

ZITTING VAN 6 JUNI 2011

Aanwezig:

Onderwerp:

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING :

Dossiernummer : 2011/0045

Energieprestatiedossiernummer : **44081-G-2011/45B**

HET COLLEGE

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door
met als adres
t ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op **28 maart 2011**, werd
ontvangen op **28 maart 2011**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op
11 april 2011.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Zulte - Olsene,
Oudenaardestraat nr. 93**, en met als kadastrale omschrijving **afdeling 2 Sectie B nr
564g**.

Het betreft een aanvraag tot **uitbreiden en verbouwen van een woning. Gedeeltelijk
slopen van woning en slopen van tuinberging.**

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 gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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

Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of
verkavelingsvoorschriften**

• **Ligging**

De aanvraag is gelegen in het RUP Oudenaardestraat in een zone voor geïsoleerde woningen
in agrarisch gebied, bestemd voor wonen met uitsluiting van bijkomende woongelegenheden
t.o.v. de feitelijk vergunde toestand.

- **Overeenstemming**

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gebied.

- **Verordeningen / omzendbrieven**

De gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening d.d. 12 februari 2009 (van kracht 1 april 2009) is van toepassing op onderhavige aanvraag.

De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid d.d. 5 juni 2009 (van kracht 1 maart 2010) is NIET van toepassing

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater d.d. 1 oktober 2004 (van kracht sinds 1 februari 2005) is van toepassing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- **Historiek**

De woning wordt vergund geacht, daterend van voor 1850.

- **Beschrijving**

De aanvraag omvat het verbouwen en uitbreiden van een halfopen ééngezinswoning, waarbij meer dan de helft van de bestaande woning wordt gesloopt, het restgedeelte wordt ingericht als garage/berging en dwars op het oorspronkelijke volume een nieuwe woning wordt aangebouwd..

Het behouden deel van de woning wordt afgewerkt met een nieuwe gevelsteen om een architecturaal geheel te creëren met het nieuwe hoofdvolume. Dit volume omvat eveneens één bouwlaag met hellend dak.

De bouwplaats situeert zich in een tweede bouwzone achter de woningen langs de Oudenaardestraat, een gewestweg. De toerit naar de gewestweg is een private weg van ca. 150m in steenslagverharding. Op rechts aanpalend perceel is een woning aangebouwd met identiek gabariet, recentelijk gerenoveerd.

- **Beoordeling**

Gelet op het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat als volgt luidt:

Gelet op het besluit van de gouverneur d.d. 3 februari 2011 aan de heer
tot o.a. opmaak plannen voor desbetreffende woning, zonder medewerking
van een architect,

Overwegende dat de bouwplaats gelegen is in het RUP Oudenaardestraat in een zone
voor geïsoleerde woningen in agrarisch gebied,

Overwegende dat:

- het volume van de woning minder dan 100% toeneemt, (99%)
- de grondinname minstens 75% overlapt, (100%)
- het bruto-volume minder dan 1000 m³ blijft, (699,94 m³)
- het aantal bouwlagen en de dakvorm gelijk blijven aan de bestaande woning,
- de oriëntatie van het hoofdvolume ingegeven is door een betere ordening van de huiskavel,
- een bouwvrije strook gerespecteerd blijft van min. 3m, (3.67m)
- het gebouw in streekeigen, kleinschalige materialen wordt opgebouwd, met een landelijk karakter,
- de DWA-afvoer wordt aangesloten op de hoofdriolering in de Oudenaardestraat, conform de ligging van de bouwplaats in centraal gebied, doch zonder septische put, wordt de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zich aansluit bij het
bovenvermeld advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar,

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp komt bijgevolg voor vergunning in aanmerking.

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en een vertraagde afvoer, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 juni 2011 HET VOLGENDE:

BESLUIT:

Enig artikel: Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan _____ die ertoe verplicht zijn het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

- gebruik te maken van de noodzakelijke hemelwaterrecuperatie, en -buffering
- Voor uitpaling van de voorbouwlijn en bij voltooiing der bouwwerken de gemeentelijke dienst "ruimtelijke ordening" te verwittigen middels documenten in bijlage.
- De bouwheer is verplicht om op zijn eigendom een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen: één voor de afvoer van hemelwater en één voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater.
- **Verplicht gebruik te maken van een septische put van minimaal 1500l tot 5IE + 300l/IE per bijkomend IE, waarbij enkel het zwart afvalwater op de septische put wordt aangesloten en van de voorziene/opgelegde hemelwaterrecuperatie, infiltratie en/of - buffering,**
- De aansluiting op de riolering geschiedt door TMVW/AQUARIO volgens de voorschriften opgenomen in het algemeen reglement rioolaansluitingen goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 22 december 2005. Er dient verplicht gebruik gemaakt te worden van het officiële aanvraagformulier (www.tmvw.be).
- Na de beëindiging van de bouwactiviteiten moet de weg en zijn aanhorigheden in de oorspronkelijke staat worden hersteld.
- Voorafgaandelijk aan de start van de werkzaamheden een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) van het aanpalend openbaar domein over te maken, zoniet wordt het geacht in perfecte staat te zijn vóór aanvang van de werken.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een

afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
 - 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
 - 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.
- Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de bevestigde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden. Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van

rechtsweg indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. 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.

Namens het schepencollege:

(get.) Sylvie Bohez
Secretaris

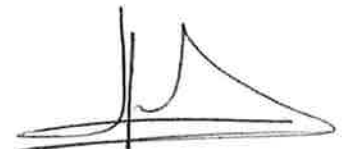


Sylvie Bohez
Secretaris

Voor eensluidend uittreksel



(get.) Henk Heyerick
Burgemeester-voorzitter



Henk Heyerick
Burgemeester