

GEMEENTE SINT-KATELIJNE-WAVER

Formulier D

WEIGERING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Doss. Nr. BA/2009/119

Nr. RWO: -

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag die ingediend is door **Leon Vercammen en Judith Goossens**, met als adres **Mechelsesteenweg(PAS) 275, 2860 Sint-Katelijne-Waver**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **20/04/2009**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Goorboslei 2** en met als kadastrale omschrijving afdeling **1** sectie **A** nummer **102G02**.

Het betreft een aanvraag tot **het regulariseren van een alleenstaande woning uitgebreid en ingericht tot studentenkamers**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de 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.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, omwille van de volgende reden:

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

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.

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

De aanvraag handelt over het regulariseren van een alleenstaande woning die uitgebreid werd en ingericht werd tot studentenkamers gelegen volgens het geldende gewestplan Mechelen in woongebied.

LEGALITEITSONDERZOEK

Planologische bestemming: Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een ruimtelijk uitvoeringsplan, 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 voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een 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 voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen).

De aanvraag is in principe niet strijdig met dit voorschrift.

Stedenbouwkundige verordening: De aanvraag voldoet aan het besluit van de Vlaamse regering van 01 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,

buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Voor de bijkomende horizontale dakoppervlakte van 236,2m² wordt een nieuwe hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10 000 liter en recuperatie van het hemelwater via een aantal buitenkraantjes. De referentieoppervlakte van de verharding bedraagt minder dan 200m² en valt niet onder de toepassing van de verordening.

In uitvoering van deze verordening moet het hemelwater en het afvalwater afzonderlijk afgevoerd worden tot vlak voor het openbaar domein. Zo kort mogelijk tegen de rooilijn dient een toezichtspuitje voorzien te worden voor zowel het hemelwater als het afvalwater. De plaatsing van een hemelwaterput en septische put zoals voorzien werd op de plannen is verplicht.

Waterparagraaf: Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke stedenbouwkundige aanvraag en verkavelingsaanvraag.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, 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. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Zoals hoger aangehaald voldoet het voorliggende ontwerp aan deze verordening. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

De gemeente doet de watertoets en legt desgevallend gepaste maatregelen op ter voorkoming van schadelijke effecten op de waterhuishouding van de omgeving. Hetzelfde geldt voor de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater met eventueel de daaraan gekoppelde verplichtingen.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de juistheid van de aan haar bezorgde gegevens in het voorliggende dossier op basis waarvan eventueel de nodige maatregelen worden opgelegd. Het aanleveren van de juiste gegevens en het uitvoeren van de door de gemeente opgelegde verplichtingen blijft de verantwoordelijkheid van de architect en/of de bouwheer. Indien hieraan niet is voldaan, kan de gemeente niet verantwoordelijk gesteld worden indien door de geplande bouwwerken toch wateroverlast zou ontstaan in de omgeving.

Kamerdecreet: Vermits de aanvraag een regularisatie betreft naar studentenkamers moet er rekening gehouden worden met de gemeenschappelijke (art.4) en specifieke normen (art.8) opgenomen voor studentenkamers in het Kamerdecreet.

De gemeenschappelijke normen (art.4) hebben betrekking op:

- 1° de minimale hoogte tussen vloer en plafond bedraagt 2,20 meter;
- 2° voldoende verlichting - en verluchtingsmogelijkheden;
- 3° wastafel met stromend water;
- 4° voldoende en veilige verwarming;
- 5° rechtstreekse toegankelijkheid per studentenkamer, niet via een andere kamer of studentenkamer;
- 6° een toilet per zes studentenkamers;
- 7° een ruimte voor het onderhoudsmateriaal;

De studentenkamers moeten bovendien voldoen aan de vereisten inzake brandveiligheid, stabiliteit en bouwfysica.

De specifieke normen (art.8) hebben betrekking op:

- 1° oppervlakte van tenminste 12m² per studentenkamer;
- 2° oppervlakte gemeenschappelijke kookruimte, 1,5m² per studentenkamer;
- 3° ruimte voor berging van evenveel fietsen als er studentenkamers zijn;
- 4° bad of stortbad per 10 studenten;

De te regulariseren studentenkamers voldoen niet aan alle opgelegde normen.

De gemeenschappelijke normen:

- 1° de minimale hoogte tussen vloer en plafond bedraagt minimaal 2,50 meter zodat hier voldaan wordt aan de norm
- 2° op basis van de plannen kan niet vastgesteld worden of alle kamers beschikken over voldoende verlichting - en verluchtingsmogelijkheden; het is niet duidelijk of alle ramen kunnen geopend worden;
- 3° volgens de plannen bevindt er zich geen wastafel in de studentenkamers

- 4° er is geen info beschikbaar over de verwarmingstoestellen
- 5° 1 studentenkamer op de gelijkvloers verdieping is enkel toegankelijk via de sanitaire ruimte
- 6° er zijn voldoende toiletten (4) aanwezig voor de 18 studentenkamers
- 7° op de plannen is er geen ruimte voorzien voor het onderhoudsmateriaal

De specifieke normen:

- 1° enkel de 4 studentenkamers op de verdieping voldoen aan de norm van 12m²; de acht studentenkamers op de gelijkvloerse verdieping en de 6 studentenkamers in de aanbouw achteraan voldoen niet aan deze oppervlakenorm
- 2° er zijn 2 keukens voorzien waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 27m² (18 studentenkamers X 1,5m² = 27m²)
- 3° er is een fietsenberging voorzien, vermits het grondplan voor de fietsenberging ontbreekt, kan niet besloten worden dat de fietsenberging groot genoeg is; op basis van foto 6 kan gesteld worden dat de fietsenberging plaats biedt aan 11 fietsen
- 4° er zijn 2 badkamers voorzien wat voldoende is voor de 18 studentenkamers

Er kan besloten worden dat er niet voldaan wordt aan alle gemeenschappelijke en specifieke normen die opgelegd worden in artikel 4 en artikel 8 van het kamerdecreet. De belangrijkste norm hierbij is dan de oppervlakenorm van 12m² die niet gehaald wordt voor 14 van de 18 studentenkamers. Bovendien blijkt uit het advies van de brandweer dat het gebouw niet voldoet op het gebied van de brandveiligheid.

Adviezen: Het advies van 2 juni 009 van de bevoegde brandweer is ongunstig. Op basis van de voorgelegde plannen dient er een weigering afgeleverd te worden omdat er niet voldaan aan de basisnorm (K.B. van 7 juli 1994, gewijzigd K.B. 4 april 2003) en aan het politiereglement van de gemeente Sint-Katelijne-Waver (brandveiligheid van studentenkamers). De volgende inbreuken werden vastgesteld:

- geen compartimentering van de keuken
- niet elke studentenkamer is voorzien van een branddeur; de keuken mag niet gebruikt worden als evacuatieweg;
- er is geen info over de stookplaats;
- er is geen rookkoepel in de traphal;
- elke kamer moet voorzien worden van een opendraaiend raam;
- er moet een branddetectie geplaatst worden in gans het gebouw

Vermits het perceel gelegen is in het gezichtsveld van de beschermde Goorboshoeve, beschermd bij Ministerieel Besluit van 24 november 1981, werd een advies gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie en aan het Agentschap Ruimtelijke Ordening Vlaanderen, afdeling Onroerend Erfgoed.

Het advies van de gemeentelijke monumentencommissie verleend op 11 mei 2009 is gunstig voor zover de stedenbouwkundige bepalingen worden nageleefd.

Het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed verleend op 19 juni 2009 is ongunstig vermits de bebouwing op de perceelsgrens een visueel storende element vormt voor de beschermde Goorboshoeve.

In toepassing van artikel 43 §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, wordt het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet ingewonnen (zie verdere motivering).

Openbaar onderzoek: In toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, werd het dossier aan een openbaar onderzoek onderworpen. Er werden geen bezwaren ingediend.

Historiek: Voor de woning, die volgens de gegevens van het kadaster werd opgericht in 1931, werden geen vergunningen teruggevonden.

Uit de gegevens waarover de gemeente beschikt, blijkt dat voor het voorwerp van de aanvraag op 20/10/2008 een PV met nr. ME 66.L4.007319/2008 is opgesteld voor het oprichten van studentenkamers.

Beoordeling dossier: Het ingediende dossier is volledig. De aanvraag is, gelet op het bovenstaande, principieel niet in strijd met de planologische situering, maar is wel in strijd met de voorschriften en wettelijke bepalingen.

OPPORTUNITEITSONDERZOEK

Het perceel is gelegen aan de Goorboslei, in de onmiddellijke omgeving van het station. Het bebouwingspatroon in de omgeving is hoofdzakelijk halfopen en gekoppeld. In de omgeving bevindt zich eveneens de hogeschool, het De Nayer instituut.

De aanvraag betreft de regularisatie van een bestaande woning die volledig omgevormd en uitgebreid werd tot studentenkamers. De bestaande woning die voorzien was van een hellend dak werd uitgebreid met een volume voorzien van een plat dak aan de achterzijde en rechterzijde. Op de gelijkvloerse verdieping werden 8 studentenkamers voorzien, op de verdieping bevinden zich 4 studentenkamers.

Aansluitend aan dit te regulariseren gebouw werd ter hoogte van de linkerzijde een afdak voorzien met aansluitend een nieuw volume in de zone voor binnenplaatsen en tuinen dat zich uitstrekt tot op de linker en achterste perceelsgrens. Deze aanbouw is eveneens afgewerkt met een plat dak en er bevinden zich zes studentenkamers.

Uit een historische kadasterschets blijkt dat de oorspronkelijke woning een vergunde bouwbreedte had van 10,23 meter en een vergunde bouwdiepte van 8 meter. De te regulariseren bouwbreedte bedraagt 13,44 meter; de te regulariseren bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 21,27 meter, mede omwille van het afdak en de aanbouw met plat dak die voorzien werd aansluitend aan de woning in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

De rechterzijgevel van het te regulariseren hoofdgebouw bevindt zich op 1,51 meter van de rechter perceelsgrens. Vermits het hier een halfopen bebouwing betreft, dient er volgens de algemeen gangbare normen een zijtuinstrook gevrijwaard te blijven van minimaal drie meter. Bovendien bevinden zich in deze gevel raamopeningen op minder dan 1,90 meter van de perceelsgrens waardoor er een conflict ontstaat met artikel 678 van het burgerlijk wetboek. De bouwbreedte van het gebouw kan niet geregulariseerd worden.

Omwille van de aanbouwen bedraagt de totale bouwdiepte van de woning 21,27 meter wat niet strookt met de algemeen gangbare norm die een bouwdiepte van 17 meter vooropstelt voor een halfopen bebouwing. Bovendien bevindt het achterste gedeelte zich in de strook voor binnenplaatsen en tuinen waar normaal gezien enkel bijgebouwen zijn toegelaten die ondergeschikt zijn aan het wonen. In dit geval bevinden er zich in dit bijgebouw (tijdelijke) woonfuncties.

Er kan gesteld worden dat de bouwdiepte totaal afwijkend is van de gangbare stedenbouwkundige voorschriften en totaal afwijkend van de heersende bebouwingdiepte in de omgeving; de bouwdiepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn van de woning is onaanvaardbaar groot en kan dan ook niet geregulariseerd worden. Vermits het ganse perceel ofwel bebouwd ofwel verhard is, overschrijdt de totaliteit van de gebouwen en de verhardingen de ruimtelijke draagkracht van het perceel.

Op de rechter perceelsgrens werd een houten tuinafscheiding geplaatst vanaf de voorgevelbouwlijn met een diepte van 18,18 meter en een hoogte van 2 meter; aansluitend werd een scheidingsmuur in gevelsteen voorzien met eveneens een hoogte van 2 meter die aansluit op de bebouwing achteraan.

Tegen deze gemetste scheidingsmuur werd een overdekte fietsenberging geplaatst. Er werd geen grondplan, noch planzichten toegevoegd betreffende de fietsenberging zodat er hierover momenteel geen uitspraken kunnen gedaan worden.

Beoordeling aanvraag:

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de schaal en het uiterlijk van de voorgenomen werken op onvoldoende wijze ruimtelijk inpassen in de omgeving en de goede plaatselijke ordening schaden.

CONCLUSIE

De voorliggende aanvraag is niet verenigbaar met de regelgeving en is niet integreerbaar in zijn omgeving. Het college adviseert het dossier ongunstig voor het regulariseren van een alleenstaande woning die uitgebreid werd en ingericht werd tot studentenkamers zoals voorgesteld op de voorgebrachte plannen die als bijlage aan deze stedenbouwkundige vergunning zijn verbonden.

Gelet op de nabijheid van de hogeschool, het Denayer instituut is de omvorming van een bestaande woonfunctie naar studentenkamers in deze omgeving aanvaardbaar.

Voorliggende aanvraag kan echter niet gunstig geëvalueerd worden omwille van de volgende redenen:

- negatief advies van de brandweer;
- negatief advies van het Agentschap Ruimtelijke Ordening Vlaanderen, afdeling Onroerend Ergoed.
- er wordt niet voldaan aan de gemeenschappelijk(art.4) en specifieke normen (art.8) van het Kamerdecreet . Op basis van de plannen kan niet afgeleid worden of er voldoende verlichting- en verluchtingsmogelijkheden zijn, of er wastafels aanwezig zijn in de studentenkamers en of de verwarmingsinstallatie veilig is.

Een studentenkamer op de gelijkvloerse verdieping is niet rechtstreeks toegankelijk, enkel via de sanitaire ruimte, en er is geen ruimte voorzien voor het onderhoudsmateriaal. Veertien van de 18 studentenkamers voldoen niet aan de verplichte oppervlakenorm van minimaal 12m² en uit de plannen kan niet afgeleid worden dat de fietsenberging voldoende capaciteit heeft;

- **het gebouw manifesteert zich met een te grote bouwbreedte- en diepte die niet gangbaar is volgens de huidige stedenbouwkundige normen;**
- **te grote bezetting van het perceel waardoor er geen onverharde ruimte meer overblijft die dienstig kan zijn als tuinzone.**

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van **29/06/2009** 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 gewestelijke 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 gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na 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.


Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 198. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, vermeld in dit decreet, neemt de bevoegdheid en de taken over van de gemachtigde ambtenaar, vermeld in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor de behandeling van aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning met toepassing van artikel 193, § 2, eerste lid.

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.

Vanwege het college:


Ann Frans
Gemeentesecretaris wnd.




Bert De Keyser
Schepen ruimtelijke ordening, opdracht
burgemeester d.d. 02-01-2007
bij toepassing van art. 183 van het gemeentedecreet

