provincie Oost-Vlaanderen gemeente Merelbeke

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
UITTREKSEL UIT DE NOTULEN

Besloten zitting van 25 februari 2010

Aanwezig: ***Filip Thienpont, voorzitter - Dirk Poriau, Isabella Van De Steene, Jan Jonckheere, Pascal Rousseaux, leden - Kristof De Bel, secretaris.***

Afwezig: ***Bertrand Vrijens, Luc Van Huffel, leden.***

Verontschuldigd: ***Luc De Keukelaere, lid.***

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW – STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING – TEMPELS - DE SPIEGELEIRE SVEN EN DEBBIE – 2009/0356
EPB-NUMMER: 44043_G_2009_9791

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer en mevrouw Sven TEMPELS - DE SPIEGELEIRE Debbie, met als adres Hendrik Consciencestraat 68 te 9820 Merelbeke, ontvangen op 9 november 2009.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 november 2009.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Hendrik Consciencestraat 68 en met als kadastrale omschrijving eerste afdeling sectie A nummer 200/P3.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen en uitbreiden van een rijwoning.

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 gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is niet ontvoogd. Bijgevolg is het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet vereist.

openbaar onderzoek

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.

externe adviezen

Niet van toepassing.

advies van de GECORO

Niet van toepassing.

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) nummer 1, genaamd Stationswijk, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 juni 1994, gelegen in een "zone voor gesloten woningbouw", een "zone voor bijgebouwen" en "een zone voor koeren en hovingen", waarvoor de artikels 6, 12 en 13 van de stedenbouwkundige voorschriften van voormeld BPA van toepassing zijn.
De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van de achterbouw van de woning, het aanbrengen van dakkapellen in het dak en het oprichten van een tuinhuis.
De stedenbouwkundige voorschriften van voormeld BPA bepalen terzake het volgende:

- in de zone voor bijgebouwen mag maximum 2/3 van de aansluitende achtergevel van het hoofdgebouw worden bebouwd ;
- in de zone voor gesloten woningbouw mogen de dakkapellen een maximale breedte hebben van 2m en dienen ze te worden ingeplant op 0,40m achter het gevelvlak ;
- in de zone voor koeren en hovingen dienen de afzonderlijke bijgebouwen te worden ingeplant op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en uitgevoerd in baksteen of gevelsteen.

In toepassing van artikel 4.4.1. van het VCRO kunnen in een vergunning, na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.
Het, in de zone voor bijgebouwen, bebouwen van de volledige breedte van de aansluitende achtergevel van het hoofdgebouw in plaats van maximum 2/3 ervan ; het plaatsen, in de zone voor gesloten woningbouw, van een dakkapel met een breedte van 2,38m in plaats van maximum 2m in het gevelvlak in plaats van op 0,40m achter het gevelvlak ; en het, in de zone voor koeren en hovingen, inplanten van het houten tuinhuis op 1m van de perceelsgrenzen in plaats van het uit te voeren in baksteen of gevelsteen en het in te planten op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, zijn beperkte afwijkingen die betrekking hebben op de afmetingen en de inplanting van constructies, alsook op de gebruikte materialen.
De voorgestelde afwijkingen zijn inhoudelijk aanvaardbaar gezien:

- ze geen aanleiding geeft tot een oneigenlijke wijziging van de verkavelingsvoorschriften, gezien in de zone voor bijgebouwen en in de tuinzone bepaalde bebouwing is toegelaten en in de zone voor gesloten woningbouw dakkapellen zijn toegelaten;
- de algemene strekking van de verkaveling geëerbiedigd blijft, gezien de breedte van een achterbouw, de inplanting en het materiaalgebruik van een afzonderlijk bijgebouw in de tuinzone en het beperkt overschrijden van de opgelegde grootte van de dakkapellen binnen dit BPA geen beeldbepalend element vormt;
- ze niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied;
- gedurende het openbaar onderzoek noch mondelinge noch schriftelijke bezwaren werden ingediend.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is gelegen in de voorstedelijke wijk Flora binnen een dichtbebouwde omgeving, gekenmerkt door het voorkomen van overwegend eengezinswoningen, opgebouwd

uit twee bouwlagen onder zadeldak, in gesloten bebouwing. Achteraan het perceel bevinden zich de terrein van een school. De geplande werken wijken slechts in beperkte mate af van de geldende stedenbouwkundige voorschriften en geven geen aanleiding tot een overbezetting van het terrein. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend. Bijgevolg is het ingediende ontwerp niet strijdig met de goede plaatselijke aanleg.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 15 februari 2010 . Het advies luidt als volgt:

"Geacht College,

Het ingediende bouwaanvraagdossier 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.

Bijgevolg wordt deze aanvraag 'gunstig' geadviseerd."

watertoets

Het voorliggende project heeft een te verwaarlozen invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:

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

1° de overige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg na te leven;
2° de werken uit te voeren zoals voorzien in het ontwerp;
3° alle afvoer van fecaliën voorafgaandelijk in een septische put te voeren;
4° rioolaansluiting: Regenwater en droogweerafvoer (afvalwaters) dienen volledig gescheiden tot aan de rooilijn in afzonderlijke leidingen te worden afgevoerd. Juist binnen de rooilijn dient een toezichtput voor RWA en een voor DWA te worden voorzien. De DWA-put zal met een buis diameter 160 mm worden aangesloten op de openbare riolering. Deze aansluiting dient aan het gemeentebestuur te worden aangevraagd. De uitvoering ervan gebeurt in opdracht van het bestuur en zal aan de aanvrager worden aangerekend overeenkomstig de belastingsverordering op de rioolaansluiting d.d. 15 januari 2002. Peil BKO van deze buis kan enkel bepaald worden bij de uitvoering, daar het dwarsen van de nutsleidingen hierin bepalend is. De aansluiting dient dus uitgevoerd alvorens de rioleringswerken op het privaat domein te starten; De RWA-put wordt voorzien van een wachtmof diameter 160 mm naar de openbare riolering toe. Deze wachtmof wordt afgestopt in afwachting van afkoppeling. De

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfendertig 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.

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 rechtswege 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.

Aldus vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen
in zitting als hoger vermeld,

In opdracht,
De Secretaris,
(get.) Kristof De Bel
Gemeentesecretaris

De Voorzitter,
(get.) Filip Thienpont
Burgemeester

Voor eensluidend afschrift,
01 maart 2010,

De Gemeentesecretaris,
Kristof DE BEL

De Burgemeester,
Filip THIENPONT

GEMEENTEBESTUUR MERELBEKE - (O. VL.) -