

BESLUIT
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
13 FEBRUARI 2019

AANWEZIG

Burgemeester: Claude Croes

Schepenen: Bert Schelfhout, Regine Vanwynsberghe-Rooryck, Sandra De Leeuw-Gousse, Matthias Vanneste, Louis Vanderbeken

Plaatsvervangend wnd. algemeen directeur: Jochen Vandorpe

VERONTSCHULDIGD

Wnd. algemeen directeur: Paulien Santens

D.18. OMV 2018_4 (VK) - Mulderstraat - goedkeuring

Aanleiding en context

Het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd een omgevingsvergunning te verlenen voor het verkavelen van grond in 12 loten met wegeaanleg, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen na sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen, op een perceel gelegen langs de Mulderstraat (Wijmelbeekstraat 4B) en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B 146 D5 aangevraagd door Johan Dheedene namens GROEP DEWAELE BVBA gevestigd Desselgemknokstraat 100 te 8540 Deerlijk.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de vermelde aanvraag, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen en heeft betreffende de aanvraag het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar ingewonnen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar zoals uitgebracht op 7 februari 2019.

Het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar luidt als volgt: Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarde(n):

- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 20 maart 2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6746> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in die bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in de nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De voorwaarden geformuleerd door de gemeenteraad in zitting van 24 januari 2019 dienen als volgt strikt nageleefd te worden:
 - de maximale dwarshelling van de wegenis is overal 1,5 %;
 - de verkavelaar staat in voor de plaatsing van de nodige straatnaamborden, waarvan het type wordt bepaald door de gemeente.
- De woningen op de loten 1 tot 3 dienen afgewerkt te worden met een plat dak.
- De voorschriften inzake afsluitingen dienen als volgt aangevuld/aangepast te worden:

- De afsluitingen langsheen de Mulderstraat (loten 1 en 12) moeten voor wat betreft de tuinzone (vanaf de voorgevelbouwlijn) bestaan uit een levende haag met een hoogte tot 2 m (in plaats van de voorziene 1 m)
 - De afsluitingen ten opzichte van de groenzone (behoudens het gedeelte muur dat kan doorgetrokken worden op lot 3) moeten bestaan uit een levende haag.
 - De afsluitingen op de noordelijke perceelsgrens van de loten 1 - 4 (palend aan de achterliggende grasweide en bestemde ontsluitingsweg) moeten bestaan uit levende hagen met een hoogte tot 2 m.
- De gegevens van het SOP mogen verder aangevuld worden tot voor de start van de werken.

Het advies wordt als volgt gemotiveerd:

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Gewestplan

De bepalingen van het gewestplan Kortrijk (goedgekeurd 4 november 1977) zijn niet meer van toepassing en werden vervangen door de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan overeenkomstig artikel 7.4.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium, zoals vastgesteld door de deputatie op 25 juni 2015.
- De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, Molenhoek, goedgekeurd 6 mei 2010 met als bestemming zone voor wisselbestemming wonen / kleinschalige bedrijven.

Bijzonder plan van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gemeentelijk RUP is van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de vigerende voorschriften.

Stedenbouwkundige verordeningen

Voor het perceel zijn de volgende stedenbouwkundige verordeningen relevant:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013.

- Gemeentelijke algemene bouwverordening inzake vellen van hoogstammige bomen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22 maart 1974 en goedgekeurd bij KB op 4 juli 1974.

2. Historiek

Relevante stedenbouwkundige vergunningen

Volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of weigeringen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 6 februari 1964 door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van een weverij.
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 5 maart 1969 door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbreiden van de bestaande werkplaats.
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 15 februari 1978 door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbreiden van het atelier.
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 15 maart 1978 door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbreiden van het atelier.
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 3 maart 1993 door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbreiden van een magazijn en burelen en het inrichten van sanitaire ruimte in het bestaand gebouw.

Relevante milieuvergunningen

Volgende milieuvergunningen en/of weigeringen zijn relevant:

- milieuvergunning afgeleverd op 20 augustus 1996 door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbaten van een weverij.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

3.1. Beschrijving van de omgeving

De eigendom is gelegen langsheen de Mulderstraat, een zijstraat van de Waregemstraat ten oosten van Deerlijk centrum. Het perceel heeft een oppervlakte van 7.112 m² en is grotendeels (ruim 60%) bebouwd met loodsen en verhard met steenslag en asfalt. De site is omgeven door een residentiële bebouwing langs oostelijke, zuidelijke en westelijke zijde. De aanpalende woningen zijn zowel van het vrijstaande als het halfopen bebouwingstype. Langs de noordzijde is een private toegangsweg gelegen en een gemengde bebouwing (kleinere loodsen en woningen) langs de Waregemstraat. Op de hoek van de Mulderstraat en de Waregemstraat is een sociaal appartementsproject gerealiseerd.

3.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van het bestaande bedrijfsgebouw en de verharding en het verkavelen van de grond in 12 loten met de aanleg van nieuwe wegenis en groen. Loodrecht op de Mulderstraat wordt een nieuwe wegenis aangelegd die ingericht wordt als een doorlopende straat. De weg heeft een breedte van 8 m en ter hoogte van het keerpunt 11 m. De weg wordt ingericht als een woonerf. De rijweg en ook een deel van de wegbermen worden aangelegd in kleinschalige bestrating. Eveneens zijn parkeerplaatsen, opritten naar de private kavels, groenvakken en asverschuivingen voorzien in deze wegenis. Op het einde van de nieuwe, doodlopende weg sluit een groenzone aan, waarin zich een deel van het waterbergingsvolume voor regenwater bevindt. De groenzone is voor het overige enerzijds ingericht als een ontmoetingsplaats maar eveneens als speelzone door de aanleg van een speelberm en de flauwe taluds van de waterpartij. De groenzone biedt mogelijkheid tot aansluiting op een eventueel toekomstige ontsluitingsweg langs de noordelijke verkavelingsgrens (conform de bepalingen van het RUP). Zes parkeerplaatsen liggen verspreid langs de nieuwe weg. Deze worden aangelegd in betonstraatstenen in een

andere kleur dan de rest van de wegverharding. In de straat worden eveneens een aantal plantvakken voorzien, aan te planten met straatbomen en onderbeplanting teneinde groene massieven te vormen. Langs de Mulderstraat wordt de wegberm beplant met Lonicera, gelijkaardig aan de noordelijk gelegen bestaande wegberm in de Mulderstraat. Aan weerszijden van de nieuwe wegenis, evenals op het einde van de wegenis, worden de bouwkvavels voorzien. De verkaveling voorziet in 12 loten allen voor eengezinswoningen van het vrijstaande type. Een aantal kunnen gekoppeld worden door middel van een carport. Een aantal (loten 1 - 3) zijn langs één zijde ingeplant op de zijperceelsgrens en hebben een vrije zijstrook van 6 m. De overige loten hebben een vrije zijstrook van 3 m met bij sommige de mogelijkheid tot het optrekken van een carport in deze strook. Alle bouwzones zijn ingeplant op minstens 5 m achter de rooilijn en op minstens 8 m van de achterkavelgrenzen. De loten hebben een oppervlakte gaande van 415 m² voor het kleinste lot tot 731 m² voor het grootste lot. De hoofdbestemming is wonen en beperkte nevenfuncties worden toegestaan. De woningen zullen een hoogte hebben van maximaal 2 bouwlagen met een hellend dak. Bijgebouwen zijn toegelaten tot 40 m². De percelen mogen voor maximum 40 % van de perceelsoppervlakte bebouwd worden. Bij elke woning moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden. De afsluitingen op de rooilijn en de perceelsgrenzen ter hoogte van de voortuin dienen te bestaan uit hagen met een maximale hoogte van 1 m, op de overige perceelsgrenzen mogen afsluitingen bestaan uit onderhoudsvrije materialen en/of hagen met een maximale hoogte van 2 m.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 1 oktober 2018 tot 30 oktober 2018. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. Adviezen

De Provincie West-Vlaanderen, Dienst Waterlopen werd op advies verzocht op 24 september 2018. De adviesinstantie heeft geen advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

6. Project-MER of OVR (ingeval van toepassing)

De aanvraag valt niet onder de bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004. Project-MER of OVR is niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen wordt tot de volgende beoordeling van het dossier gekomen.

7.1 Planologische toets

De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het RUP Molenhoek.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften. Hiervoor wordt toepassing gemaakt van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het ontwerp is op volgende punten in strijd met de voorschriften:

Plan schrijft voor:	ontwerp voorziet:
Uiterste grens van de bebouwing op	De bouwzones voor de woningen liggen

het grafisch plan ligt op 15 m van de zuidelijke perceelsgrens en op 8 m van de Mulderstraat	op 8 m van de zuidelijke perceelsgrens en op 5 m van de Mulderstraat
Vrije zijstroken 3 m	Bouwzone op de loten 1 - 3 zijn ingeplant op de ene zijperceelsgrens en op 6 m van de andere zijperceelsgrens

Het gevraagde is voor het overige in overeenstemming met de voorzieningen van het RUP gezien na sloop van de bedrijfsgebouwen voor het volledige perceel gekozen wordt voor de bestemming wonen (conform de voorschriften van zone 3), de wegenis ontworpen is via een globaal plan, een substantieel aandeel groen ingericht wordt, de loten bestemd zijn voor wonen met beperkte nevenfuncties, enkel eengezinswoningen of tweegeneratiewoningen mogelijk zijn, de woningen vrijstaand van karakter zijn, de percelen voor maximaal 40 % te bebouwen zijn, 2 bouwlagen met vrije dakvorm toegelaten worden met een kroonlijsthoogte van maximaal 6,50 m en een nokhoogte van maximaal 12,50 m, de diepte op de verdieping beperkt is tot 12 m, de afstand tot de achterkavelgrens overal 8 m bedraagt, de oppervlakte van de bijgebouwen kleiner is dan 60 m², carport toegelaten worden in de vrije zijstroken, per woning minstens 2 autostandplaatsen voorzien moeten worden en openbare groenzone ingericht wordt waar de verharding waterdoorlatend is en de functie socio-recreatief is.

Artikel 4.4.1 van de VCRO voorziet dat na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen 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 en het aantal bouwlagen.

De afwijking heeft betrekking op inplanting van constructies zodat een afwijking overwogen kan worden. De afwijking op de uiterste grens van bebouwing kan gevolgd worden aangezien de uiterste grenzen zoals weergegeven op het plan, ingegeven zijn vanuit de keuze voor de zone voor bedrijvigheid met de bedoeling een voldoende groene buffer te kunnen aanleggen. In voorliggende aanvraag is de keuze gemaakt voor wonen. De afstand tot de kavelgrenzen is 8 m voor de tuinzones en 5 m voor de afstand tot de rooilijn wat voldoet aan de bepalingen van de gekozen zone 3. De inplanting van een aantal woningen op 1 zijperceelsgrens zorgt voor een typologiemenging in de verkaveling en zorgt er eveneens voor dat op de betreffende loten de overige vrije zijstrook op een meer kwalitatieve en functionelere wijze ingericht kunnen worden. Bijgevolg kunnen beide afwijkingen positief beoordeeld worden.

7.2 Wegenis

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in zitting van 24 januari 2019 het volgende beslist:

‘De gemeenteraad besluit het tracé van de wegenis zoals opgenomen in het wegenisdossier bestaat uit de voorliggende plannen, zijnde grondplannen (bestaande toestand en ontworpen toestand) lengteprofielen, dwarsprofielen, detailtekeningen en bijhorend lastenboek, raming en een verklaring met plan inzake de kosteloze grondafstand, met dossiernummer OMV_2018107464, opgemaakt door S.L.I. Matten BVBA, gevestigd Roeselarestraat 26b, 860 Kortemark en Landmeter Bart Degezelle BVBA, gevestigd Molendreef 33, 8570 Anzegem goed te keuren mits:

- o de maximale dwarshelling van de wegenis overal 1,5 % is;
- o de verkavelaar instaat voor de plaatsing van de nodige straatnaamborden, waarvan het type wordt bepaald door de gemeente.

Verkavelingsovereenkomst

De verkavelingsovereenkomst tussen verkavelaar en gemeente werd opgemaakt op 28 januari 2019 en door de beide partijen (gemeentebestuur en verkavelaar) ondertekend.

7.3 Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het voorliggend project heeft een omvangrijke oppervlakte (>0,1ha) en ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Aangezien er nieuwe wegenis aangelegd wordt, moet er in de verkaveling een collectieve voorziening geïnstalleerd worden. De riolering van de verkaveling wordt zo ontworpen dat er een volledige scheiding is tussen de DWA-afvoer en RWA-afvoer en dat een gemeenschappelijk opvang van het regenwater georganiseerd wordt. Er werden infiltratieproeven uitgevoerd die aantoonen dat de doorlaatbaarheid van de ondergrond onvoldoende is waardoor ingezet wordt op buffering van het regenwater en een vertraagde afvoer. Het te creëren bergingsvolume bedraagt volgens de richtlijnen 91.608 liter met een vertraagde afvoer van maximaal 20 liter/sec/ha.

De aanvrager voorziet enerzijds de aanleg van een open bergingsvolume in de groenzone van 58.434 liter. Dit bergingsvolume zal door de iets hogere ligging van de afvoerbuïs toch steeds de mogelijkheid hebben tot infiltreren. De vertraagde afvoer bedraagt 2,5 liter/sec. Anderzijds wordt een deel gebufferend in een overgedimensioneerde riolering met een inhoud van 31.165 liter met een vertraagde afvoer van 5,50 liter/sec. Per lot zal voldaan moeten worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater. In alle redelijkheid dient bijgevolg geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. In het kader van de watertoets werd eveneens advies gevraagd aan de Provinciaal Technische dienst der Waterlopen. Deze bracht geen advies uit zodat voorbijgegaan kon worden.

7.4 Mer-screening

De aanvraag valt onder de bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, meerbepaald rubriek 10b – stadsontwikkelingsprojecten en 10e – aanleg wegenis.

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). De mogelijke effecten op de omgeving werden in het omgevingsloket toegevoegd. Uit de analyse van de m.e.r. screeningnota is gebleken dat de milieueffecten van dit project niet aanzienlijk zijn zodat de opmaak van een milieueffectenrapport niet noodzakelijk is.

7.5 Natuurtoets

Volgens de natuurtoets blijkt dat geen onvermijdbare schade aan belangrijke natuurwaarden worden veroorzaakt.

7.6 Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag is vergezeld van een bekrachtigde archeologienota met voorwaarden die kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, gezien de totale oppervlakte van het kadastrale perceel groter is dan 3.000 m² en de bodemingreep groter is dan 1.000 m². De archeologienota werd opgemaakt onder de supervisie van een erkend archeoloog. Omdat het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem niet of niet volledig kon worden uitgevoerd voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning moet de aanvrager na het verkrijgen van de vergunning dat

onderzoek alsnog uitvoeren, en op basis daarvan een bekrachtigde nota bekomen. Bijgevolg dient in de voorwaarden bij afgifte van de vergunning het volgende opgenomen te worden.

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 20 maart 2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6746> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in die bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in de nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

7.7 Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing

7.8 Decreet grond- en pandenbeleid

Uitvoeren last bescheiden woonaanbod

De voorliggende bouwaanvraag voorziet in een verkaveling van 12 loten waarbij de percelen aansluiten op door dezelfde bouwheer te ontwikkelen gronden en die samen meer dan een halve hectare beslaan. Overeenkomstig 4° van artikel 4.2.1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid zijn de normen bescheiden woonaanbod van toepassing op de voorliggende bouwaanvraag. Er dient een norm verwezenlijkt te worden van ten minste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen. De aanvrager voorziet het bescheiden woonaanbod te realiseren in natura op de loten 4 en 5 (zie voorschriften waarbij het volume van de woningen op de loten 4 en 5 beperkt moet worden tot 550 m³) zodat voldaan is aan de norm bescheiden woonaanbod.

7.9 Milieuaspecten

Niet van toepassing

7.10 Goede ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor zover noodzakelijk en relevant.

Het betreft een verkaveling voor woningbouw in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoning zodat de aanvraag zich functioneel inpast in de omgeving. Er wordt een nieuwe interne weg aangelegd waarbij aandacht besteed wordt aan een groene inrichting. De groenzone wordt aangelegd op het einde van de weg. In de groenzone is er ruimte voor speelvoorzieningen en wordt een deel ingericht als ruimte voor water. In de weg worden een aantal bomen en plantvakken ingericht waardoor het straatbeeld een groen en residentieel karakter zal uitstralen. De aanvrager voorziet de voortuinafsluitingen en de afsluiting op de rooilijnen af te werken met levende hagen met een hoogte van 1 m, de overige afsluitingen kunnen in andere materialen afgewerkt worden met een hoogte van 2 m. Aanvullend op deze bepalingen dient toegevoegd te worden dat, in functie van beeldkwaliteit van de verkaveling ten opzichte van de gedeelten die openbaar domein zullen worden of die in het RUP bestemd zijn als openbaar domein en in functie van privacy van de bewoners, ook op deze grenzen een levende haag voorzien moet worden met soms een hoogte tot 2 m. Concreet betekent dit dat volgende voorwaarden wenselijk zijn:

- de afsluitingen langs de Mulderstraat (loten 1 en 12) moeten voor wat betreft de tuinzone (vanaf de voorgevelbouwlijn) bestaan uit een levende haag met een hoogte tot 2 m (in plaats van de voorziene 1 m);
- de afsluitingen ten opzichte van de groenzone (behoudens het gedeelte muur dat kan doorgetrokken worden op lot 3) dienen te bestaan uit een levende haag.

- de afsluitingen op de noordelijke perceelsgrens van de loten 1 - 4 (palend aan de achterliggende grasweide en in het RUP bestemde openbare weg) dienen te bestaan uit levende hagen met een hoogte tot 2 m.

De verkaveling wordt ingericht met loten voor vrijstaande bebouwing en speelt hiermee in op de typologie op de aanpalende percelen. De loten hebben een oppervlakte tussen 415 m² (kleinste) en 731 m² (grootste). Door die typologie en de oppervlaktes van de loten wordt de dichtheid aangepast aan het niveau van de omgeving. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, deels op te vangen op privaat terrein en deels op openbaar domein.

De woningen kunnen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen en de dakvorm is vrij. De afstanden tot de kavelgrenzen zijn gangbaar zijnde minstens 8 m tot de achterkavelgrens, 5 m tot de rooilijn en minstens 3 m tot de zijkavelgrenzen (behoudens de loten 1 tot 3). Voor de loten 1 tot 3 werd geopteerd voor een typologie van vrijstaande woning waarbij de woning opgetrokken is op de rechterzijperceelsgrens. Teneinde de aanpalende vrije zijstroken voldoende kwaliteit te bieden dient opgelegd te worden dat deze 3 woningen kunnen bestaan uit 2 bouwlagen maar afgewerkt moeten worden met een plat dak en geen vrije dakvorm toe te laten.

Het ontwerp kan, mits het opleggen van een aantal voorwaarden, bijgevolg verenigbaar gemaakt worden met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

7.11 Resultaten openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend waardoor een verdere beoordeling niet aan de orde is.

7.12 Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

7.13 Bespreking adviezen

Aangezien geen advies uitgebracht werd is een verdere beoordeling niet aan de orde.

7.14 Sloopopvolgingsplan

Aangezien een niet-residentieel gebouw met een totaal bouwvolume van meer dan 1.000 m³ gesloopt wordt, is een sloopopvolgingsplan noodzakelijk. In het dossier is bevestigd dat het SOP zal worden opgemaakt door een deskundige als onderdeel van de sloopwerken en meegeleverd dient te worden door de uitvoerend aannemer (zoals opgenomen in het bestek onder post 1.1, pagina 47). Bijgevolg dient in de voorwaarden opgelegd te worden dat de gegevens voor het SOP aangevuld mogen worden tot voor de start van de werken.

Juridische gronden

- Algemene basisbevoegdheden: Art.56, § 2 Decreet Lokaal Bestuur
- Andere:
 - o Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning
 - o Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en zijn wijzigingen.

Financiën

De beslissing heeft geen financiële gevolgen.

BESLUIT

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en besluit bijgevolg tot het afleveren van de omgevingsvergunning aan Johan Dheedene namens GROEP DEWAELE BVBA gevestigd Desselgemknokstraat 100 te 8540 Deerlijk, voor het verkavelen van grond in 12 loten met wegeaanleg, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen na sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen, op een perceel gelegen langs de Mulderstraat (Wijmelbeekstraat 4B) en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B 146 D5, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 20 maart 2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6746> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in die bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in de nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De voorwaarden geformuleerd door de gemeenteraad in zitting van 24 januari 2019 dienen als volgt strikt nageleefd te worden:
 - de maximale dwarshelling van de wegenis is overal 1,5 %;
 - de verkavelaar staat in voor de plaatsing van de nodige straatnaamborden, waarvan het type wordt bepaald door de gemeente.
- De woningen op de loten 1 tot 3 dienen afgewerkt te worden met een plat dak.
- De voorschriften inzake afsluitingen dienen als volgt aangevuld/aangepast te worden:
 - De afsluitingen langsheen de Mulderstraat (loten 1 en 12) moeten voor wat betreft de tuinzone (vanaf de voorgevelbouwlijn) bestaan uit een levende haag met een hoogte tot 2 m (in plaats van de voorziene 1 m)
 - De afsluitingen ten opzichte van de groenzone (behoudens het gedeelte muur dat kan doorgetrokken worden op lot 3) moeten bestaan uit een levende haag.
 - De afsluitingen op de noordelijke perceelsgrens van de loten 1-4 (palend aan de achterliggende grasweide en bestemde ontsluitingsweg) moeten bestaan uit levende hagen met een hoogte tot 2 m.
- De gegevens van het SOP mogen verder aangevuld worden tot voor de start van de werken.

Voor eensluidend verklaard uittreksel
Opgemaakt in Deerlijk op 12-11-2019

Hans Piepers

Algemeen directeur

Claude Croes

Burgemeester