

Sint
Truiden

BESLUIT TER BEKENDMAKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

voor Kathleen Bergoets
stadssecretaris, afwezig
Stefaan Lambrechts
stadssecretaris wd.

Veerle Heeren
burgemeester

Getekend door: Stefaan Lambrechts (Signal)
Getekend op: 2018-01-10 10:22:25 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Veerle Heeren (Signature)
Getekend op: 2018-01-12 15:50:12 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Referentie gemeente JD.201700362
Referentie omgevingsloket DBA_2017034931
Project bijbouwen van een verdieping in houtskelet op een bestaande gelijkvloerse woning
Adres van de werken Luikersteenweg 462, 3800 Sint-Truiden
Kadasternummer 12e afdeling, sectie A, perceel 546N.

Administratief beheerder Johan Dupont, 011-70 14 91, johan.dupont@sint-truiden.be
Technisch beheerder Leen De Groof, 011-70 14 96, leen.degroof@sint-truiden.be

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van de heer Rudi Millet, Luikersteenweg 462, 3800 Sint-Truiden, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 05-01-2018 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via het omgevingsloket.

De na te leven voorwaarden bij de vergunning zijn na te lezen in het vergunningsdocument.

- De volledige woning dient afgewerkt te worden met crepi in een witte kleur;
- De niet-vergunde, aanwezige constructies op het perceel dienen verwijderd te worden;
- De bouwheer moet op zijn kosten de regenwaterafvoerbuis, dewelke tegen de zijgevel van de aanpalende woning bevestigd is, aanpassen zodat een vlotte evacuatie van het regenwater behouden blijft.

Beroepsmogelijkheden:

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan een administratief beroep ingesteld worden bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Deze en de andere voorwaarden waaraan het beroep moet voldoen zijn na te lezen in art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Provincie Limburg
stad Sint-Truiden

Omgeving
Stadskantoor
Kazernestraat 13 | 3800 Sint-Truiden
T 011 70 14 90 | info.bouwvergunningen@sint-truiden.be



VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Aanvraagnummer: JD.201700362
EPB: 71053 -- 201700362

Waren aanwezig op: 05-01-2018
Veerle Heeren, burgemeester – voorzitter
Pascal Vossius, Bert Stippelmans, Hilde Vautmans, Ingrid Kempeneers, Johan Mas, Carl Nijssens en Jurgen Reniers schepenen
Pascal Monette, OCMW-voorzitter schepenen
Kathleen Bergoets, stadssecretaris
Stefaan Lambrechts, stadssecretaris wd.

FORMULIER I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer ■■■■■■■■, met als adres Luikersteenweg 462, 3800 Sint-Truiden, ontvangen.

De aanvraag werd via het omgevingsloket ingediend op: 25-08-2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12-10-2017.
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Luikersteenweg 462, 3800 Sint-Truiden, en met als kadastrale omschrijving 12e afdeling, sectie A, perceel 546N.

Het betreft een aanvraag tot het bijbouwen van een verdieping in houtskelet op een bestaande gelijkvloerse woning.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 20-12-2017. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen op te worden opgenomen in voorliggende beslissing:



Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen volgens het goedgekeurd Koninklijk besluit van 5 april 1977 - Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren in een agrarische gebied;

In deze gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

De agrarische zijn gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is, is gelegen binnen de grenzen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP), gemeentelijk RUP Dorpengeheel Groot-Gelmen_Engelmanshoven en Gelinden, goedgekeurd bij Bestendige Deputatie op 08-09-2011, in de zone: 'overdruk woninggroep in landbouwgebied';

Bepalingen van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften voor 'overdruk woninggroep in landbouwgebied' zijn van toepassing:

- de bestemmingen landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cfr. artikel 8.3.1), respectievelijk agrarisch gebied (cfr. artikel 8.30.1) blijven binnen deze overdruk van toepassing;
- eventueel kunnen woningen, die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, bewaard blijven met behoud van deze functie. Deze bepaling geldt enkel voor gebouwen die niet verkrot zijn en dus voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is hiermee in overeenstemming: deze zonevreemde woning is vergund en wordt nu uitgebreid met een verdieping, waarbij het totale bouwvolume minder dan 1000m³ bedraagt.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Overeenkomstig artikel 4.4.15 (uitbreiding van een zonevreemde woning) de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een bestaande woning mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000m³.
- De woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot.
- De woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
- Het pand is niet gelegen in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens parkgebied.

Verordeningen

Het besluit van de Vlaamse regering van 05-07-2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, is van toepassing;

De geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd goedgekeurd door de deputatie op 09-01-2003;



De gedeeltelijke herziening van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd goedgekeurd door de deputatie op 13-12-2007;

De aanstijplijsten van de verordening en hemelwater werden bijgevoegd;

Externe en interne adviezen

Het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afgeleverd op 13-10-2017, is gunstig met voorwaarden.

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer afgeleverd op 16-10-2017 is gunstig.

Watertoets

Het voorgelegde project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstroomingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Openbaar onderzoek

De aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.

De aanvraag werd bekend gemaakt van 16-10-2017 tot 14-11-2017. Er werden geen bezwaren ingediend. Alsook tekende de rechterbuur het plan voor akkoord.

Energieprestatieregelgeving

Energieprestatieregelgeving van toepassing: ja
Energieprestatiedossiernummer: 71053-G-201700362

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Lasten verbonden aan de vergunning (sociale last)

De architect verklaart dat er geen sociale lasten verbonden zijn aan de vergunningsaanvraag.

Richtlijnen en omzendbrieven

Volgens artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd door latere decreten, is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; dat er rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit;

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, is van toepassing op de aanvraag;

De aanvraag is gelegen in een agrarisch gebied zodat artikel 11 van het KB van 28/12/72 van toepassing is en omwille van de specifieke eigenschappen van deze aanvraag de bepalingen van de omzendbrief van 25/01/2002 van toepassing zijn.

Project-M.e.r.-Screening:

Het voorstel valt niet onder het toepassingsgebied van het project-m.e.r.-besluit. Een project-m.e.r.-screening is niet noodzakelijk.



Archeologienota

Er zijn geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Mini Mober / Mober

Het project is niet MOBER-plichtig. Het project valt niet onder de stedelijke MOBER-drempelwaarden.

Voor het project dient er geen Mini-MOBER opgemaakt te worden

Historiek van het perceel

- 23-09-1957: Gebouwen (vermoeden van vergunning) - Vergund geacht - (12-1957/00001) - Woning
- 23-12-2005: Stedenbouwkundige vergunning (OS) - Vergund - (2005/00026) - De bijbouw van een slaapkamer en leefruimte
- 18-05-2017: Informatievraag - Afgehandeld - (INFO2017/00219) - bespreking met guy hoche: door landmeter eigendomsgrens laten bepalen. Garage, zwembad, verharding vermoedelijk niet vergund. aantonen met schetsen maar wrs niet mogelijk.

Gebouwgebonden parkeerplaatsen en fietsstandplaatsen

Niet van toepassing op deze aanvraag, er wordt geen bijkomende wooneenheid gecreëerd.

te voorziene parkeerplaatsen: 1 stuk per woning.

te voorziene fietsstandplaatsen: 2 stuks per woning.

ruimtelijke appreciatie van het gewenst aantal: op het terrein bevindt er zich achter de hoofdbouw een vrijstaande garage. Hier is eveneens ruimte voor het stallen van fietsen.

berekening van het verschil: geen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag beoogt het bijbouwen van een verdieping in skeletbouw op een bestaande gelijkvloerse woning, in half-open bebouwingsvorm. Het pand bevindt zich langs de Luikersteenweg, een gewestweg, in een 'overdruk woning-groep in landbouwgebied' volgens het RUP "Dorpengeheel Groot-Gelmen_Engelmanshoven en Gelinden";

De bestaande woning werd opgericht in traditioneel metselwerk. De uitbreiding op de gelijkvloerse verdieping wordt uitgevoerd met een plat dak, de dakrandhoogte bedraagt 6,70m;

Het gelijkvloers bestaat uit de inkom, 1 slaapkamer, living, keuken, badkamer, wc, veranda en berging. In het nieuwe volume worden 3 slaapkamers, 2 dressings, badkamer en wc voorzien;

De gelijkvloerse gevels van de bestaande woning worden afgewerkt met witte crepi, deze van de nieuwe verdieping met antraciet-kleurige crepi;

De uitbreiding van deze woning blijft onder de 1000m², namelijk 931,53m² zoals voorzien in de voorwaarden voor zonevreemde panden in agrarisch gebied;

Op het terrein bevinden er zich nog een open zwembad met badhuisje en een overdekt terras;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar; dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

De onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, hoofdzakelijk in open bebouwingsvorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur;

*Sint
Truiden*

Het goed is gelegen in een woonstraat waarvan de aanwezige gebouwen variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl;

De woning wordt uitgebreid met een verdieping, waarbij de ruimten beschikken over de vereiste plafondhoogte. Mede door de aanwezigheid van veel raampartijen wordt er veel natuurlijke licht- en luchtinval in het geheel bekomen wat een verbetering van de leefkwaliteit inhoudt;

Door het nieuwe verhoogde volume wordt het contrast met de aanpalende woning grotendeels weggewerkt; dat daardoor het bestaande straatbeeld positief wordt beïnvloed;

Best wordt de bebouwing volledig afgewerkt met dezelfde witte crepi waardoor het geheel een harmonisch geheel op zich vormt;

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt een gunstig advies uit: *"De aanvraag is in overeenstemming met de algemene en bijzondere voorwaarden."*

Het Departement Landbouw en Visserij brengt vanuit landbouwkundig oogpunt een voorwaardelijk gunstig advies uit: *"Voorliggende plannen omvatten de uitbreiding van een zonevreemde woning, door het creëren van een bijkomende verdieping. De woning is volgens het gewestplan gelegen binnen agrarisch gebied. De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten."*

De voorgestelde uitbreiding kan volgens art. 4.4.15 VCRO worden vergund voor zover het maximaal toelaatbaar bruto bouwvolume van 1000m³ niet wordt overschreden en het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De afdeling merkt op dat het bouwvolume moet worden berekend vanaf het huidig maaiveld en niet vanaf de nul-pas. Het bouwvolume wordt immers gemeten met inbegrip van de buitenmuren en dak en met uitzondering van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Daarnaast wordt vastgesteld dat ter hoogte van de voorgevel een gedeelte over de perceelgrens wordt gebouwd tot tegen de muur van de naastliggende woning. Dit kan enkel mits goedkeuring van de aanpalende eigenaars werd verkregen. Beide woningen staan immers niet tegen elkaar omwille van de eigendomsbegrenzing.

Verder worden op het perceel meerdere bijgebouwen waargenomen waarvan de vergunningstoestand bij ons niet is gekend. Niet vergunde constructies worden bij voorkeur afgebroken.

Gelet op de bestaande toestand en indien de normen van de wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag voor het Departement Landbouw en Visserij aanvaardbaar. Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden binnen agrarisch gebied is niet toegelaten en moet worden uitgesloten."

De aanvraag voldoet aan de bepalingen betreffende zonevreemde woningen: het totale bouwvolume overschrijdt de maximaal toegestane 1000m³ niet;

Er werd een overeenkomst bekomen tussen bouwheer en aanpalende eigenaar rechts: *"De bouwheer krijgt de toestemming om zijn voorgevel te verlengen en aan te bouwen tegen de aanpalende zijgevel, dus 25cm over de perceelgrens. De bouwheer moet op zijn kosten de regenwaterafvoerbuis, dewelke tegen die zijgevel bevestigd is, aanpassen zodat een vlotte evacuatie van het regenwater behouden blijft."*

De voorgeschreven procedure van het openbaar onderzoek werd gevolgd; dat er geen bezwaarschriften werden ingediend; dat het college derhalve niet diende te beraadslagen;