

Provincie Vlaams-Brabant
GEMEENTE ZEMST
Arrondissement Halle-Vilvoorde
Aanvraagnr. BA/268/99
Dossiernr. Stedebouw
346/AB/110673/00

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OP 23 OKT 2000

Aanwezig: L. Van Roost, burgemeester;
A. Vandermeiren, L. Keppens,
M. Einfalt, W. Jacobs en B. Van
Steenbergen, schepenen;
L. Van Relegem, secretaris.

Formulier A

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door
[REDACTED], met als adres [REDACTED]
ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op . 26 Jun 2000.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Vaartdijk 60 1981 Zemst Hofstade** en met als kadastrale omschrijving **Afd.2 A/114 /a /2 Afd.2 A/114 /r /2**

Het betreft een aanvraag tot **het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

(1) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in : .

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 11-10-2000 . Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Op bovenvernoemd goed voorziet het ingediend project het verbouwen van een bestaande woning en een uitbreiding met een nieuwe vleugel.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in het agrarisch gebied.

Deze gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en mogen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.

Volgens artikel 43§2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, kan de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies, afwijken van de voorschriften van het gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op :

1° het verbouwen van een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaande bouwvolume;

.....

6° het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van verkrotte gebouwen. De uitbreiding van een bestaande vergunde woning kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m3. Deze uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering niet overschrijden.

De mogelijkheden, vermeld in 1° tot en met 6°, gelden enkel voor de gebouwen die gelegen zijn in een agrarisch gebied, een serregebied, een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, een parkgebied, een industriegebied, een gebied voor vervuilende industrieën, een gebied voor milieubelastende industrieën, een gebied voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen en/of een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zoals bepaald in het gewestplan en die palen aan een openbare weg, niet zijnde een aardeweg, en die voldoende uitgerust is, gelet op de bestaande toestand.

Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal, de architecturale eigenheid van het bestaande vergunde gebouw moet - ook bij herbouwen- behouden blijven.

Gebouwen bestemd voor woningbouw worden beschouwd als verkrot indien ze voorkomen op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die deel uitmaakt van de inventaris verbonden verbonden aan de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995.

Verbouwen kan slechts worden toegestaan voor zover minstens 60% van de buitenmuren, de dakvorm en het aantal bouwlagen behouden blijven.

Indien het behoud van deze elementen binnen de bij aanvraag voorgestelde werken bouwtechnisch niet kan worden gegarandeerd, wordt de vergunning geweigerd. Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

De aanvragen worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, waarvan de kosten ten laste van de aanvrager komen. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop het onderzoek plaatsheeft.

Het advies van de bevoegde administratie moet telkens ingewonnen worden. De Vlaamse Regering kan nader bepalen wat verstaan wordt onder de bevoegde administratie. Bij ontstentenis van dit advies binnen dertig dagen wordt het geacht gunstig te zijn.

De weigering van het verlenen van een afwijking tot het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een bestaand vergund gebouw of tot het wijzigen van het gebruik, kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een vergoeding zoals bedoeld in artikel 35 van dit decreet, of in artikelen 84 tot en met 86 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Verordeningen

/

Andere zoneringsgegevens van het goed

/

Externe adviezen

De afdeling Land van AMINAL bracht op 25 september 2000 een gunstig advies uit.

Het openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Richtlijnen en omzendbrieven

Het voorgelegd ontwerp voldoet niet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997: artikel 11 de agrarische gebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21672-21676)

Historiek

Op 13 november 1995 werd een stedenbouwkundig attest n°1 afgegeven voor het perceel 114 a2 met de mededeling dat het overgrote deel van het perceel in het agrarisch gebied ligt.

Op 31 augustus 1998 werd een ongunstig stedenbouwkundig attest n°2 afgegeven voor de uitbreiding van een woning ingevolge het niet naleven van de toenmalige uitzonderingsregels.

Op 8 november 1999 werd een weigering van de bouwvergunning afgegeven: het voorgestelde project beantwoordde niet aan het bouwvolume, het architectonisch karakter werd niet bewaard, het voorstel was geen verbouwing maar een herbouw. Hiertegen werd beroep aangetekend bij de Bestendige Deputatie. Het beroep werd op 23 mei 2000 niet ingewilligd.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het eigendom ligt in een woninggroepje langs de Vaartdijk, aansluitend bij een woongebied langs de Muizenstraat. Het bouwperceel heeft een straatbreedte van 37 m. De bestaande woning staat op 3.00 m van de linkerperceelsgrens, heeft een bouwdiepte van 12.00 m voor de hoofdbouw, te vermeerderen met 6.00 m voor de aanbouw. Het gaat om een gebouw met een gevelbreedte van 6.00 m en een bouwlaag onder zadeldak.

De werken voorzien een uitbreiding en verbouwing van de bestaande woning. Aan de bestaande woning wordt dwars op het bestaande volume een volume aangebouwd met een breedte van 6.50m en een lengte van 8.20 m. De dakvorm is identiek aan het bestaande gebouw. Van de bestaande woning wordt tegelijkertijd het dak vernieuwd, het buitenschrijnwerk en wordt een nieuwe vloerplaat op het gelijkvloers voorzien. De muren blijven volledig behouden. Het nieuw gedeelte wordt in dezelfde vormgeving opgebouwd als de bestaande, dezelfde klimmende dakkapellen worden gebruikt. Het volume na de uitbreiding bedraagt 690 m³.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ingediend project stemt niet overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het betreft een verbouwing en een uitbreiding van een zonevreemde woning. Het nazicht van de afwijkingsregel, zoals hoger vermeld, laat zien dat :

1. De bestaande woning een bouwvolume heeft van 390 m³ en dat de nieuwe woning een bouwvolume heeft van 690 m³. De uitbreiding van het woongebouw bedraagt minder dan 100 % van het bestaande bouwvolume.
2. Het architectonisch karakter van de woning blijft behouden. De hondsvensters blijven behouden evenals in de uitbreiding. Uitbreiding en bestaande bebouwing vormen één geheel.
3. Het aantal woongelegenheden blijft behouden.

4. De dakvorm blijft behouden maar wordt volledig vernieuwd, het aantal bouwlagen blijft behouden en minstens 60 % van de bestaande muren blijven behouden. Enkel de vloerplaat van het gelijkvoers wordt vernieuwd, volgens het plan blijven de muren behouden.

Door de uitbreiding van het gebouw aan de rechterzijde wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden. Aangezien het perceel gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied nauw aansluitend bij een woongebied, brengt de bestemming de goede stedenbouwkundige aanleg van het gebied niet in het gedrang. Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

Advies

GUNSTIG

voorwaarden

Ref ROHM: 346/AB/110673/00

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Het goed situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij K.B. 07-03-1977, in een agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA en het maakt ook geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling. De aanvraag behelst het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning.

Er is reeds een bouwaanvraag gedaan d.d. 31-08-1999 welke geweigerd is d.d. 08-11-1999 na ongunstig advies van ROHM. De aanvraag is opnieuw ingediend d.d. 22-06-2000. Het dossier is, volgens de opmerkingen in de weigering, helemaal bijgewerkt.

Artikel 11.4.1. van het K.B. van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen is van toepassing. Dit houdt in dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin. Artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening houdt in dat mag afgeweken worden van de voorschriften van het gewestplan ondermeer ingeval van uitbreiding van een bestaande vergunde woning met uitsluiting van verkrotte gebouwen. Volgens de gegevens van de architect wordt het oorspronkelijk volume van 390 m³ met 300 m³ uitgebreid tot 690 m³, wat kleiner is dan de maximale 700m³. Het architectonische karakter wordt behouden, de woning wordt voorzien van hedendaags comfort en bestaande architectonische elementen, zoals de ramen, het schrijnwerk, de daken en bijhorende hondsdaken, worden vernieuwd. Ook binnenin het gebouw blijft alles grotendeels bewaard. Er is bijgevolg voldaan aan artikel 166. Er is planologische verenigbaarheid.

Het voorgelegd ontwerp voorziet een verbouwing en uitbreiding van de reeds residentiële woning in de breedte van de woning op het rechteraantal perceel, eveneens eigendom van de aanvrager. Het aangebouwde volume staat in verhouding tot het bestaande gedeelte. Het concept van verbouwing en uitbreiding is stedenbouwkundig aanvaardbaar, net zoals de gebruikte materialen, welke identiek zijn aan de bestaande woning. Tijdens het openbaar onderzoek gehouden van 03-07-2000 tot en met 03-08-2000 werden bovendien geen bezwaarschriften

ingediend. De onmiddellijke omgeving is overwegend residentieel. De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden. Het voorgelegd ontwerp is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.
Gunstig met voorwaarden:

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN DE ZITTING VAN 23 Okt 2000 HET VOLGENDE:

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

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° (1) de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

3° (2)

- **Voorschriften voor de bouwheer na te leven.**
- **De regenwaterafvoer en de afvoer van huishoudelijk afvalwater dienen zoveel mogelijk gescheiden te worden voorzien op privé domein.**
- **Gemeentelijke verordening voor de lozing van afvalwaters, goedgekeurd door de G.R. d.d. 17-02-2000, na te leven.**
- **Gemeentelijk subsidiereglement voor hemelwatergebruik en infiltratievoorzieningen, goedgekeurd door de G.R. d.d. 27-04-2000, na te leven.**

(1) De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

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

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het

werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepaling van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. 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.

Vanwege het college:

De secretaris,

L. Van Relegem



De burgemeester,

L. Van Roost

- (1) Schrappen of weglaten wat niet van toepassing is.
- (2) Indien nodig aan te vullen.