

## **VERGADERING VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 20/12/2018**

### **Punt nr. 07 – 11h15**

Aanvraag tot **Stedenbouwkundige vergunning**  
Adres van het goed: **Stroobantsstraat 48 - Gastendelleweg 17**

Identiteit van de aanvrager: **Mijnheer Philippe Janssens**

Voorwerp van de aanvraag : **Bouwen van een appartementsgebouw met 19  
woningen**

Aard van de hoofdactiviteit: **woning**

Ligging van het goed :

GBP: typisch woongebied

BBP : nr. 101: "STROOBANTS-PICARDIE" - 05/07/1990 : woningzone met massa  
variatie; achteruitbouwzone, zone voor koeren en tuinen.

VV : nr. 114: kavel nr. 9

Hoofdreden van het onderzoek :

- **toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)**
- **toepassing van art. 153 §2.al 2& 3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) (GemSV – titel I, art.44 – koeren en tuinen)**
- **toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een bbp)**
- **toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een verkavelingsvergunning)**
- **afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)**
- **afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)**
- **afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)**
- **afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden)**
- **afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)**

Het openbaar onderzoek vindt plaats **van 22/10/2018 tot 05/11/2018 inbegrepen.**

---

## **ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE :**

### Planologische bestemming :

Overwegende dat het goed zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd door regeringsbesluit van 3 mei 2001, in een woonzone met massavariatie van het vigerend bestemmingsplan, alsook in het verkavelingsplan nr. 114 (lot 9) ;

### Juridische en feitelijke situatie :

Overwegende dat een verkavelingsvergunning nr. 114 d.d. 4/12/1995 wordt goedgekeurd;

Overwegende dat de vorige stedenbouwwaardering aanvraag nr. 2016-202 kreeg een ongunstig advies van de overlegcommissie d.d. 16/03/2017;

Overwegende dat de huidige toestand gewag maakt van een onbebouwd perceel;

### Voorwerp van de aanvraag :

Overwegende dat de aanvraag handelt over het bouwen van een appartementsgebouw met 19 appartementen onderverdeeld als volgt:

- 6 éénslaapkamerappartementen,
- 10 tweeslaapkamerappartementen,
- 3 drieslaapkamerappartementen;

Overwegende dat het project ook ondergronds 14 parkeerplaatsen voor wagens, 1 parkeerplaatsen voor moto's en 19 plaatsen voor fietsen voorziet:

### Afwijkingen:

Gelet op de afwijkingen van de voorschriften van de GSV:

- Titel I, artikel 4, diepte van het bouwwerk (fietsberging t.o.v. Stroobantsstraat 46),
- Titel I, artikel 5, hoogte van de voorgevel (t.o.v. Stroobantsstraat 46, Gastendelleweg 11),
- Titel I, artikel 6, hoogte van het dak (t.o.v. Stroobantsstraat 46, Gastendelleweg 11),
- Titel I, artikel 11, inrichting van de achteruitbouwstrook,
- Titel I, artikels 12 en 13 zone voor koeren en tuinen (minder dan 50% is beplant is, inrichting van een fietsberging),
- Titel II, artikel 3, oppervlakte van bewoonbare lokalen,
- Titel II, artikel 4, hoogte onder het plafond (3<sup>de</sup> verdieping),
- Titel II, artikel 10 natuurlijke verlichting van bewoonbare lokalen,
- Titel II, artikel 17, lokalen voor tweewielers en kinderwagens,
- Titel IV, artikel 6, vrij doorgang van toegangsdeuren,
- Titel IV, artikel 9, breed van de gangen,
- Titel IV, artikel 10, muur in het verlengde van de gesloten deur,
- Titel 8, artikel 6, aantal parkeerplaatsen,

Gelet op de afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr. 101 "PICARDIE STROOBANTS":

- Artikel 17e, daken (niet allemaal hellend),
- Artikel 17g, achteruitbouwzone (aanwezigheid van terrassen met ondoorlaatbare materialen),
- Artikel 17h, zone van koeren en tuinen (aanwezigheid van een fietsbergingsgebouw, gedeeltelijk ontbrekende haag, dikte van de aardlaag op de ondergrondse bouwwerken, aanwezigheid van een gebouw),

Gelet op de afwijkingen van de voorschriften van de verkavelingsvergunning VV nr. 114:

- Punt 4, hoogten (meer dan 10.5m, meer dan 3 levels, hoger van 60 cm dan de kroonlijsten van de burens),
- Punt 5, daken (niet allemaal hellend),
- Punt 6.1, dakbedekking (donkergrijze),
- Punt 6.2, schrijnwerken (donkergrijs) en deuren (houd),
- Punt 8, achteruitbouwzone (geen muurtje, terrassen met ondoorlaatbare materialen en, op meer dan 50% van de gevel: toegangswegen),
- Punt 9, zone van koeren en tuinen (minder dan 75% is beplant, dikte van de aardlaag op de ondergrondse bouwwerken, aanwezigheid van een gebouw),

Gelet op de afwijkingen van de voorschriften van de GemSV:

- Artikel 8, ondergrondse bouwwerken (dikte van de aardlaag),
- Artikel 41, regenwateropvang (capaciteit van de opslagvolume),
- Artikel 43, achteruitbouwzone (terrassen met ondoorlaatbare materialen),
- Artikel 44, zone van koeren en tuinen (minder dan 2/3 beplant is),
- Artikel 47, aanplantingen (hoogstammige bomen in de zone voor koeren en tuinen),
- Artikel 69, lokalen voor tweewielers en kinderwagens,

Het openbaar onderzoek :

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 26/11/2018 tot 10/12/2018 en dat 1 bezwaarschrift en een petitie met 25 namen werden ingediend ;

Overwegende dat de opmerkingen vooral handelen over de hoogte van het gebouw, de inrichting van de zone voor koeren en tuinen, de inplanting van de toegang tot de garage, de inplanting van de regenwateropvang, het tekort aan parkeerplaatsen t.o.v. aantal wooneenheden, de impact op de mobiliteit, de impact op de stabiliteit van de bestaande huizen tijdens en na de werf, de rechtsaanzichten vanuit de balkons naar de tuinen liggende Stroobantsstraat 46 en Gastendelleweg 13;

Advies van andere instanties :

Gelet op het advies van de brandweer met referentie C.2001.1362/8/APB/vh op datum van 27/08/2018;

### Motivatie :

Overwegende dat de aanvraag handelt over het bouwen van een appartementsgebouw op de laatste vrije kavel (lot 9) van het verkavelingsplan nr. 114 gelegen op de hoek van de Stroobantsstraat en de Gastendelleweg;

Overwegende dat de huidige aanvraag volgt een ongunstige advies van de overlegcommissie d.d. 16/03/2017 over een appartementsgebouw met 22 appartementen;

Overwegende dat de huidige aanvraag gedeeltelijk de opmerkingen van de vorige overlegcommissie over de volume en de woningenaantal naleven;

Overwegende echter dat de aanvraag taalrijke afwijkingen van de voorschriften van de GSV, het BBP, het VP en de Gem.VC behoud ;

Overwegende dat betreffende het volume, de aanvraag van de aantalniveau (4 ter plaats van 3) en van de hoogte van de gevel (11.7m tot 13.7m ter plaats van 10.5m) afwijkt;

Overwegende dat deze hoogteafwijkingen rechtvaardigen beschouwt kunnen worden gezien het een hoekgebouw betreft gelegen aan een baan met een breed wegprofiel;

Overwegende dat de naburige woning Gastendelleweg 13 eerder abnormaal laag is en dat de oriëntatie in het voordeel van deze laatste is;

Overwegende dat de afwijking betreffende de daken – deze moeten hellend zijn – gerechtvaardigd is gelet op het feit dat de platte daken enkel centraal op het gebouw voorzien zijn;

Overwegende dat nochtans de volumens afwijkingen, de aanvraag :

- de woonbaarheidsnormen betreffende de lokalen voor tweewielers en kinderwagens, de oppervlakten, de natuurlijke verlichting en, op de 3<sup>de</sup> verdieping, de hoogte van de woonbare lokalen niet voldoet,
- de toegankelijkheidsnormen voor personen met beperkte mobiliteit betreffende de vrij doorgang van de toegangsdeuren (+ muur in het verlengde van de gesloten deur) en van de gangen niet voldoet,

Overwegende meer specifiek dat de fietsberginggebouw in de zone van koeren en tuinen van de afschriften betreffende de art. 4 en 6, titel I van GVS, art. 17, titel II van GVS, Titel II, art. 17h van BBP, punt 9 van VV, en art. 69 van GemVS afwijkt;

Overwegende dat sommige eenwoningshuizen van BBP ook achtergevelterrassen op de verdiepingen genieten;

Overwegende dat er in de achteruitbouwzone terrassen voorzien worden en dat dit een afwijking betekent aan de GemSV, maar nochtans dat deze aanvaardbaar is gezien de compatibiliteit met de functie van voortuin, doorlatende tuinen erboven moeten verkies worden;

Overwegende dat in de achteruitbouwzone de aanplanting van hagen i.p.v. het plaatsen van muurtjes op de rooilijn eveneens aanvaardbaar is, gezien dit de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het project ten goede komt;

Overwegende dat er dient rekening gehouden te worden met de burenopmerkingen over de stabiliteit van de bestaande huizen tijdens en na de werf, de inplanting van de garagedeur en de regenwateropvang;

Overwegende dat een gewijzigd project met de volgende (niet uitvoerige) dringende raden gunstig zou kunnen beoordeeld worden:

- respecteren van de voorschriften (GSV, GemSV, BBP, VP) betreffende de zone van koeren en tuinen,
- beter respecteren van de voorschriften betreffende de volumes voor de delen van het gebouw grenzend aan de naburige gebouwen,
- respecteren van de voorschriften betreffende het lokaal voor tweewielers en kinderwagens (voldoende ruim en gemakkelijk toegankelijk),
- het respecteren of het verminderen van de afwijkingen betreffende de woonbaarheidsnormen (GSV Titel II),
- het respecteren van de voorschriften betreffende de toegankelijkheidsnormen voor personen met beperkte mobiliteit (GSV, Titel IV),
- het voorzien van een goede inrichting van de woningen, rekening houdend met de beschikbare oppervlakten en voldoende drieslaapkamerappartementen (meer dan 3 woningen) met een meerderheid van tweeslaapkamerappartementen;
- een geluidsisolatie voorzien langs de inrit van de ondergrondse parking;
- indienen van een aanvraag tot milieuvergunning klasse 2 voor de parking.

**Advies : unaniem ONGUNSTIG in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Directie Stedenbouw.**