

Uittreksel uit het register der Notulen van het Schepencollege  
**Zitting van 23 april 2018**

Aanwezig :

Dirk Sioen

Burgemeester - Voorzitter.

Luk Hoflack, Sabine Vanderhaeghen, Ingrid Vandepitte, Michiel Descheemaeker, Marie Debucquoy en Maria Vander Meiren

Schepenen.

Niels Vermeersch

Secretaris wnd,

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING : SYX INVEST - SYX Dirk - DECLERCQ Ann**

**Formulier I**

Gemeentelijk dossiernummer: 33037/10534/B/2017/237

DBA dossiernummer.: DBA\_2017053650

Het energieprestatiedossiernummer : 33037-G-DBA\_2017053650

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door SYX INVEST - SYX Dirk - DECLERCQ Ann, met als adres Westrozebekestraat 6 te 8980 Passendale , ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 13 december 2017, werd ontvangen op 13 december 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 januari 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Zonnebeke, Passendalestraat 159 en met als kadastrale omschrijving ZONNEBEKE 2 AFD/PASSEDALE, sectie D, nr(s) 0654G, 0661G, 0665D

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning met conciërgewoning (afwijking voorschriften).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

**Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 18 april 2018. Het luidt als volgt :

1) Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

1a) Bestemming gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan IEPER - POPERINGE (KB 14/08/1979) gelegen in het woongebied.

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. Deze voorschriften luiden als volgt :

**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.

1b) Voorschriften volgens bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

De site ligt tevens binnen de contouren van het GRUP "Gabarieten in de woonzones" – besluit deputatie dd 21/02/2013 – zone 1.

Van toepassing zijnde bepalingen uit de Vlaamse Codex RO :  
Hoofdstuk IV : Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften.

Afdeling 1. Afwijkingsmogelijkheden.

Onderafdeling 1. Beperkte afwijkingen

Artikel 4.4.1. In een vergunning, kunnen na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

- de bestemming.
- de maximaal mogelijke vloerterreinindex.
- het aantal bouwlagen.

De voorliggende aanvraag wijkt als volgt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan:

- de kroonlijst mag maximum over 1/3 van de gevallengte onderbroken worden. Het voorliggende ontwerp voorziet een onderbreking aan de achtergevel van meer dan 1/3 door in het gabariet van de dakverdieping een inpandig terras per woongelegenheid te voorzien.

2) Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

3) Andere zoneringsgegevens

- Op 21/11/2016 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 woningen met aanhorigheden in de Passendalestraat 159 en 161 te Zonne-beke-Passendale, referte: 33037/10404/B/2016/194.
- Er werd een project-m.e.r. screening opgemaakt dd. 15/11/2017 voor het project waaruit blijkt dat de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.
- de checklist van toegankelijkheid opgemaakt dd. 01/12/2017 voor het project.
- de archeologienota opgemaakt dd. 11/12/2017 door BAAC Vlaanderen bvba.  
Op basis van de archeologische context ter plaatse, specifiek de reeds uitgevoerde en bekrachtigde archeologienota uit 2016 kon aangetoond worden dat verder archeologisch onderzoek geen kenniswinst kan opleveren.  
Over het algemeen stelde het onderzoek dat de complexwaarde van het onderzoeksgebied te laag is om verder onderzoek aan te raden. BAAC Vlaanderen stelde vast dat vervolgonderzoek voor het plangebied onder de vorm van een opgraving niet te verantwoorden is. Aangezien de afwezigheid van een waardevolle archeologische site en dus het ontbreken van een potentieel of kennisvermeerdering werd aangetoond binnen de archeologienota, werd de archeologienota als volledig beschouwd en dan ook bekrachtigd.  
Stilzwijgende bekrachtiging van 22/12/2017.
- Het ontwerp werd in de zitting van de GECORO van 25 april 2017 besproken met het navolgende advies:
  - het voorgestelde gabariet (2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak) is ruimtelijk en architectonisch verenigbaar met de omgevende bebouwing.
  - de bouwdiepte op het gelijkvloers beperken tot maximum 20 m en op de verdieping tot maximum 15 m.
  - akkoord met het voorstel om een ondergrondse parkeergarage in te planten, gelet op het grote niveauverschil van het terrein.
  - positief is ook dat er aan de west- en oostzijde van de meergezinswoning nog een negentiental parkeergelegenheden worden voorzien. Zo wordt er ruim voldaan aan de vereiste van 1,5 parking/woongelegenheid.

De parking aan de voorzijde dient zicht te beperken tot de ontworpen rooilijn en niet tot de huidige rooilijn langs de Passendalestraat. De parking wordt best nog eens goed uitgetekend om na te gaan of er voldoende ruimte is om in en uit te rijden op de voorziene parkeerplaatsen.

- de semi openbare groenzone, alsook de wandel-fietsverbinding naar de Roze-straat, blijft het best volledig privaat.
  - de conciërgewoning wordt in de tweede lijn ingeplant waardoor we een rechtstreekse inkijk hebben op de achtertuinen van de aangrenzende woningen langs de Passendalestraat. Het zou beter zijn om deze conciërgewoning in te planten langs de vrijliggende gronden aan de Rozestraat. De vrijgekomen strook kan opgenomen worden in de groenzone met eventueel nog enkele parkeerplaatsen.
  - de groenstrook aan de voorzijde dient zicht te beperken tot de ontworpen rooilijn.
  - de vergadering merkt ook op dat het GRUP "Gabarieten in de woonzones" in zijn huidige vorm dient behouden te blijven.
- Het ontwerp werd tevens besproken in de zitting van het schepencollege van 8 mei 2017 met het navolgende advies:  
Het College gaat akkoord met het voorstel mits naleving van de navolgende voorwaarden:
- wandel/fietsverbinding zal niet overgenomen worden door de gemeente en blijft dus privaat domein.
  - strook vooraan over te dragen naar het openbaar domein voor het rechte trekken van het voetpad.
- de parking met de kleine groenzone aan de voorkant van de meergezinswoning dient zich te beperken tot de ontworpen rooilijn langs de Passendalestraat. De parking wordt ook best nog eens in detail uitgetekend om na te gaan of er voldoende ruimte is om in en uit te rijden op de voorziene parkeerplaatsen.
- de voorgestelde conciërgewoning dient ingeplant te worden op minimum 5 m van de achterkavelgrens van de site Passendalestraat 163 en de achtergevel op minimum 8 m van de noordelijke achterkavelgrens. Het gabariet dient zich te beperken tot 1 bouwlaag + dak. Om inkijk te vermijden in de private tuin aan de site Passendale-straat 163 wordt er best aan de oostelijke perceelsgrens een haag aangeplant.
  - de buffering verplichting zullen bepaald worden door de gemeentelijke wegendienst.

#### 4) Externe adviezen

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 mei 2000, gewijzigd 8 maart 2002 en latere wijzigingen, dient het advies gevraagd te worden van het Agentschap We-gen en Verkeer gezien de aanvraag gelegen is langs een gewestweg, zijnde Passendalestraat.

Op 7 februari 2018 werd door het Agentschap Wegen en Verkeer, district Ieper, referte : 313/B/BAV/2018/467, een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met de navolgende bijzondere voorwaarden:

- peil van de dorpels dient hoger gesitueerd te zijn dan dat van de kruin van de weg diepte van de zone van achteruitbouw 8 m.
  - vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg :  
de rooilijn nr. G9-K2 volgens het plan provincieweg Broodseinde – Passendale met K.B. 19/09/1963 ligt op 11 m  
de bouwlijn ligt op minimum 19 m.
  - de meergezinswoning en de conciërgewoning worden opgetrokken achter de bouwlijn.
  - de eventuele verplaatsing van het bushokje en/of bushalte dient bij de Lijn aangevraagd te worden.
  - om toegang te nemen tot de site, dient er een boom in het voetpad verwijderd te worden. Het voetpad dient vervolgens hersteld te worden volgens de regels der kunst. De kosten van al deze werken (verwijderen boom, boomwaarde en herstellen voet-pad) evenals de uitvoering van deze werken, dienen gedragen te worden door de bouwheer, in onderling overleg met AWW.
- Alvorens deze werken op het openbaar domein aan te vatten, dient er contact genomen te worden met de wegentoezichter Isi Deleu van het Agentschap Wegen en

Verkeer, district Ieper, Omloopstraat 1 te 8900 Ieper tel: 057/220.880.

- de toegang moet in de zone van achteruitbouw aangelegd worden onder een maximale helling van 4%. De afwatering hiervan dient voorzien te worden op het private aangelande terrein en mag geen invloed hebben op de waterhuishouding van het openbaar domein.
- de aansluiting van de toegang met het openbaar domein mag maximum 5 m breed zijn.
- de rest van het perceel dient ter hoogte van de perceelsgrens met een structurele niet overrijdbare scheiding afgesloten te worden.

Gezien het om de bouw van een meergezinswoning gaat werd het brandvoorkomings-advies van de Brandweer Westhoek gevraagd. Op 11/02/2018 werd een gunstig advies uitgebracht door de Brandweer Westhoek, referte: 20180072\_01.

Alle nutsmaatschappijen werden aangeschreven om na te gaan of er aanpassingen aan het net dienen te gebeuren. Alle kosten voor de aanpassingen aan de infrastructuur (nutsleidingen, wegen en riolering) dienen te gebeuren op kosten van de bouwheer.

In het kader van de watertoets werd in toepassing van artikel 8§3 van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 20 juli 2006 en latere wijzigingen advies gevraagd aan de Provinciale dienst voor Waterlopen.

Op 12/4//2018 werd een ongunstig advies verleend door de Provinciale Dienst Water-lopen, referte: 1062/2016/003/WAT01/86-2.

De navolgende voorwaarden worden hierbij geformuleerd:

- er moet een infiltratievoorziening met een bodemoppervlakte van minimaal 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte worden voorzien, zoals in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Deze infiltratievoorziening mag niet dieper zijn dan de hoogste grondwatertafelstand en maximaal 1 m diep en moet minstens 330 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte kunnen bufferen.

Voor huidig project betekent dit dat een infiltratie-oppervlak noodzakelijk is van minstens 84 m<sup>2</sup> (2.090 m<sup>2</sup> nieuwe afvoeren oppervlak) en een volume van minstens 69 m<sup>3</sup>.

- er is onduidelijkheid met betrekking tot de drainage van grondwater naar het oppervlaktewatersysteem via het voorziene infiltratiebekken. In het dossier zit geen informatie opgenomen met betrekking tot de heersende grondwaterstanden en met betrekking tot de waterdichtheid van het bekken. Omwille van deze ontbrekende gegevens is het moeilijk te oordelen welke impact het project zal hebben op het oppervlaktewatersysteem.

- in het bekken dient een infiltratie-volume beschikbaar gesteld te worden van minstens 69 m<sup>3</sup>, door op een peil van bodem buffervijver + 0,70 m een vertraagde overloopleiding te voorzien.

- de bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende zones voor infiltratie/buffering mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen water-overlast te bezorgen.

- er dient rekening gehouden te worden met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Enkel als aan de bovenstaande voorwaarden is voldaan, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.

De navolgende aanpassingen worden aan het dossier aangebracht:

- infiltratieoppervlakte wordt gewijzigd van 80 m<sup>2</sup> naar 84 m<sup>2</sup>
- infiltratievolume wordt gewijzigd van 49,7 m<sup>3</sup> naar 69 m<sup>3</sup>.
- diepte infiltratiebekken aangepast van 1,15 m naar 1 m.

Op 17/04/2018 werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door de Provinciale Dienst Waterlopen, referte: 1062/2016/003/WAT01/86-2.

De navolgende voorwaarden worden hierbij geformuleerd:

- er moet een infiltratievoorziening met een bodemoppervlakte van minimaal 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte worden voorzien, zoals in de gewestelijke stedenbouw-

kundige verordening. Deze infiltratievoorziening mag niet dieper zijn dan de hoogste grondwatertafelstand en maximaal 1 m diep en moet minstens 330 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte kunnen bufferen.

Voor huidig project betekent dit dat een infiltratie-oppervlak noodzakelijk is van minstens 84 m<sup>2</sup> (2.090 m<sup>2</sup> nieuwe afvoeren oppervlak) en een volume van minstens 69 m<sup>3</sup>.

- de bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende zones voor infiltratie/buffering mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen water-overlast te bezorgen.

- er dient rekening gehouden te worden met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Enkel als aan de bovenstaande voorwaarden is voldaan, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.

#### 5) Proces – verbaal van openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. De aanvraag valt immers onder de aanvragen stedenbouwkundige vergunning die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 30 maart 2001 en 8 maart 2002 en latere wijzigingen.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 18 januari 2018 tot en met 16 februari 2018.

#### **Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

#### **Beoordeling van de aanvraag**

##### 1) Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

- bouwen van een meergezinswoning van 24 wooneenheden:
  - inplanting: 10,75 m achter de huidige rooilijn en op minimum 4 m van de zuidelijke kavelgrens voor gedeelte met 2 bouwlagen en minimum 3 m voor het gedeelte met 1 bouwlaag
  - voorgevelbreedte van 46,72 m
  - bouwdiepte gelijkvloers van 20 m, op verdieping een bouwdiepte van 15 m
  - ondergrondse verdieping bestaande uit 25 standplaatsen voor personenwagens, eventuele bergplaatsen en fietsen- en tuinberging
  - 2 bouwlagen met een afgeknot hellend dak waarin een bouwlaag voorzien wordt ten opzichte van de zijgevel ontwerpen we het dak als een schilddak, het dakvlak terugvallend en geen topgevels
  - over de voorgevel van de verdieping wordt een uitkraging van 0,6 m voorzien
  - volume bebouwing van 7.765,44 m<sup>3</sup>
  - vloerpeil gelijkvloers 20 cm boven de as van de Passendalestraat
  - aan de achterzijde krijgen de gelijkvloerse appartementen een aansluitend terras, op de verdieping wordt op het dak van het gelijkvloers een terras voorzien van 3 m diepte per wooneenheid
  - in de dakverdieping wordt binnen het gabariet inpandige terrassen voorzien, de kroonlijst over de volledige achtergevel wordt dan ook over meer dan 1/3 onderbroken. De bovenregel van de borstwering kan als kroonlijst worden beschouwd.
  - Er worden zichtschermen voorzien op de terrassen om zijdelingse inkijk te vermijden.
  - Inkijk naar de achtergelegen percelen wordt verhinderd door het planten van een bomenrij bestaande uit leilinden op het niveau van de tuinen
  - Via een nieuwe ontsluitingsweg rechts van de meergezinswoning wordt aan de achterzijde van het gebouw de ondergrondse verdieping toegankelijk gemaakt, hier wordt gebruik gemaakt van het bestaande niveauverschil. Via deze weg wordt ook

- de te bouwen conciërgewoning bereikt, de gastenparking en de achterliggende groenzone.
- aanleg van pad in halfverharding ten westen van de site naar de Rozestraat, enkel voor fietsers en voetgangers. De ontsluitingsweg krijgt een semi-openbaar karakter maar blijft toch privaat.  
tussen voorgevel meergezinswoning en Passendalestraat wordt een bezoekersparking van 7 plaatsen voorzien met slecht één eigen in- en uitrit samen met de ontsluitingsweg naar de Passendalestraat toe.  
Het bestaande voetpad ter hoogte van de voormalige bebouwing wordt doorgetrokken.
  - Aan de achterzijde van de meergezinswoning wordt er ook nog een parking voor bezoekers voorzien van 7 parkeerplaatsen. De parkings worden in waterdoorlatende materialen aangelegd.
  - voor de opvang van de niveaoverschillen ten opzichte van de burens wordt er op 1,5 m van de perceelsgrens een keerwand ingeplant en in de zone van 1,5 m breedte wordt een streekeigen haag voorzien als visuele afscherming van de keerwand. Op de keerwand plaatsen we ook nog een paal- en draadafsluiting met zichtdichte heidematten om de privacy naar de burens te respecteren.
  - bouwen van conciërgewoning:  
breedte bebouwing van 9,9 m en bouwdiepte van 13 m  
inplanting: 8 m van de noord-oost kavelgrens, 5 m van de zuid-oost kavelgrens, 3 m van de westelijke kavelgrens en 5 m van de zuidelijke perceelsgrens  
het vloerpeil van de woning ligt 2,8 m lager dan het peil gelijkvloers van de meergezinswoning  
Ten opzichte van de achterkavelgrens wordt op 1,5 m van de perceelsgrens een keermuur ingeplant voor de opvang niveauverschil en op de strook van 1,5 m breedte wordt er een streekeigen haag geplant. Op de keermuur wordt eveneens een paal- draadafsluiting geplaatst met zichtdichte heidematten  
1 bouwlaag met een zadeldak en achterbouw bestaande uit 1 bouwlaag met plat daknokhoogte van 8,42 m en kroonlijsthoogte van 3,9 m ten opzichte van vloerpeil gelijkvloers en plat dak een hoogte van 3,5 m.
  - plaatsen van 2 regenwaterputten, een aan de meergezinswoning en één aan de conciërgewoning, met elk een inhoud van 10.000 liter met een overloop naar het openbufferbekken ten westen van de site met een buffervolume van 69 m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 84 m<sup>2</sup>.

## 2) Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing inzonderheid artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorschriften van het GRUP "Gabarieten in de woonzones" – zone 1 - besluit deputatie dd. 21/02/2013, zijn van toepassing.

Het betreft het bouwen van een meergezinswoning met 24 wooneenheden en een conciërgewoning op de site gelegen aan de Passendalestraat (gewestweg) tussen de woningen nr. 157 en 163 aan de rand van de woonkern van Passendale. De site is op heden braakliggend, vroeger reeds vergunning verkregen voor het slopen van de bebouwing op de site, en heeft een oppervlakte van 6.999,59 m<sup>2</sup>. De site grenst aan de zuidoostkant aan de Passendalestraat en loopt door tot aan de noordwestkant, grenzend aan de Rozestraat (gemeenteweg). Het terrein is sterk aflopend naar de Rozestraat toe. Ter hoogte van de Passendalestraat is de site vrij vlak en slechts licht aflopend naar achter en naar de buur rechts toe. Eenmaal dieper dan 30 m op de site krijgen we een sterke afhelling naar de Rozestraat waarbij het noordelijkste punt 8,7 m lager ligt dan huidig nulpas.

Het voorliggende project past binnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen en de gemeente waar geopteerd wordt voor de verdichting van de woonkernen door dergelijke inbreidingsprojecten en afremmen van de verdere verlinting weg van de kernen.

De nieuwe bebouwing wordt op een ruimtelijk verantwoorde manier geïntegreerd op de site ten opzichte van de aangrenzende bebouwing in de Passendalestraat en Rozestraat en de aanliggende Passendalestraat.

De voorliggende aanvraag wijkt als volgt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan:

- de kroonlijst mag maximum over 1/3 van de gevellengte onderbroken worden. Het voorliggende ontwerp voorziet een onderbreking aan de achtergevel van meer dan 1/3 door in het gabariet van de dakverdieping een inpendig terras per woonegelegenheid te voorzien.

Deze onderbreking van de kroonlijst langs de achtergevel over meer dan 1/3 van de gevellengte is architectonisch verenigbaar met het voorgestelde gabariet van bebouwing en niet storend voor de onmiddellijke omgeving.

Voor de rest voldoet de voorliggende aanvraag aan de stedenbouwkundige- en planologische voorschriften van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gabariet van de meergezinswoning (2 bouwlagen + 1 bouwlaag met een afgeknot dak) is architectonisch en stedenbouwkundig verenigbaar met de omgevende bebouwing. Het gabariet van de conciërgewoning wordt beperkt tot 1 bouwlaag met een zadeldak wat architectonisch verenigbaar is met de aangrenzende bebouwing.

Betreffende parkeren wordt er een ondergrondse parkeerkelder van 25 parkeerplaatsen voorzien. Er worden ook nog twee buitenparkings voorzien aan de voor- en achterzijde van de bebouwing van in het totaal 14 parkeerplaatsen waarvan 1 voor gehandicapten dicht bij de inkom van het gebouw. Er wordt dan ook ruim voldaan aan de norm van 1,5 parkeerplaats per woonegelegenheid.

De materialisatie van de geplande werken: de gevels van de meergezinswoning bestaat uit een combinatie van een lichtgrijze gekaleide gevelsteen en deels architectonische betonelementen. De ramen zijn voorzien in donkergrijze aluminium waarbij bepaalde raamdelen worden samengevoegd door een aluminium gevelbekleding met verticale structuur. Deze samenvoeging zorgt voor een verticale geleiding waardoor de lange gevel visueel wat gebroken wordt. Het dakvolume wordt voorzien in donkergrijze vlakke dakpannen. De dorpels en plint zijn voorzien in blauwe hardsteen.

De conciërgewoning wordt voorzien in dezelfde gevelsteen en dakpan als de meergezinswoning. Deze voorgestelde esthetisch verantwoorde materialen zorgen ervoor dat de geplande werken maximaal in harmonie geïntegreerd worden met de woonomgeving.

Naar inkijk en privacy toe worden de ramen in de zijgevels beperkt en worden er geen terrassen voorzien in de zijgevels. De zijdelingse inkijk van de terrassen aan de achtergevel wordt vermeden door de plaatsing van zichtschermen. De inkijk naar de private sites langs de Rozestraat wordt beperkt door het aanplanten tegen de perceelsgrens van een bomenrij van leilinden.

De semi openbare groenzone, alsook de wandel-fietsverbinding naar de Rozestraat blijft volledig privaat.

De voorgestelde bouwwerken zullen de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving aan de rand van de woonkern van Passendale niet verstoren.

### 3) Verenigbaarheid met andere voorschriften

Ik neem kennis van de historiek van het dossier en advies van het schepencollege en de GECORO op het ontwerp van de voorliggende aanvraag.

Ik neem ook kennis van:

- de project-m.e.r. screening opgemaakt dd. 15/11/2017 voor het project waaruit blijkt dat de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.
- de checklist van toegankelijkheid opgemaakt dd. 01/12/2017 voor het project.
- de archeologienota opgemaakt dd. 11/12/2017 door BAAC Vlaanderen bvba.

Op basis van de archeologische context ter plaatse, specifiek de reeds uitgevoerde en bekrachtigde archeologienota uit 2016 kon aangetoond worden dat verder archeologisch onderzoek geen kenniswinst kan opleveren.

Over het algemeen stelde het onderzoek dat de complexwaarde van het onderzoeksgebied te laag is om verder onderzoek aan te raden. BAAC Vlaanderen stelde vast dat vervolgonderzoek voor het plangebied onder de vorm van een opgraving niet te verantwoorden is. Aangezien de afwezigheid van een waardevolle archeologische site en dus het ontbreken van een potentieel of kennisvermeerdering werd aangetoond binnen de archeologienota, werd de archeologienota als volledig beschouwd en dan ook bekrachtigd.

### 4) Beoordeling van de externe adviezen

Ik neem kennis van:

- het voorwaardelijk gunstig advies dd. 07/02/2018 van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Ieper, referte : 313/B/BAV/2018/467.
- gunstig advies dd. 11/02/2018 uitgebracht door de Brandweer Westhoek, referte: 20180072\_01.
- het advies dd. 12 en 17/04/2018 verleend door de Provinciale Dienst Waterlopen, referte: 1062/2016/003/WAT01/86-2.

Alle kosten voor de aanpassingen aan de infrastructuur (nutsleidingen, wegen en riolering) dienen te gebeuren op kosten van de bouwheer

#### 5) Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden er 4 bezwaarschriften ingediend zijnde:

- bezwaarschrift dd. 01/02/2018 van Alexander Delaere-Jolien Ugille wonende Rozestraat 23 te 8980 Zonnebeke-Passendale;
- bezwaarschrift dd. 15/02/2018 van Geldof Guido wonende Passendalestraat 163 te 8980 Zonnebeke-Passendale;
- bezwaarschrift dd. 07/02/2018 van Sybe Rambour-Sabrina Dekemele wonende Rozestraat 24 8980 Zonnebeke-Passendale;
- bezwaarschrift dd. 15/02/2018 van Bonte Quentin wonende Rozestraat 20 8980 Zonnebeke-Passendale.

#### De bezwaren:

- bezwaar tegen de groenzone omwille van veiligheidsredenen, in zomer 2016-2017 was onkruid zo verwilderd van het aangrenzende weiland zodat we geen goede zichtbaarheid meer hadden voor het oprijden van de Rozestraat vanaf onze eigendom. Zie het nut niet in van een groenzone die toch niet onderhouden zal worden.
- aanleg van pad in de groenzone met een openbaar karakter zal geluids- en privacy problemen met zich meebrengen. Door het hoogteverschil van het terreinprofiel zal er wateroverlast ontstaan op het lager gelegen terrein aan de Rozestraat.
- geen gebruik maken van de Rozestraat door de voertuigen voor het uitvoeren van de bouwwerken, de Passendalestraat dient als verbinding te gebeuren.
- de conciërgewoning niet te dicht inplanten tegen de site gelegen Passendalestraat 163.
- dergelijk volumineus appartementsgebouw zal het normaal evenwicht tussen de eigendommen verstoren en is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
- het aangevraagde moet beoordeeld worden aan de hand van de navolgende aandachtspunten en criteria: functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, de schaalgrootte project, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De goede ruimtelijke ordening wordt verstoord.
- bij de beoordeling van het project dient rekening gehouden te worden met de bestaande toestand.
- schending van de privacy door inblik van uit het appartementsgebouw in tuin, veranda, keuken en terras. Daar de meergezinswoning zal gebouwd worden op het hoger gelegen gedeelte zal de inblik op het lager gelegen perceel in de Rozestraat nog sterkere zijn, de voorziene aanplanting van leilinden zal hier geen effect op hebben. Het zal minstens 10 jaar uren vooraleer deze een voldoende groenscherm zullen bieden. In de vergunningsvoorwaarden een andere afscherming voorzien tot de leilinden volgroeid zijn.
- verlies van zonlicht en zichtverlies naar linksachter toe van het gebouw Rozestraat 24.
- dergelijk gebouw past niet in het landelijk karakter van de gemeente, in de Passendalestraat is geen enkel gelijkaardig gebouw ingeplant.
- niet duidelijk welke bestemming aan de units van het appartementsgebouw zal worden gegeven, enkel wonen of zullen er ook bedrijfsmatige activiteiten toegelaten worden.
- geluids- en geurhinder van de binnenrijden auto's in de ondergrondse parkeergarage.
- voor bewoners Rozestraat zal het uitzicht in oostelijke richting vrijwel geheel worden geblokkeerd , verlies van zonlicht
- door het graven van de ondergrondse garages ontstaat ook een onaanvaardbaar risico op verzakking van de percelen langs de Rozestraat en komt ook de natuurlijke waterafvloeiing in het gedrang.



- door het aanleggen van de regenwaterbuffer zal er geurhinder ontstaan, overlast van ongedierte en insecten.
- het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging werd met ingang van 23/2/2017 opgeheven. Het betreft nu artikel 783, 3° van het Vlaams Regeringsbesluit van 27/11/2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

#### Weerlegging bezwaren:

- de inplanting van een groenzone met de nodige wandelpaden draagt bij tot de landschappelijke inkleding van het project in de omgeving. De site zal onderhouden en beheerd moeten worden als een goede huisvader. De watertoets van het project werd gunstig geadviseerd door de Provinciale Dienst Waterlopen, de nodige open buffering en infiltratieoppervlakte is voorzien in het project.
- voor de uitvoering van de werken zal de toevoer van de materialen gebeuren via de Passendalestraat daar dit de beste ontsluiting is en de te bouwen meergezinswoning grenst aan de Passendalestraat. Voor de aanvang der werken wordt er een procesverbaal van de bestaande toestand openbaar domein opgemaakt, schade aan het openbaar domein dient dan ook door de bouwheer vergoed te worden voor herstel.
- de zijgevel van de conciërge woning bestaande uit 1 bouwlaag met een zadeldak wordt op minimum 5 m van de perceelsgrens met de site Passendalestraat 163 ingeplant wat ruimtelijk en planologisch ruim voldoende en aanvaardbaar is voor de omgeving.
- de site is gelegen langs de Passendalestraat, een van de hoofdstraten in de woonkern van Passendale. Langs de Passendalestraat zijn er wel al enkele meergezinswoningen ingeplant en is er recent nog een groot project vergund aan de hoek met de Martinegatstraat bestaande uit 4 bouwlagen, waarvan 2 bouwlagen in het dak. Het ruimtelijk beleid in Vlaanderen opteert ook voor de verdichting van de woonkernen door dergelijke inbreidingsprojecten en afremmen van de verdere verlinting weg van de kernen. De site ligt binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan waar aldaar een gabariet van 4 bouwlagen, waarvan 2 in het dak, mogelijk is. Tijdens de procedure van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd de stedenbouwkundige afweging gemaakt waar dergelijk gabariet mogelijk is. Het voorliggende project voorziet 1 bouwlaag minder dan het maximum toegelaten.
- de inplanting van de meergezinswoning zal op ruime afstand, minimum 40 à 50 m tussen achtergevel meergezinswoning en de bebouwing langs de Rozestraat, gebeuren zodat er moeilijk sprake kan zijn van afname zonlicht en lichtverlies op de site. Het zelfde geldt voor de schending van de privacy en door de bouwheer worden nog maatregelen genomen door het aanplanten leilinden aan de grens van de site naar de Rozestraat toe.
- de bestemming van de woongelegenheden in de meergezinswoning is uitsluitend voor woningen en zeker niet voor bedrijfsmatige activiteiten. Kleine handelsactiviteiten als nevenbestemming zoals kapsalon, kleine buurtwinkel of een klein bureel voor een vrij beroep zijn wel mogelijk.
- er wordt een ondergrondse garage ingeplant daar het bestaande afhellend terrein dat toelaat. We veronderstellen ook dat de aannemer die deze werken zal uitvoeren dat zal doen volgens de regels der kunst zodat een gevaar voor verzakking van de aanpalende terrein niet aan de orde is.
- de provincie eist een open buffering, er werden al tal van dergelijke bufferzones aangelegd waarbij we nog nooit geen klachten van overlast ongedierte of geurhinder gekregen hebben.
- Er werd wel de juiste procedure gebruikt voor het organiseren van het openbaar onderzoek daar de gemeente Zonnebeke maar gestart is met de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2018. Het dossier werd ingediend op 13 december 2017 zodat het openbaar onderzoek nog diende georganiseerd te worden volgens de oude procedure.
- Gelet op de afstand tussen de bebouwing van de Rozestraat en de ingang van de ondergrondse garage is het weinig waarschijnlijk dat de bewoners hiervan geur- en geluidshinder zullen van hebben. De toegang tot deze garages zal zich ook beperken tot de personenwagens van de bewoners van de meergezinswoning (maximum 25). De bezwaren worden ontvankelijk en ongegrond verklaard.

#### 6) Watertoets

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 betreffende de watertoets en latere wijzigingen.

Watertoets : Het voorliggende project ligt niet in een effectief of mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De nodige maatregelen zijn in het project voorzien zodat de plaatselijke waterhuishouding niet wordt verstoord.

Het project paalt niet rechtstreeks aan een waterloop van 2° of 3° categorie.

het project is gelegen in het afstroomgebied van de Passendalebeek, waterloop 2° categorie.

Het project ligt ook in een gebied met moeilijk infiltreerbare bodem.

Op 17/04/2018 werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door de Provinciale Dienst Waterlopen, referte: 1062/2016/003/WAT01/86-2.

De navolgende voorwaarden worden hierbij geformuleerd:

- er moet een infiltratievoorziening met een bodemoppervlakte van minimaal 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte worden voorzien, zoals in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Deze infiltratievoorziening mag niet dieper zijn dan de hoogste grondwatertafelstand en maximaal 1 m diep en moet minstens 330 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte kunnen bufferen.

Voor huidig project betekent dit dat een infiltratie-oppervlak noodzakelijk is van minstens 84 m<sup>2</sup> (2.090 m<sup>2</sup> nieuwe afvoeren oppervlak) en een volume van minstens 69 m<sup>3</sup>.

- de bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeï van hemelwater naar aanpalende zones voor infiltratie/buffering mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.

- er dient rekening gehouden te worden met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Enkel als aan de bovenstaande voorwaarden is voldaan, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.

Het advies van de gemeentelijke dienst openbare werken:

De aansluiting van het afvalwater (DWA) van de meergezinswoning (overloop van de drie septische putten) moet aangesloten worden op de bestaande gemengde openbare riolering diameter 500/750 mm in de parkeerstrook langs de Passendalestraat door middel van een standaard inspectieputje DWA.

De overloop van de buffervoorziening (RWA) en het afvalwater (DWA) van de conciërgewoning mogen aangesloten worden op de bestaande gemengde riolering diameter 400 mm in de Rozestraat door middel van 2 inspectieputjes (DWA – RWA).

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01/10/2004 en latere wijzigingen inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient het afvalwater (DWA) en het hemelwater (RWA) gescheiden afgevoerd te worden naar de openbare riolering.

Volgens het zoneringsplan is de site in een collectief te optimaliseren buitengebied gelegen. Het hemelwater van de meergezinswoning en de conciërgewoning wordt afgevoerd naar de regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter, zowel voorzien voor de meergezinswoning als voor de conciërgewoning. Er is een overloop voorzien naar het openbufferbekken ten westen van de site met een buffervolume van 69 m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 84 m<sup>2</sup>. Het hemelwater zal herbruikt worden voor het spoelen van de toiletten, wasmachine, buitenkraantje.

## 7) Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het 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 artikel 4.3.1. van de codex :

- functionele inpasbaarheid
- mobiliteitsaspect
- schaal
- ruimtegebruik en bouwdichtheid

- visueel-vormelijke elementen
- cultuurhistorische aspecten
- het bodemreliëf

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Het betreft het bouwen van een meergezinswoning met 24 wooneenheden en een conciërgewoning op de site gelegen aan de Passendalestraat (gewestweg) tussen de woningen nr. 157 en 163 aan de rand van de woonkern van Passendale. De site is op heden braakliggend, vroeger reeds vergunning verkregen voor het slopen van de bebouwing op de site, en heeft een oppervlakte van 6.999,59 m<sup>2</sup>. De site grenst aan de zuidoostkant aan de Passendalestraat en loopt door tot aan de noordwestkant, grenzend aan de Rozestraat (gemeenteweg). Het terrein is sterk aflopend naar de Rozestraat toe. Ter hoogte van de Passendalestraat is de site vrij vlak en slechts licht aflopend naar achter en naar de buur rechts toe. Eenmaal dieper dan 30 m op de site krijgen we een sterke afhelling naar de Rozestraat waarbij het noordelijkste punt 8,7 m lager ligt dan huidig nulpas.

Het voorliggende project past binnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen en de gemeente waar geopteerd wordt voor de verdichting van de woonkernen door dergelijke inbreidingsprojecten en afremmen van de verdere verlinting weg van de kernen.

De nieuwe bebouwing wordt op een ruimtelijk verantwoorde manier geïntegreerd op de site ten opzichte van de aangrenzende bebouwing in de Passendalestraat en Rozestraat en de aanliggende Passendalestraat.

De voorliggende aanvraag wijkt als volgt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan:

- de kroonlijst mag maximum over 1/3 van de gevellengte onderbroken worden. Het voorliggende ontwerp voorziet een onderbreking aan de achtergevel van meer dan 1/3 door in het gabarriet van de dakverdieping een inpandig terras per wooneenheid te voorzien.

Deze onderbreking van de kroonlijst langs de achtergevel over meer dan 1/3 van de gevellengte is architectonisch verenigbaar met het voorgestelde gabarriet van bebouwing en niet storend voor de onmiddellijke omgeving.

Voor de rest voldoet de voorliggende aanvraag aan de stedenbouwkundige- en planologische voorschriften van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gabarriet van de meergezinswoning (2 bouwlagen + 1 bouwlaag met een afgeknot dak) is architectonisch en stedenbouwkundig verenigbaar met de omgevende bebouwing. Het gabarriet van de conciërgewoning wordt beperkt tot 1 bouwlaag met een zadeldak wat architectonisch verenigbaar is met de aangrenzende bebouwing.

Betreffende parkeren wordt er een ondergrondse parkeerkelder van 25 parkeerplaatsen voorzien. Er worden ook nog twee buitenparkings voorzien aan de voor- en achterzijde van de bebouwing van in het totaal 14 parkeerplaatsen waarvan 1 voor gehandicapten dicht bij de inkom van het gebouw. Er wordt dan ook ruim voldaan aan de norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid.

De materialisatie van de geplande werken: de gevels van de meergezinswoning bestaat uit een combinatie van een lichtgrijze gekaleide gevelsteen en deels architectonische betonelementen. De ramen zijn voorzien in donkergrijze aluminium waarbij bepaalde raamdelen worden samengevoegd door een aluminium gevelbekleding met verticale structuur. Deze samenvoeging zorgt voor een verticale geleiding waardoor de lange gevel visueel wat gebroken wordt. Het dakvolume wordt voorzien in donkergrijze vlakke dakpannen. De dorpels en plint zijn voorzien in blauwe hardsteen.

De conciërgewoning wordt voorzien in dezelfde gevelsteen en dakpan als de meergezinswoning. Deze voorgestelde esthetisch verantwoorde materialen zorgen ervoor dat de geplande werken maximaal in harmonie geïntegreerd worden met de woonomgeving.

Naar inblik en privacy toe worden de ramen in de zijgevels beperkt en worden er geen terrassen voorzien in de zijgevels. De zijdelingse inblik van de terrassen aan de achtergevel wordt vermeden door de plaatsing van zichtschermen. De inblik naar de private sites langs de Rozestraat wordt beperkt door het aanplanten tegen de perceelsgrens van een bomenrij van leilinden.

De semi openbare groenzone, alsook de wandel-fietsverbinding naar de Rozestraat blijft volledig privaat.

De voorgestelde bouwwerken zullen de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving aan de rand van de woonkern van Passendale niet verstoren.

## 8) Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag stedenbouwkundige vergunning van van stedenbouwkundige vergunning van Syx Invest - Syx Dirk - Declercq Ann, Westrozebekestraat 6 te Zonnebeke-Passendale voor het bouwen van een meergezinswoning met conciërgewoning op de site gelegen Passendalestraat 159 te Zonnebeke-Passendale, kadastraal bekend onder Zonnebeke 2° afdeling sectie D nr. 654<sup>g</sup>, 661<sup>g</sup> en 665<sup>d</sup>. wordt **gunstig** geadviseerd mits naleving van de navolgende **bijzondere voorwaarden**:

- gesteld in het brandvoorkomingsadvies dd. 11/02/2018 uitgebracht door de Brandweer Westhoek, referte: 20180072\_01.
  - gesteld in het advies dd. 07/02/2018 van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Ieper, referte : 313/B/BAV/2018/467, zijnde:
    - de eventuele verplaatsing van het bushokje en/of bushalte dient bij de Lijn aangevraagd te worden.
    - om toegang te nemen tot de site, dient er een boom in het voetpad verwijderd te worden. Het voetpad dient vervolgens hersteld te worden volgens de regels der kunst. De kosten van al deze werken (verwijderen boom, boomwaarde en herstellen voetpad) evenals de uitvoering van deze werken, dienen gedragen te worden door de bouwheer, in onderling overleg met AWW.
- Alvorens deze werken op het openbaar domein aan te vatten, dient er contact genomen te worden met de wegentoezichter Isi Deleu van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Ieper, Omloopstraat 1 te 8900 Ieper tel: 057/220.880.
- de toegang moet in de zone van achteruitbouw aangelegd worden onder een maximale helling van 4%. De afwatering hiervan dient voorzien te worden op het private aangelande terrein en mag geen invloed hebben op de waterhuishouding van het openbaar domein.
  - de aansluiting van de toegang met het openbaar domein mag maximum 5 m breed zijn.
  - de rest van het perceel dient ter hoogte van de perceelsgrens met een structurele niet overrijdbare scheiding afgesloten te worden.
- gesteld in het advies van de gemeentelijke dienst openbare werken:
- De aansluiting van het afvalwater (DWA) van de meergezinswoning (overloop van de drie septische putten) moet aangesloten worden op de bestaande gemengde openbare riolering diameter 500/750 mm in de parkeerstrook langs de Passendalestraat door middel van een standaard inspectieputje DWA.
- De overloop van de buffervoorziening (RWA) en het afvalwater (DWA) van de conciërgewoning mogen aangesloten worden op de bestaande gemengde riolering diameter 400 mm in de Rozestraat door middel van 2 inspectieputjes (DWA - RWA). Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01/10/2004 en latere wijzigingen inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient het afvalwater (DWA) en het hemelwater (RWA) gescheiden afgevoerd te worden naar de openbare riolering.
- Volgens het zoneringsplan is de site in een collectief te optimaliseren buitengebied gelegen. Het hemelwater van de meergezinswoning en de conciërgewoning wordt afgevoerd naar de regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter, zowel voorzien voor de meergezinswoning als voor de conciërgewoning. Er is een overloop voorzien naar het openbufferbekken ten westen van de site met een buffervolume van 69 m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 84 m<sup>2</sup>. Het hemelwater zal herbruikt worden voor het spoelen van de toiletten, wasmachine, buitenkraantje.
- Alle nutsmaatschappijen werden aangeschreven om na te gaan of er aanpassingen aan het net dienen te gebeuren. Alle kosten voor de aanpassingen aan de infrastructuur (nutsleidingen, wegen en riolering) dienen te gebeuren op kosten van de bouwheer.
  - gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies dd. 17/04/2017 verleend door de Provinciale Dienst Waterlopen, referte: 1062/2016/003/WAT01/86-2.
- De navolgende voorwaarden worden hierbij geformuleerd:
- er moet een infiltratievoorziening met een bodemoppervlakte van minimaal 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte worden voorzien, zoals in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Deze infiltratievoorziening mag niet dieper zijn dan de hoogste grondwatertafelstand en maximaal 1 m diep en moet minstens 330 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte kunnen bufferen.
- Voor huidig project betekent dit dat een infiltratie-oppervlak noodzakelijk is van

minstens 84 m<sup>2</sup> (2.090 m<sup>2</sup> nieuwe afvoeren oppervlak) en een volume van minstens 69 m<sup>3</sup>.

- de bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeien van hemelwater naar aanpalende zones voor infiltratie/buffering mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.
- er dient rekening gehouden te worden met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Deze teksten zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.gaselwest.be](http://www.gaselwest.be).
- aanplanten van een bladhoudend groenscherm (vorstbestendig) aan de grens van de site naar de Rozestraat toe, hoogte van het groenscherm 4 m. De aanplanting dient te gebeuren ten laatste in het plantseizoen najaar 2018 zodat we bij de eerste bewoning van het project als een deftig groenscherm hebben.

#### BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **23 april 2018** HET VOLGENDE:

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

Het college sluit zich aan bij het advies 18 april 2018 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1° De bijzondere voorwaarde welke gesteld werd in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, na te leven.

2° Het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

3° de bekendmaking afgifte stedenbouwkundige vergunning gedurende een periode van dertig dagen aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert hij een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

4° Tijdens de uitvoering van de werken maken de aannemers dikwijls gebruik van het openbaar domein. Er dient voor deze tijdelijke inname van het openbaar domein een vergunning aangevraagd te worden aan de technische dienst van de gemeente. De aanvraag dient de navolgende gegevens te bevatten : een duidelijk grondplan met de afmetingen van de inname, de tijdsduur van gebruik openbaar domein en de signalisatie die zal geplaatst worden om de hinder aan te duiden.

5° Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen na de datum van aanplakking, bedoeld in artikel 4.7.19, § 3, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een beroep.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen lasten verbonden

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

## **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

**Art. 4.7.19.** §2. 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 Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. 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.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

### **Beroepsmogelijkheden**

**Art. 4.7.21.** §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° 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, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

### **Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009**

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzweigende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzweigende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

### **Verval van de vergunning**

**Art. 4.6.2.** §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2...

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. 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.

Namens het Schepencollege :

De Secretaris wnd,  
(get) N. Vermeersch

De Voorzitter,  
(get.) D. Sioen

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De Secretaris wnd,

De Burgemeester,