
BESCHRIJVENDE NOTA

Stad of gemeente 9031 Drongen

Dossier nr. 22 27

1. Voorwerp van de aanvraag.

De regularisatie van uitgevoerde werken aan en rond een gebouw gelegen te MARIAKERKSESTEENWEG 82 - 9031 DRONGEN.

Kadastrale gegevens: Afd 27 Sie B nr. 185/K.

De werken omvatten:

- het maken van drie nieuwe muuropeningen binnen in het gebouw
- het vervangen van een raam en toegangsdeur in de voorgevel
- het schilderen van een gedeelte van de voorgevel
- het vervangen van de gevelbekleding van de luifel aan de straatzijde
- het verwijderen van een eerder geplaatst afdak
- omgevingsaanleg i.f.v. parkeerplaatsen & het plaatsen van keerwanden
- het aanbrengen van verlichte naamgeving i.f.v. apotheek op de luifel aan de voorgevel
- het plaatsen van een lichtgevend kruis op paal i.f.v. apotheek

2. Ruimtelijke context (feitelijke toestand en plaatselijke toestand + zoneringgegevens).

Omschrijving van de ligging van het goed:

Het goed is gelegen langs de Mariakerksesteenweg te Drongen, omringd door woningen en handelszaken. De zijde van de steenweg waaraan het pand zich bevindt wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van voornamelijk handelszaken met bijhorende parkeerplaatsen die ontsloten worden vanaf de Mariakerksesteenweg.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:

- Het goed ligt in het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (K.B. 14/07/77). De plaats van de voorgenomen werken ligt in een WOONGEBIED.
- Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Algemeen Plan van Aanleg.
- Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg.
- Het goed valt binnen de beschrijving van een verkaveling met intern nr. 1982 DR 301/00 (dd. 16 november 1982). Aangezien de bestaande verkaveling ouder is dan 15 jaar kunnen de voorschriften van de verkaveling op zich geen weigeringsgrond meer vormen. (artikel 4.3.1 §1, 1° b) VCRO)

3 Overeenstemming en verenigbaarheid met wettelijke en ruimtelijke context.

Algemeen: het Koninklijk besluit van 21 januari 2009 houdende onderrichtingen voor de apothekers bepaalt hoe een apotheek moet worden ingericht.

De aanvraag behelst een regularisatie, dus worden 3 plannensets toegevoegd:

- de vergunde toestand: omvat de oorspronkelijke plannen van de vergunning van 5 maart 1987 voor het bouwen van een woning met winkel en aangebouwde garage.
- de bestaande toestand: omvat de huidig uitgevoerde toestand.
- de nieuwe toestand: de verder te realiseren toestand.

Hieronder worden de diverse werken verder toegelicht.

Onderaan deze nota worden ook enkele foto's toegevoegd van het pand op diverse tijdstippen, waardoor duidelijk wordt hoe het pand geëvolueerd is sinds de vergunde toestand in 1987 en welke werken er reeds uitgevoerd werden op diverse momenten.

Het maken van drie nieuwe muuropeningen binnen in het gebouw

Omwille van de interne herindeling van de handelszaak werden twee deuropeningen vergroot. De trap die zich t.h.v. deze openingen bevond was reeds niet meer aanwezig en was in het verleden ook niet functioneel.

Verder werd een bestaande raamopening naar de keukenruimte verbreed als doorgeef- en toezichtsopening.

Het vervangen van een raam en toegangsdeur in de voorgevel

De bestaande toegangsdeur in de voorgevel werd vervangen door een automatische schuifdeur.

Het raam in de voorgevel aan de linkerzijde van deze toegangsdeur werd vervangen i.f.v. de plaatsing van een muurautomaat voor de apotheek.

Deze werken kaderen in het oprissen van de voorgevel en de hedendaagse uitstraling van de handelszaak en hebben een positieve impact op het straatbeeld.

Het schilderen van een gedeelte van de voorgevel

De penanten in metselwerk die zich tussen de raamvlakken onder de luifel aan de straatzijde bevinden werden geschilderd in een zwarte tint. Deze waren voorheen bekleed met een houten gevelbekleding en vermoedelijk in de oorspronkelijke vergunde toestand waren deze beige metselwerk.

Hoewel de plannen van de vergunde toestand geen legende vermelden en dus ook geen materialisatie van de gevels.

Deze werken kaderen in het oprissen van de voorgevel en de hedendaagse uitstraling van de handelszaak en hebben een positieve impact op het straatbeeld.

Het vervangen van de gevelbekleding van de luifel aan de straatzijde

De bestaande luifel werd bekleed met een zwarte aluminium gevelbekleding. Deze was voorheen bekleed met een houten gevelbekleding en vermoedelijk in de oorspronkelijke vergunde toestand een rode en later witte beplating.

Hoewel de plannen van de vergunde toestand geen legende vermelden en dus ook geen materialisatie van de gevels.

Deze werken kaderen in het oprissen van de voorgevel en de hedendaagse uitstraling van de handelszaak en hebben een positieve impact op het straatbeeld.

Het verwijderen van een eerder geplaatst afdak t.h.v. de oprit naar de garage

Dit afdak werd in het jaar 2020 geplaatst door een vorige gebruiker van het pand. Zie **foto E** waarop deze reeds te zien is (foto dateert van juni 2021).

Dit afdak is een lichte constructie bestaande uit houten kolommen die zich bevinden op de perceelsgrens, houten spanten en afgedekt met een transparante golfplaat.

Deze overkapping zal worden verwijderd.

Omgevingsaanleg i.f.v. parkeerplaatsen & het plaatsen van keerwanden

Hiervoor dient verwezen te worden naar de toestanden op diverse tijdstippen.

Op de oorspronkelijke plannen van de vergunning uit 1987 werd slechts een summier en schematisch inplantingsplan opgenomen, zonder informatie over de aanleg rondom het gebouw. Zie "inplantingsplan 1" in de bundel vergunde toestand. Noch werd een terreinprofiel opgenomen in deze vergunningsaanvraag.

Dit is niet ongebruikelijk voor vergunningsaanvragen uit die tijdsperiode, waarin veelal weinig informatie werd opgenomen omtrent omgevingsaanleg; deze bevatten nooit dezelfde gedetailleerde informatie als huidige vergunningsaanvragen. Louter afgaan op dit inplantingsplan als "vergunde toestand" lijkt ons inziens dan ook te kort door de bocht, gezien de ontbrekende informatie op het plan.

Er werd echter een opmeting uitgevoerd van het perceel vooraleer uitvoering van de te regulariseren werken, deze wordt in deze aanvraag toegevoegd als "inplantingsplan 2" in de bundel vergunde toestand, samen met de bijhorende terreinprofielen van deze situatie vòòr uitvoering van de te regulariseren werken. Uit alle beschikbare informatie van de eigenaars van het pand en de streetview foto's van diverse tijdstippen worden enkele zaken duidelijk:

Situatie maart 2009 (zie foto's A, G):

Hier is duidelijk dat de volledige strook aan de straatzijde Mariakerksesteenweg bestond uit verharding in grind en volledig gebruikt werd als parking.

Aan de zijde Zeger van Kortrijkstraat werd een gedeelte van de strook gebruikt voor parkeerplaatsen, en dit t.h.v. de zijkant van de uitbouw aan de voorgevel. Op de foto is merkbaar dat de zone t.h.v. het hoofdgebouw een opgehoogde tuinzone was waarbij het niveau van het maaiveld zich bevond op het niveau van de vloerplas van de woning. Er is ook al sinds 1987 een terras aanwezig t.h.v. raam in de zijgevel aan de leefruimte dat zich op het niveau van de vloerplas van de woning bevindt.

De grens tussen privaat en openbaar domein is in deze situatie reeds onduidelijk wegens de aanwezigheid van struiken en beplantingen. Hier moet ook reeds een vorm van keerwand aanwezig geweest zijn gezien de opgehoogde tuinzone t.o.v. het openbaar domein, echter is het onzichtbaar op de foto waaruit deze keerwand bestond.

Het is zeer duidelijk dat dit de situatie betreft sinds 1987 en dat deze omgevingsaanleg rondom het pand meteen op deze manier werd uitgevoerd tijdens of vlak na de bouw van het pand.

Situatie juni, juli & november 2013 (zie foto's B, H, I):

Zelfde situatie als in 2009.

Situatie juni 2017 (zie foto's C, J):

Hier is een gewijzigde situatie zichtbaar. Een vorige gebruiker van het pand voerde werken uit, volgens de informatie gebeurde dit in 2015.

Dit betreft ook de situatie zoals deze weergegeven wordt op het "inplantingsplan 2" en de bijhorende terreinprofielen in de bundel vergunde toestand. Dit is de toestand vooraleer de huidig te regulariseren werken werden uitgevoerd.

Aan de zijde van de Mariakerksesteenweg werden lage muurtjes geplaatst met houten afsluitingen en bloembakken. De parkeerplaatsen in deze strook zijn nog steeds aanwezig, zoals steeds geweest.

Aan de zijde Kortrijk van Zegerstraat werd een nieuwe keerwand geplaatst en dit over de volledige lengte van het perceel (met uitzondering van de doorgang naar de garage achteraan het perceel). Dit betekent dat de zone waar voorheen parkeerplaatsen waren aan de zijde Zeger van Kortrijkstraat hier ook mee werd opgehoogd tot het niveau van de tuinzone aan het hoofdgebouw.

Uit de opmeting bleek dat deze keerwand zich op openbaar domein bevond.

Situatie september 2018, juni 2021 en maart 2023 (zie foto's D, E, F, K):

Zelfde situatie als in 2017.

De uitgevoerde werken eind 2023:

Aan de zijde Mariakerksesteenweg werden de lage constructies, afsluitingen en bloembakken verwijderd en werd teruggegaan naar de oorspronkelijke toestand waarbij de volledige strook gebruikt wordt als parkeerzone. Dit is een terugkeer naar de situatie zoals ze zich voordeed sinds 1987. Er gebeurde louter een kleine aanpassing aan het klinkerpad dat toegang geeft tot de voordeur van de handelszaak (driehoekige vorm werd vervangen door een recht pad). Verder werd aangesloten op de bestaande hoogtepeilen van het openbaar domein. Er werd ook een parkeerplaats voor mindervaliden voorzien en een ontharding in de vorm van een plantzone (15 + 2 m²).

Aan de zijde Zeger van Kortrijkstraat werd eveneens terug gekeerd naar de oorspronkelijke toestand en de situatie zoals ze zich voordeed sinds 1987.

De keerwanden die geplaatst werden in 2015 en die zich nota bene op openbaar domein bevonden werden verwijderd. De opgehoogde tuinzone ter hoogte van het hoofdgebouw werd behouden. Hiervoor werden nieuwe betonnen keerwanden geplaatst ter vervanging van de weggenomen keerwanden uit hout/multiplex. Deze nieuwe keerwanden werden nu wél op eigen terrein geplaatst. Er werd géén bijkomende ophoging van het terrein voorzien, dit betrof namelijk een bestaande toestand sinds 1987.

Er werden drie parkeerplaatsen voorzien, zoals er zich ook twee stuks bevonden in de oorspronkelijke toestand (zoals hierboven aangetoond via de foto's uit 2009 en 2013).

Ook hier werd aangesloten op de bestaande hoogtepeilen van het openbaar domein.

Uit bovenstaande is duidelijk dat de uitgevoerde werken louter een terugkeer omvatten naar de oorspronkelijke en vergunde toestand uit 1987 en dus zijn deze werken te verantwoorden in de context en aanvaardbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Bovendien, gezien de functie van het pand, een apotheek, willen wij er nog op wijzen dat voldoende parkeerplaatsen in de zeer dichte nabijheid van de toegangsdeur onontbeerlijk zijn. Het cliënteel van een apotheek is vaak moeilijk te been.

De zorgfunctie en de maatschappelijke functie van een apotheek zijn hier niet te verwaarlozen of te ontkennen. Er moet op worden toegezien dat het cliënteel op een rustige en veilige manier de apotheek kan bezoeken. Dit kan enkel als er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het perceel zelf, zeker wanneer er geen parkeerplaatsen op de openbare weg zelf zijn voorzien.

Er wordt verder nog op gewezen dat alle handelszaken in de dichte omgeving beschikken over gelijkaardige parkeerzones, en dit zowel aan de zijde Mariakerksesteenweg als de directe overbuur aan de zijde Zeger van Kortrijkstraat (zie foto's L, M, N, O, P). Deze situatie doet zich bij nagenoeg alle aanpalende handelszaken voor: een volledig verharde voortuinstrook met parkeerplaatsen loodrecht op de rijweg. De huidige aanpassingswerken werden ter goeder trouw uitgevoerd, er uiteraard van uitgaand dat deze situatie een vergund geachte situatie is, gezien de aanwezigheid sinds 1987. En zeker temeer de identieke configuraties bij de handelspanden in de dichte omgeving.

Nog te realiseren werken (plannen nieuwe toestand):

* Ter hoogte van de keerwand aan Zeger van Kortrijkstraat zal nog een groenscherm geplaatst worden, bestaande uit paal & draadafsluiting met begroeiing (klimplanten en klimop). Deze wordt vlak voor de keerwand geplaatst, op eigen terrein, en zal een maximale hoogte van 2,00m hebben. Dit groenscherm onttrekt de keerwanden aan het zicht.

* De tuinzone achter deze keerwanden wordt verder onthard, samen met de strook achteraan het perceel. In de oorspronkelijke toestand waren deze zones verhard met grind.

* De oprit naar de garage (links op perceel) wordt deels onthard. Er worden twee karrensporen voorzien in grind als toegang naar de garage.

→ in totaal wordt een oppervlakte van 186m² onthard tegenover de oorspronkelijke toestand.

* Er wordt een fietsenparking voorzien aan de voorgevel van het pand.

* Er wordt een laadpaal voor elektrische wagens voorzien t.h.v. P2 en P3.

Het aanbrengen van verlichte naamgeving i.f.v. apotheek op de luifel aan de voorgevel

De plaatsing van verlichte naamgeving "APOTHEEK DRONGEN" op de luifel kadert in de regelgeving omtrent uithangborden van apotheken: Artikel 10 van het KB van 21 januari 2009 houdende onderrichtingen der apothekers voorziet dat de apotheek een duidelijk zichtbaar uithangbord moet hebben, vooral tijdens de wachtdienst.

Artikel 79 van de Code van Farmaceutische Plichtenleer bepaalt ook hieromtrent: "Elke apotheek moet voorzien zijn van een duidelijk zichtbaar kenteken dat de patiënt gemakkelijker toelaat ze te herkennen".

Het plaatsen van een lichtgevend kruis op paal i.f.v. apotheek

Hier stond reeds sinds 1989 een paal met publiciteit / naambord van de handelszaak. Deze is ook te zien op alle foto's hieronder. Volgens de informatie werd hiervoor een vergunning afgeleverd in 1989.

De plaatsing van het lichtgevend kruis kadert hoedanook in de regelgeving omtrent uithangborden van apotheken: Artikel 10 van het KB van 21 januari 2009 houdende onderrichtingen der apothekers voorziet dat de apotheek een duidelijk zichtbaar uithangbord moet hebben, vooral tijdens de wachtdienst.

Artikel 79 van de Code van Farmaceutische Plichtenleer bepaalt ook hieromtrent: "Elke apotheek moet voorzien zijn van een duidelijk zichtbaar kenteken dat de patiënt gemakkelijker toelaat ze te herkennen".

4 Integratie van geplande werken of handelingen in omgeving.

De gevels werden opgefrist en kregen een meer hedendaagse look wat enkel een positieve impact heeft op het straatbeeld.

De terugkeer naar de oorspronkelijke toestand voor wat betreft parkeerstroken en omgevingsaanleg, zoals blijkt uit de aangereikte informatie, kan geen enkele negatieve impact hebben op de context en de omgeving.

Bovendien beschikken alle handelszaken in de nabije omgeving over identieke vormen van parkeerzones en omgevingsaanleg. Hierdoor past het perceel zich naadloos in in de omgeving.

5 MER-screeningsparagraaf

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-mer-screening en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectenrapport of project-mer-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

6 Nota m.b.t. hemelwaterverordening

De verhardingen zijn waterdoorlatend: dolomiet of klinkers op waterdoorlatende fundering.

Reeds in de oorspronkelijke toestand was het volledige perceel voorzien van een verharding (dolomiet en klinkers). In de te regulariseren toestand wordt in totaal 186m² onthard. De parkeerplaatsen werden enkel voorzien van een nieuwe toplaag in dolomiet. Aan de overige verhardingen werd niet geraakt.

Alle verhardingen infiltreren op het terrein.

Er werden geen werken uitgevoerd aan het rioleringsstelsel.

Foto's

Foto A – maart 2009



Foto B – juli 2013



Foto C – juni 2017



Foto D – september 2018



Foto E – juni 2021



Foto F – maart 2023



Foto G – maart 2009



Foto H – juni 2013



Foto I – november 2013



Foto J – juni 2017



Foto K – maart 2023



Foto L – maart 2023



Foto M – maart 2023



Foto N – maart 2023



Foto O – maart 2023

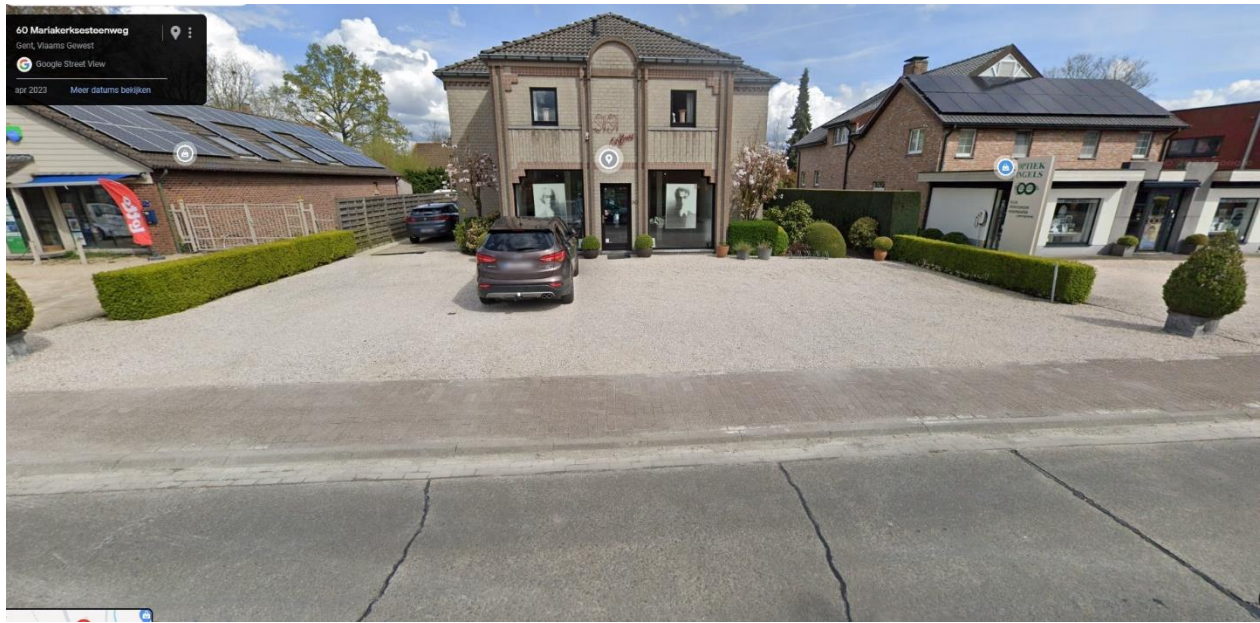


Foto P – maart 2023



aanvrager(s)

Apotheek Drongen bv

Architect

ARPA Architecten bv