

Dossiernummer omgevingsloket	: OMV_2022150529
Gemeentelijk dossiernummer	: 2022/228
Inrichtingsnummer	: n.v.t.

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD WERVIK

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 16 januari 2023

Aanwezig : Youro Casier, burgemeester;
Bercy Slegers, Geert Bossuyt, Yves Obin, Tom Durnez, Lien Deblaere, schepenen;
Philippe Verraes, algemeen directeur

Afwezig :
Veróntschuldigd :

Agendapunt 36: Omgevingsloket - 2022/228 - uitbreiden woning en bouwen twee garages - Speldenstraat 117 - vergunning

Gelet dat Stad Wervik op 15 november 2022 een aanvraag voor vergunningsplichtige werken in de Speldenstraat 117 var. heeft ontvangen; dat het college van burgemeester en schepenen deze aanvraag heeft onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Gelet dat deze aanvraag werd afgetoetst aan het besluit van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijzigingen daterend van 9 september 2011 en classificatie van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten. Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Gelet dat de aanvraag geen wijzigingen omvat aan het openbaar domein; dat de aanvraag niet voorafgaand moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Gelet op het feit dat de aanvraag geen betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering, daterend van 1 maart 2013 inzake de regels van de project MER-screening;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en tot nadere regels bij de adviesprocedure bij de watertoets, daterend van 20 juli 2006; dat het perceel niet in risicogebied gelegen is; dat de aanvraag de watertoets doorstaat;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning; dat de volgende verplichte adviezen werden gevraagd:

Adviesinstantie	Datum aanvraag
Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Kortrijk	22 november 2022

Gelet dat stad Wervik de vergunningverlenende overheid is en de vereenvoudigde procedure wordt gevolgd; dat de aanvraag ontvankelijk en volledig werd verklaard op 22 november 2022; dat de uiterste beslissingsdatum voor de aanvraag 16 januari 2023 nog niet is verstreken;

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Overwegende dat de aanvraag de volgende handelingen en/of de exploitatie beoogt voor het uitbouwen van een woning en het bouwen van 2 nieuwe garages met de volgende elementen:

Beschrijving van de omgeving

De woning is gelegen langs de Speldenstraat, de doortocht van de gewestweg aan de rand van het centrum. De woning maakt deel uit van de rijbebouwing langs de gewestweg.

Beschrijving van de gevraagde handelingen

De aanvraag omvat het uitbreiden van het bestaande hoofdvolume met een nieuwe aanbouw met plat dak. De nieuwe uitbreiding heeft een hoogte van 3,20 m en zal gebeuren over de volledige breedte van het perceel.

Aan de achterzijde zullen twee nieuwe garages gebouwd worden. De garages hebben een totale breedte van 7,20 m, een bouwdiepte van 7,50 m en worden afgewerkt met een plat dak op een hoogte van 3 m.

Er is geen relevante historiek op het terrein bekend in het vergunningenregister.

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het perceel gelegen te Speldenstraat 117; kadastraal gekend:

Afdeling	Sectie	Grondnummer	Exponent
WERVIK 1 AFD (WERVIK)	E	0553	F 2

Overwegende dat de aanvraag geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten omvat.

Overwegende dat de aanvraag geen aanleg van de wegeniswerken omvat.

Overwegende dat het perceel volgens het gewestplan ingekleurd is als

Naam	Fase	Datum	Zone
Ieper-Poperinge	GG	14 aug 1979	woongebied

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "solitaire vakantiewoningen" daterend van 18 oktober 2013 niet van toepassing op deze aanvraag.

Overwegende dat op het grondgebied Wervik de volgende verordeningen van toepassing zijn:

- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie op 2 augustus 2018;
- de verordening inzake aanplant en rooien van houtige beplantingen; goedgekeurd door de deputatie op 6 december 2011.

Overwegende dat de volgende stedenbouwkundige plannen of verordeningen van toepassing zijn;

Voorschriften	Identificatie	Datum gg
Solitaire vakantiewoningen	2.13_119_1	18.10.2013
Ieper-Poperinge	2.22_1_1	14.8.1979
Molenmeersen	2.24_13_5	19.10.2005
Hemelwaterputten	2.33_2_1	1.10.2004
Hemelwaterputten	2.33_2_2	23.6.2006
Weekendverblijven	2.33_1_1	8.7.2005
Overwelven van baangrachten	2.33_4_1	23.7.2008
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid	2.33_5_1	5.6.2009
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid	2.33_5_2	4.12.2009
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtachtige beplanting	2.33_6_1	16.4.2009

Overwegende dat de volgende adviezen werden ontvangen:

Adviesinstantie	Resultaat	Datum
Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Kortrijk	Voorwaardelijk gunstig	1.12.2022

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Planologische context

Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen Westhoek

De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied van de overdruk solitaire vakantiewoningen daterend van 18 oktober 2013

Gewestplan Ieper-Poperinge

Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting van de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing op het gewestplan Ieper-Poperinge daterend van 14 augustus 1979. De aanvraag is gelegen in: woongebied en de geplande handelingen zijn zone-ëigen.

Bijzonder plan van aanleg (BPA)

Het perceel is in het BPA Molenmeersen daterend van 19/10/2005 gelegen.

Besluit: De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP)

Het perceel is niet in een GRUP gelegen.

Verkavelingen

Het perceel is niet in een verkaveling gelegen.

Stedenbouwkundige verordeningen

De volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn binnen Stad Wervik van toepassing:

- Stedenbouwkundige verordening goedgekeurd door de Deputatie op 2 augustus 2018 (BS, 29 augustus 2018);
- Stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen van 6 december 2011.

De aanvraag wijkt niet af van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

Overige regelgeving

Hemelwater

Vanaf 29 september 2016 moet elk op te richten gebouw, constructie of aan te leggen verharding groter dan 40 m² aan de normen van de verordening voldoen, ook als deze vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunningsplicht. De plaatsing van een infiltratievoorziening is dan verplicht als het goed (perceel) groter is dan 250 m².

Besluit: De verordening is van toepassing op deze aanvraag.

Natuur en Bos

Volgens art. 1.1.2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening is het perceel niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen. Het perceel ligt niet in een vogelrichtlijn- of habitatrictlijngebied of biologisch zeer waardevol gebied. Er werd geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets bijgevoegd. De bestemming van het perceel wordt door de geplande werken niet omgevormd van bos tot bouwperceel. Er werd geen boscompensatievoorstel aan het dossier toegevoegd.

Archeologie en Erfgoed

Het pand is niet beschermd als monument en het pand is niet opgenomen op de Vlaamse inventaris onroerend erfgoed.

De aanvraag omvat geen bekrachtigde archeologienota en is voor de voorliggende aanvraag niet vereist. De archeologie nota wordt opgemaakt naar aanleiding van een geplande omgevingsvergunning waarbij de totale oppervlakte van de ingreep meer dan 5.000m² bedraagt en de percelen volledig buiten het woongebied of recreatiegebied zijn gelegen. Ze zijn tevens volledig gelegen buiten de archeologische zones en buiten de beschermde archeologische sites. Een archeologienota voldoet aan de vastgestelde code van goede praktijk en bevat alle vereiste onderdelen conform art. 5.48 van het Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 en art. 5.4.5 van het Erfgoedbesluit van 16 mei 2014.

Leegstand

Het gebouw of deel van het gebouw is niet opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Het perceel is niet opgenomen in het register van onbebouwde percelen.

Decreet grond en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

De aanvraag omvat geen slopingswerken van niet-residentiele gebouwen van meer dan 1.000m³ of gebouwen die hoofdzakelijk residentieel zijn met een volume groter dan 5.000m³. Een sloopopvolgingsplan is niet vereist voor deze aanvraag.

Toegankelijkheid

Het betreft geen publiek toegankelijk gebouw of constructie. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is niet van toepassing. Het betreft geen gebouw die gebouwd wordt door de overheid of die opgericht wordt voor het gebruik of de uitbating door de overheid. Het betreft geen gebouw of uitbreiding van een gebouw of een gebouwencomplexen waarbij na de uitvoering van de werken een totale publiek toegankelijke oppervlakte van 7500m² of meer aanwezig is. Er dient geen voorafgaand advies aan een erkende adviesinstantie worden gevraagd.

Toetsing aan de geldende regelgeving

Aftoetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze naast de overdekte constructie of naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein;
Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien;
Er dient een afdoende hemelwaterput/infiltratie voorzien.

Beoordeling van de adviezen

- Het agentschap wegen en verkeer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op 1 december 2022.

Beoordeling van de afwijkingen

Niet van toepassing. De aanvraag wijkt niet af van de voorschriften.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beoordeling van de bezwaren van het openbaar onderzoek

Er werd een onderzoek scheldingsmuren georganiseerd van 25/11/2022 t.e.m. 26/12/2022
Er werden geen bezwaren ingediend.

Functionele Inpasbaarheid

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning in een geëigende zone, teneinde te voldoen aan de huidige kwaliteitsnormen. De bestaande woonfunctie blijft behouden zodat de aanvraag zich functioneel inpast in de onmiddellijke omgeving.
De nieuwe garages worden ingeplant langs een uitgeruste garageweg, zodat ook deze zich functioneel inpassen in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag heeft een gunstige invloed op de mobiliteit in de omgeving, het aantal woongelegenheden wijzigt niet, er worden twee stelplaatsen voorzien op eigen terrein, zodat de parkeerdruk in de Speldenstraat afneemt.

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Rekening houdend met de bebouwing op de aanpalende percelen is de nieuwe aanbouw volledig inpasbaar in de directe omgeving en wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht. De bouwwerken laten toe een kleinere woning om te bouwen naar de hedendaagse comforteisen. De maximale bouwdiepte aangegeven in het algemeen bouwreglement van 20 m voor het gelijkvloers wordt voor de aanvraag gerespecteerd. De schaal is in overeenstemming met de omgeving. Teneinde enige eenvormigheid te bekomen dienen de garages ingeplant te worden op de bouwlijn van het bijgebouw op het perceel Speldenstraat 113

Visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf

Door de gekozen vormgeving en het materiaalgebruik blijft de woning geïntegreerd in de omgeving. De aanvraag omvat geen wijzigingen aan de straatgevel, de voorgevel wordt volledig behouden. Het straatbeeld blijft hetzelfde, de uitbreiding is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. De verbouwing wordt uitgevoerd in kwaliteitsvolle en duurzame materialen. Er wordt voldoende aandacht besteed aan een kwalitatieve inrichting en architecturale kwaliteit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het ontwerp is opgemaakt met respect voor de naburen, de bouwdieptes en bouwhoogtes zijn van die aard dat er geen bijkomende hinder ontstaat. Het ontwerp stoort de omwonenden niet qua zicht, zonlicht en privacy. Mede gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar stedenbouw van 10 januari 2023

Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag zowel juridisch-planologisch als ruimtelijk verantwoord is of kan gebracht worden door het opleggen van voorwaarden. De aanvraag is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met een goede plaatselijke aanleg. De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt voor om de aanvraag te VERGUNNEN met volgende voorwaarden:

Het advies van het Agentschap Wegen en verkeer stipt na te leven.

De garages in te planten op dezelfde bouwlijn als de bouwlijn van het bijgebouw Speldenstraat 113

Een regenwaterput met pompinstallatie te voorzien conform de gewestelijke verordening hemelwater.

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het bovenstaand standpunt van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en komt op basis van de hierboven vermelde overwegingen tot de volgende beoordeling van de aanvraag:

Artikel 1 :

Het college van burgemeester en schepenen **vergunt** op 16 januari 2023, de aanvraag voor het bekomen van de omgevingsvergunning OMV_2022150529 van [REDACTED] inzake het uitbouwen van een woning en het bouwen van 2 nieuwe garages in de Speldenstraat 117.

De beslissing heeft enkel betrekking op hetgeen uitdrukkelijk werd aangevraagd waarbij de afwerking aan de zijde het openbaar domein kwaliteitsvol en volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd..

Artikel 2 :

De plannen, documenten en ontvangen adviezen met hun eventuele voorwaarden van de aanvraag maken integraal deel uit van de vergunning.

Artikel 3 :

De volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

Het advies van het Agentschap Wegen en verkeer stipt na te leven.

De garages in te planten op dezelfde bouwlijn als de bouwlijn van het bijgebouw Speldenstraat 113

Een regenwaterput met pompinstallatie te voorzien conform de gewestelijke verordening hemelwater.

Artikel 4 :

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Artikel 5 – Algemene voorwaarden omgevingsvergunning

Artikel 5.1 Openbaar domein

Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn) moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het college van burgemeester en schepenen; Bij eventuele inname van het openbaar domein ter gelegenheid van de werken of handelingen dient een afzonderlijke machtiging inname openbaar domein te worden bekomen (GR 08.11.2001);

Alle aanpassingen die in het kader van de omgevingsvergunning aan het openbaar domein worden uitgevoerd vallen ten laste van de aanvrager;

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 zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten;