

Stadsbestuur Veurne

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE ZITTING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 25 OKTOBER 2004

Punt 56 van de dagorde.

Stedenbouwkundige vergunning A voor in met betrekking tot een perceel, Paling-
hoekstraat 8 - (Eggewaartskapelle 5) (Dossiernr. 04/12862)

Aanwezig:

Jan Verfaillie, burgemeester-voorzitter;

Anne Dequidt, Pieter Amery, Robert Van Praet, Jef Goens, Denise Dolphen, schepenen;

Edwin Coulier, secretaris.

Ref. : RO/dv

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door
, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 13 februari 2004.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Veurne, Palinghoekstraat, 8, en met als kadastrale omschrijving Eggewaartskapelle 5de afdeling, sectie B, nummer(s) 168 d.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van woning na slopen 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.

De bestemming volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld op datum van 6 december 1976 bij besluit van de Koning, is landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 15 oktober 2004. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

nr. 8.00/38025/2455.1 – d.d. 15 oktober 2004 –

Het ingediende dossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het beschikkend gedeelte ervan luidt als volgt :

Bijgevolg wordt deze aanvraag 'gunstig' geadviseerd.

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

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Bouwen van woning na slopen bestaande woning.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG
Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6 december 1976) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1. + 15.4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt :

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts 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. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een verkaveling. De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

Neen : herbouwen zonevreemde woning in agrarisch gebied.

Afwijkingsbepalingen

Conform artikel 145bis § 1 van het decreet betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals ingevoegd door het decreet van 13 juli 2001 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 vormen – voor zover voldaan is aan de hierna vermelde voorwaarden – de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

- 1° het verbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume;
- 2° het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw of de constructie behouden blijven; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht; voor woninggebouwen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen;
- 3° het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen ; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site;
- 4° het uitbreiden van een bestaand gebouw, niet zijnde woningbouw, met een gebouw of een vaste inrichting, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het

noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in het kader van dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de diergezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren;

- 5° aanpassingswerken aan of bij een gebouw bedoeld in 4°, zonder dat het overdekte volume wordt uitgebreid;
- 6° het uitbreiden van een bestaande woning ; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

De Vlaamse regering kan hiervoor de nadere regels vaststellen.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot ; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;
- b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal;
- d) voor inrichtingen in gebouwen, niet zijnde woningbouw, waarvoor een milieuvergunning vereist is overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning is bovendien voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating ;
 - het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag ;
 - in het geval van herbouwen volgens het eerste lid, 2° dateren de activiteiten in het gebouw van voor 17 juli 1984 en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar op het ogenblik van het indienen van de aanvraag.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 2° tot en met 6°, gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg verstaan.

VERORDENINGEN

De aanvraag ligt niet in een gebied waarvoor een bouwverordening werd opgemaakt.

ANDERE ZONERINGSGEVENS

De bouwplaats is gelegen binnen het bij ministerieel besluit van 13 oktober 1986 beschermde dorpsgezicht 'Omgeving van "Molentje Decroos"'.

EXTERNE ADVIEZEN

Op 3 maart 2004 werd advies gevraagd aan afdeling Land.

Het advies d.d. 25 maart 2004, ontvangen op 30 maart 2004, is voorwaardelijk gunstig.

Op 10 juni 2004 werd advies gevraagd aan afdeling ROHM, monumenten en landschappen. Het advies d.d. 10 september 2004 is gunstig.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

Bestaande vergunde woning.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De bouwplaats is gelegen langs een met beton verharde, uitgeruste gemeenteweg.

De bouwplaats is gelegen in een open, actief uitgebaat, agrarisch gebied.

In de omgeving bevindt zich verspreide agrarische bebouwing, alsook enkele zonevreemde woningen.

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande woning en het herbouwen ervan.

De bestaande woning is 32,25 m x 6,70 m groot; de herbouwde woning 19,30 m x 7,80 m.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het betreft de herbouw, op dezelfde plaats, van een residentiële woning in het agrarisch gebied.

Het voorliggend ontwerp voldoet aan de uitzonderingsbepalingen zoals hierboven vermeld onder de rubriek "Afwijkingsbepalingen", met name:

- de nieuwe woning is kleiner in volume dan de bestaande woning
- het volume van de woning, na herbouwen, bedraagt 751 m³
- de nieuwe woning overlapt de bestaande woning met meer dan 75 %
- het karakter en de verschijningsvorm van de woning blijven behouden
- het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd
- de woning is niet verkrot

De afdeling land en de cel monumenten en landschappen verleenden gunstig advies.
De gemachtigde ambtenaar verleende gunstig advies.

Gelet op de ligging in het buitengebied dienen bijkomende voorwaarden opgelegd te worden inzake de afvoer van afvalwater.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgelaten in het hiervoor vermelde decreet.

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

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 met zijn onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 25 oktober 2004 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° een individuele afvalwaterbehandelingsinstallatie aan te leggen.

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.

Het wijst de vergunninghouder op enkele belangrijke decreetsbepalingen als bijlage bij dit besluit gevoegd.

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 komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepsschrift, binnen vijf dagen na de 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.

Gedaan in zitting, dagtekening als hoger.

Namens het college:

(get.) Edwin Coulier
secretaris

(get.) Jan Verfaillie
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Veurne,

03 NOV. 2004

Jan Verfaillie
burgemeester


Edwin Coulier
secretaris



- BIJVOEGSEL BOUWVERGUNNING A -

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 vijftientig 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.

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.