruimtelijke omgeving
- functionele inpasbaarheid: de aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften horende bij het woongebied.
- schaal: de werken overtreffen de schaal van de omgeving niet. Er wordt voorzien in twee bouwlagen met hellend dak, wat inpasbaar is in de omgeving, de aanpalende gebouwen worden namelijk gekenmerkt door open bebouwing van dezelfde typologie. Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte van 20,00m voorzien, gelet op de diepte van het perceel is dit aanvaardbaar.
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: de aanvraag voorziet niet in een noemenswaardig groter ruimtegebruik, de aanvraag voorziet in groene inrichting in zowel de voor- als achterzijde van het perceel. De voorziene verharding beperkt zich tot het noodzakelijke in functie van parkeergelegenheid op eigen terrein en een toegangspad tot het gebouw.
- visuele-vormelijke elementen: de werken zullen geen effect hebben op de visuele en vormelijke elementen in de omgeving.
- cultuurhistorische aspecten: er zijn geen cultureelhistorische aspecten aanwezig op het bouwterrein.
- bodemreliëf: de voorgestelde werken zullen geen invloed uitoefenen op het bestaande reliëf.

- mogelijke beïnvloeding leefbaarheid omgeving
- mobiliteitsimpact: de aanvraag voorziet in parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen dienen 12 autostaanplaatsen en 16 fietsstalplaatsen voorzien te worden. De aanvraag voorziet in voldoende autostaanplaatsen, het voorziene aantal fietsstalplaatsen voldoen niet. Er wordt voorwaardelijk gunstig advies verleent door het Agentschap Wegen en Verkeer, de voorwaarde betreft het voorzien van een inrit met maximale breedte van 4,50m, deze voorwaarde wordt bijgestaan en eigen gemaakt.
- hinderaspecten: er wordt geen hinder verwacht.
- gezondheid: de werken zullen geen invloed hebben op de gezondheid van de omwonenden.
- gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: dit zal niet worden aangetast door de geplande werken.

In het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de Codex.

De aanvraag voorziet in onvoldoende fietsstalplaatsen op eigen terrein. De aanvraag dient echter te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden. De aanvraag voorziet in een aanvaardbare bouwhoogte en -diepte, het ontwerp heeft hierbij ook aandacht voor groene inrichting met voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen. Er wordt voorzien in een bovengrondse infiltratievoorziening buiten de achteruitbouwzone van de Gentseweg, de aanvraag wordt bijkomend voorwaardelijk gunstig geadviseerd door Agentschap Wegen en Verkeer. Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

7. Besluit

Het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar is voorwaardelijk gunstig.

8. Voorwaarden

- De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dienen strikt nageleefd te worden;
- De breedte van de inrit dient zich te beperken tot 4,50m;
- De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening dewelke van toepassing is op het moment van de aanvraag en de toelichting zoals bepaald in het technisch achtergronddocument;
- Het gebouw dient te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dewelke van toepassing is op het moment van de aanvraag;
- De aanvraag dient te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen dewelke van toepassing is op het moment van de aanvraag.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 DECEMBER 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering zoals opgebouwd in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen verleent omtrent de aanvraag van het stedenbouwkundig attest volgend advies: **voorwaardelijk gunstig**.

Het college van burgemeester en schepenen legt volgende voorwaarden op:

- ***De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dienen strikt nageleefd te worden;***
- ***De breedte van de inrit dient zich te beperken tot 4,50m;***
- ***De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening dewelke van toepassing is op het moment van de aanvraag en de toelichting zoals bepaald in het technisch achtergronddocument;***
- ***Het gebouw dient te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dewelke van toepassing is op het moment van de aanvraag;***
- ***De aanvraag dient te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen dewelke van toepassing is op het moment van de aanvraag.***

Gedaan in bovenvermelde zitting
Namens het college van burgemeester en schepenen

Frederik Verdonck
Algemeen directeur

Kristof Chanterie
Aangewezen-burgemeester