

**Uittreksel uit de notulen van het
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN op 17 december 2018**

Aanwezig: Marc Doutreluingne, burgemeester;
Wim Monteyne, Marc Claeys, Johan Rollez, Eddy Defoor, Marc Desloovere,
Luc Vanassche, schepenen;
Katrien Defoirdt, OCMW-voorzitter;
Jan Vanlangenhove, algemeen directeur

Onderwerp: **Afleveren omgevingsvergunning 2018103794 - 2018/319 voor het
verbouwen van een woning + slopen niet vrijstaande gebouwen,
Streyestraat 42, 8554 Sint-Denijs, aanvrager Slots Philip.**

Bevoegdheid

Art. 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunningen.

Juridische grond

Decreet betreffende de omgevingsvergunning en het uitvoeringsbesluit.

Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO).

VLAREM II en bijlagen.

Decreet grond- en pandenbeleid.

Decreet integraal waterbeleid.

Verzoek

Op 17 september 2018 werd door de heer Slots Philip, Doornikserijksweg 428, 8510 Kortrijk een aanvraag ingediend met als onderwerp: verbouwen van een woning + slopen niet vrijstaande gebouwen. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Streyestraat 42, 8554 Sint-Denijs en als kadastrale omschrijving ZWEVEGEM 6 AFD (SINT-DENIJS), sectie C, 0291L. Het dossier werd volledig en ontvankelijk verklaard op 4 oktober 2018.

Situering

Het perceel is gelegen langs de Streyestraat (gemeenteweg) te Sint-Denijs ten oosten van de kern van Sint-Denijs in agrarisch gebied. Op het perceel van aanvraag staat een bestaande vierkantshoeve met bijhorende bijgebouwen. De aanvraag betreft het verbouwen van een woning en het slopen van niet-vrijstaande gebouwen. De bestaande woning is gebouwd in een L-vorm met daarrond een aantal schuren. Een deel van de woning wordt heringericht naar paardenstal (9,45 m op 5,29 m). De rest van de woning blijft ingericht als woning (25,23 m op 11,98 m). Aan deze woning worden 3 nieuwe uitbouwen geplaatst. Deze hebben afmetingen van 1,20 m op 8,50 m, 0,70 m op 2,40 m en 2,10 m op 6,55 m. Deze uitbouwen worden in dezelfde materialen gebouwd als de bestaande woning. Aan de kant van de binnenkoer en aan de zijgevel van de woning worden grotere ramen voorzien. Daarnaast worden er enkele aanbouwen aan bestaande

schuren afgebroken. Aan de schuur ten zuid-westen van de woning wordt een volume van 10,06 m op 10 m afgebroken. Deze schuur wordt ook met een lengte van 8,25 m ingekort. Aan de bestaande schuur ten zuidoosten van de woning wordt een volume van 6,63 m op 3,80 m afgebroken. Aan de achtergevel van deze schuur wordt een nieuwe poortopening voorzien. Het volume van de bestaande woning bedraagt 1654,80 m³. Het volume van de bestaande schuren bedraagt 2520,61 m³. Het volume van de nieuwe woning bedraagt 1445,32 m³ en dat van de nieuwe schuren 2167,57 m³.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 8 oktober 2018 tot 6 november 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de omgevingsvergunning. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Advies

Er dienden geen adviezen te worden ingewonnen.

Stedenbouwkundige motivering

1. Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften

1.1. Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of verkavelingen

De aanvraag is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Omschrijving plan	Datum	Naam plan	Naam zone
Gewestplan	4 november 1977	Origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Kortrijk	Zone: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De voor deze aanvraag relevante voorschriften luiden als volgt: De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven (...). De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Er zijn geen andere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsvoorschriften van toepassing.

1.2. Overeenstemming met de geldende plannen en verkavelingsvoorschriften

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het gewestplan. Volgende afwijkingsbepaling is van toepassing: Artikel 4.4.12. VCRO In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°, is wel toegelaten. Artikel 4.4.16. VCRO In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Artikel 4.4.19. VCRO § 2. Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

1.3. Andere voorschriften en regelgeving

Er zijn geen andere voorschriften, verordeningen of specifieke regelgeving van toepassing.

1.4. Erfdienstbaarheden en wegaanleg

De aanvraag omvat geen aanleg van of wijziging aan gemeentelijke verkeerswegen, noch strijdigheden met door de mens gevestigde erfdiensbaarheden.

2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verbouwen van een woning en het slopen van delen van de bestaande schuren. Het volume van de nieuw herbouwde woning blijft kleiner dan het oorspronkelijk volume (van 1654,80 m³ naar 1445,32 m³). Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één. Er kan geconcludeerd worden dat voldaan is aan de bepalingen uit de VCRO m.b.t. zonevreemde woningen. De footprint, het volume en de verschijningsvorm blijven grotendeels gelijk aan de oorspronkelijk indeling. Meer dan 60 procent van de bestaande buitenmuren blijven behouden. Hierdoor blijft de landschappelijke impact beperkt. Gelet op het gabarit, de vormgeving en het materiaalgebruik kan gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Aangezien de bestaande loods reeds zichtbaar is op luchtfoto's uit 1971 kan ze cfr. art. 4.2.14 van de VCRO als vergund beschouwd worden. De aanvraag voldoet aan de bepalingen m.b.t. het verbouwen van zonevreemde constructies. Het volume zakt van 2520,61 m³ naar 2167,57 m³. Er worden enkele aanbouwen aan de schuren gesloopt en er gebeuren enkele aanpassingswerken zoals het plaatsen van een poortopening. Ook hier blijft de landschappelijke impact op de omgeving beperkt. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

3. Watertoets

Het voorliggend project heeft geen invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

4. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Gelet op de beperkte omvang van het project zijn geen normen of percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod van toepassing.

Milieutechnische motivering

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Standpunt van de omgevingsambtenaar

De omgevingsambtenaar brengt een gunstig advies uit overeenkomstig de voorwaarden vermeld in het besluit.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivering en de overwegingen van de gemeentelijke omgevingsambtenaar zodat op die gronden de omgevingsvergunning verleend wordt zoals hieronder beschreven.

BESLUIT

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning af aan de heer Slots Philip, Doornikserijksweg 428, 8510 Kortrijk voor het verbouwen van een woning en het slopen van niet vrijstaande gebouwen, met als adres Streyestraat 42, 8554 Sint-Denijs. De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend.

Artikel 2

De vergunning overeenkomstig artikel 1 wordt afgeleverd voor onbepaalde duur.

Artikel 3

De vergunning wordt afgegeven onder de algemene voorwaarden:

- a) Bij nieuwbouw of herbouwen dient de bouwheer het gemeentebestuur op te hoogte te brengen van de aanvang der werken.
- b) Voor de aansluiting op de openbare riolering dient voorafgaand een schriftelijke goedkeuring verkregen te worden via een aanvraagformulier (terug te vinden op www.dewatergroep.be/nl-be/afvalwater/aansluiting-op-het-gemeentelijk-rioleringsnet).
- c) Er moet voorzien worden in een gescheiden riolering met afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater. Indien er geen gescheiden stelsel aanwezig is in de rijweg, mogen de beide private rioleringen samen aangesloten worden. Indien niet rechtstreeks kan worden aangesloten op een voorliggende riolering moet de bouwheer een installatie voor behandeling van afvalwater op eigen terrein aanleggen of de kosten voor de uitbreiding en aansluiting op het rioleringsnet zelf bekostigen.
- d) Indien er aanpassingen moeten gebeuren aan het openbaar domein zijn deze kosten steeds ten laste van de eigenaar, de aanvrager van de vergunning.
- e) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een goedkeuring worden verkregen van het gemeentebestuur.
- f) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten behoudt de gemeente zich het recht de herstellingswerken ambtshalve uit te voeren en alle kosten te verhalen op de bouwheer.
- g) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Eandis voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s); zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via <http://www.eandis.be>.
- h) Van zodra er grondwerken gepland zijn, moet u, in toepassing van het KLIP-decreet van 14 maart 2008 houdende de ontsluiting en de uitwisseling van informatie over ondergrondse kabels en leidingen, een planaanvraag indienen via <http://www.klip.vlaanderen.be>. U moet dit doen tussen de veertigste en de twintigste werkdag vóór de aanvang van de grondwerken.
- i) In toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 moet voldaan worden aan de verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.
- j) In toepassing van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moeten alle woningen waarvoor een omgevingsvergunning (voor nieuwbouw of renovatie) wordt aangevraagd, verplicht worden uitgerust met een rookmelder.
- k) Algemene en sectoriële voorwaarden inzake milieuwetgeving: zie Vlarem II.

Artikel 4

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 5

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld overeenkomstig art. 52 t.e.m. 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en artikel 74 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

(get.) Jan Vanlangenhove
algemeen directeur

Jan Vanlangenhove
algemeen directeur

Namens het College,

Voor eensluidend afschrift,
Zwevegem, 18 december 2018

(get.) Marc Doutreluingne
burgemeester

Marc Doutreluingne
burgemeester