

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING VAN WOENSDAG 20 MEI 2009

Aanwezig: Johan Van Tittelboom, Burgemeester;
Noël De Smet, Jan Van Damme, Jo De Loor, Rita Vandenoostende, Luc Hoorens, Schepenen;
Daniel Adriaens, Secretaris

46. **Stedenbouw - Weigering stedenbouwkundige aanvraag - De Jaegher Sabine - Speteveld 45 - 9550 Herzele / Voorhaen Joerie - Donckershof 13 - 9520 Sint-Lievens-Houtem voor het verbouwen van een handelspand tot twee appartementen gelegen te Herzele (Borsbeke) - Provincieweg 197 a App. 1 - 2 (200/5)**

L:\doc\1 stedenbouw ceban\O41027\10913\B\2009\5
HET COLLEGE,

Formulier C

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door mevrouw DE JAEGHER Sabine, met als adres Speteveld 45 - 9550 Herzele en door de heer VOORHAEN Joerie, met als adres Donckershof 13 - 9520 Sint-Lievens-Houtem ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 07/01/2009.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 9552 Borsbeke (Herzele), Provincieweg 197a/ en met als kadastrale omschrijving HERZELE 3 AFD (BORSBEKE), sectie A, nr(s) 0444V.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een handelspand tot twee appartementen.

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 Aalst - Ninove - Geraardsbegen - Zottegem, vastgesteld op datum van 30/05/1978 bij besluit van 28/12/1972 is woongebied.

Advies uitgebracht door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 01-04-2009:

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Verbouwen handelspand tot twee appartementen.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. 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:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van

de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

VERORDENINGEN

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn op te volgen.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

///

EXTERNE ADVIEZEN

AWV bracht een gunstig advies uit op 22-01-2009.

Intergem bracht advies uit op 27-01-2009.

De Brandweer bracht advies uit op 20-01-2009.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

De aanvraag dient beperkt openbaar gemaakt te worden ingevolge art. 109 § 1 van het decreet van 5 mei 2000 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen.

Evaluatie van de procedure / aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. De aanvraag werd beperkt openbaar gemaakt van 16-01-2009 tot 16-02-2009. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Derhalve dient er geen evaluatie te gebeuren.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

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

WATERTOETS

Positieve uitspraak.

De aanvraag voldoet aan de elementen gesteld in de aanbevelingen van de watertoets.

HISTORIEK

Stedenbouwkundige aanvraag 41027/10913/B/2007/216 Van De Voorde Bart voor het verbouwen van een magazijngeheel tot appartementen

Dossier stopgezet.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag situeert zich in de nabije kern van de deelgemeente Borsbeke.

De omgeving is vrij heterogeen opgebouwd.

De aanvraag omvat het verbouwen van een handelspand tot twee appartementen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op de bestemming van het gebied;

Gelet op het advies van AWV, Intergem en de Brandweer;

Gelet op de beschrijvende nota van de architect;

Gelet op de resultaten van de watertoets;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de bestaande toestand wordt gesaneerd;

Overwegende dat er bij het project voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;

Gelet op de ligging van de bouwplaats, in een hoofddorp en aan een drukke verbindingsweg;

Overwegende dat op die plaats verdichting aangewezen is;

Het voorstel brengt de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving niet in het gedrang.

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.

ADVIES

Derhalve wordt een gunstig advies voor deze aanvraag voorbehouden.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 06/05/2009:

Het overwegende gedeelte luidt als volgt:

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Zie boven.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. 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:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Geen.

EXTERNE ADVIEZEN

De aanvraag ligt langs een provincieweg, overgedragen aan het Agentschap Infrastructuur.

Op 22/01/2009 werd advies uitgebracht door het Agentschap Infrastructuur.

Het advies (ontvangen samen met het aanvraagdossier) is gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 01/04/2009 een gunstig advies uit.

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 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002, werken waarvoor de toepassing van art. 109 § 1 vereist is.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek 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 omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

Geen.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het betreft een oud handelspand met bijhorend magazijn dat gelegen is in een 50m diep woonlint met achterliggend natuurgebied. Het situeert zich langs een gewestweg (voorheen provincieweg) nabij de woonkern van Borsbeke. De bouwdiepte van de bestaande bebouwing bedraagt ongeveer 42m. De aanvraag beoogt het verbouwen van het pand tot 2 woongelegenheden. Achteraan wordt het bijgebouw, in betonplaten en 8,77m diep, gesloopt. In het magazijn wordt een eerste woning voorzien waarvan de ingang achteraan de garage (ongeveer 8,5m diep) wordt voorzien de tweede woning wordt in het bestaande hoofdgebouw boven de garage voorzien.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het voorzien van twee woongelegenheden in het pand is in overeenstemming met de omgeving. De woongelegenheden op het gelijkvloers voldoet niet aan de nodige kwaliteitsvereisten. Er worden boxen ingericht tussen twee volledig gesloten wanden, waarin vanwege hun functie (scheidingsmuren) geen ramen of lichten kunnen voorzien worden. Het enige contact met de buitenwereld zijn onrechtstreekse bovenlichten. De totale bouwdiepte voor deze woongelegenheden bedraagt ongeveer 32,5m. Het woongedeelte begint slechts achter de garage in de zone voor bijgebouwen.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is niet vatbaar voor vergunning.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

ADVIES

Ongunstig

Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Het college van burgemeester en schepenen maakt het advies tot het hunne

Het kan het hierboven vermeld eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar bijtreden. Dit advies wordt ook als haar standpunt beschouwd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING HIERBOVEN VERMELD HET VOLGENDE

Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

Het College van Burgemeester en Schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

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 beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gewestelijk stedenbouwkundige 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 gewestelijk stedenbouwkundige 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.

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.

(get.) Daniel Adriaens
gemeentesecretaris

Namens het College

Herzele, 22 mei 2009.
Voor eensluidend afschrift.
De gedelegeerde ambtenaar,

Daniel Adriaens
Gemeentesecretaris

(get.) Johan Van Tittelboom
burgemeester-voorzitter

