

Naar aanleiding van de verkoop via Biddit, van de woning gelegen Heggestraat 36, laten wij u hierbij, ter info, de informatie welke ook aan potentiële kopers wordt overgemaakt, gezien de huidige situatie, waarvoor weliswaar nog geen proces-verbaal werd opgesteld, wettelijk niet in orde is:

De woning gelegen Heggestraat 36 ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 07/11/1978. Omwille van de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt de woning als zonevreemd beschouwd.

Het perceel is gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan AKSG Diest, meer bepaald binnen het deelplan van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied, goedgekeurd op 18/01/2016. Verder is het perceel ook gelegen binnen deze afbakening in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) deelplan 'Regionaal bedrijventerrein Webbekom Noord', tevens goedgekeurd op 18.01.2016. **De voorschriften van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) (artikel 2) voorzien voor de bestaande zonevreemde woningen en constructies dat de basisrechten in niet kwetsbaar gebied volgens de VCRO gelden.**

De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP stellen dat volgens artikel 1 Gemengd regionaal bedrijventerrein, §3: Op het gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in de codex ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 2.4.1 wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. Interleuven, 2. de POM, 3. de stad Diest en wordt de geldigheidsduur van het voorkooprecht op 15 jaar bepaald, ingaand na de inwerkingtreding van dit provinciaal RUP. Er geldt dus wel een recht van voorkoop tot 2031, er wordt in de voorschriften niet gesproken over onteigening.

Op 12/04/2021 verleende het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning met voorwaarden, voor het afbreken van de bestaande woning met aanhorigheden en vrijstaand bijgebouw en het bouwen van een nieuwe vrijstaande eengezinswoning.

Wij kunnen enkel bevestigen of er stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd. Zonder exacte plannen van de bestaande toestand kunnen wij echter niet bevestigen of de woning werd gebouwd conform de vergunning, noch of aan alle vergunningsvoorwaarden werd voldaan. Uit recente luchtfoto's blijkt echter wel dat de bestaande toestand niet overeenstemt met de laatst vergunde toestand. Aan de westzijde werd een bijkomend volume aangebouwd waarvoor geen omgevingsvergunning werd aangevraagd. Dit volume is planologisch niet vergunbaar. Aangezien er een vergunning werd afgeleverd voor de herbouw van een zonevreemde woning bedraagt het maximale toelaatbare bruto bouwvolume 1.000m³ (conform artikel 4.4.13 van de VCRO).

Volgens de afgeleverde vergunning in 2021 heeft de nieuwe woning een volume van 984m³. Het zonder vergunning aangebouwde volume overschrijdt de resterende marge van 16m³ ruimschoots, waardoor geen vergunningsgrond bestaat voor deze uitbreiding.

Wat betreft de verhardingen in zij- en achtertuinzone (niet-overdekte constructies zoals terras, tuinpaden, zwembad en inrit) kan bij een zonevreemde woning uitsluitend toepassing worden gemaakt van artikel 2.1, 8° en artikel 2.2 van het Vrijstellingenbesluit. Uit recente luchtfoto's blijkt dat de aanwezige verhardingen (o.a. terras en zwembad) niet overeenkomen met het inplantingsplan van de laatst vergunde toestand. Bovendien wordt er niet aan alle voorwaarden van het Vrijstellingenbesluit voldaan, namelijk wordt de van omgevingsvergunning vrijgestelde maximale oppervlakte van 80m² aan niet-overdekte constructies ruimschoots overschreden. Dergelijke grote oppervlaktes aan verhardingen zijn dus planologisch niet vergunbaar.

Voor het plaatsen van een vrijstaand tuingebouw in de zij- of achtertuinzone kan er bij deze zonevreemde woning uitsluitend toepassing gemaakt worden van het Vrijstellingenbesluit, er moet dan voldaan kunnen worden aan alle voorwaarden van artikel 2.1, 11° en artikel 2.2 van dit besluit.

Artikel 2.2 van het Vrijstellingenbesluit bepaalt dat zowel niet-overdekte constructies (zoals terrassen, tuinpaden, zwembaden...) als overdekte constructies (zoals een tuinberging) volledig binnen een straal van 30 meter van de hoofdzakelijk vergunde woning moeten worden ingeplant. Door de ligging

van het perceel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de voorwaarden van het Vrijstellingenbesluit, is het daarom niet mogelijk het volledige perceel als tuinzone te benutten.

Het volledige Vrijstellingenbesluit kan u raadplegen via de volgende link:

<https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1019375.html#H1050388>

Uit de gegevens waar wij over beschikken blijkt dat de stedenbouwkundige overtreding (PV d.d. 14/07/2016) geklasseerd werd zonder gevolg. Er werden m.b.t. dit stedenbouwkundig misdrijf geen voorwaarden opgenomen in de recent afgeleverde vergunning (d.d. 12/04/2021).

Indien de aard (*het maken van een poortopening voorzien van sectionaalpoort met toegangsdeur in de linkse zijgevel, het verharderen, gebruiken van een grond voor het plaatsen van afval, materialen, materieel en voertuigen*) van de stedenbouwkundige overtreding niet meer aanwezig is op het perceel zal men zich in regel hebben gesteld en zal dit niet meer van toepassing zijn op het perceel.

De nieuwe niet vergunde werken (het aangebouwde volume en de verhardingen in de tuinzone) vormen echter stedenbouwkundige overtredingen. Hiervoor werd tot op heden geen PV opgesteld. Zoals u uit bovenstaande informatie kan opmaken is er geen vergunningsgrond voor het regulariseren van het aangebouwd bijgebouw en de verhardingen waaronder het zwembad in de tuinzone en moeten deze afgebroken en verwijderd worden om voor dit deel naar een vergunde toestand te kunnen gaan.

Met vriendelijke groeten,
Marlies Wouters

Ik werk niet op vrijdag



Dienst ruimtelijke ordening

013 35 32 59

www.diest.be

