

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Tim Engelen, Emmy Verschueren
Tel/Fax 016-26 75 46/ 016-26 75 85
E-mail bouwberoepen@vlaamsbrabant.be
Ons kenmerk IST-RO-BB-2013-0037-DEP-01
Dossiernummer IST-RO-BB-2013-0037
Datum 26 maart 2013



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Bedrag
Begrotingsartikel
Juridische basis

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

1. Betreft

Het beroep van Sylvain Waerzeggers-Liliane Van Rompaey, Veeliedenstraat 77, 3221 Holsbeek, aanvragers.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Holsbeek van 27 december 2012, inzake de regularisatie van een woning, gelegen Veeliedenstraat 77 te 3221 Holsbeek, kadastraal bekend afdeling 3, sectie A, perceelnummers 484y2 en 484z2.

Energieprestatiedossiernummer: niet gekend

2. Wetgeving en reglementering

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten.

3. Horen

De beroepsindieners hebben gevraagd om gehoord te worden.

Gehoord in vergadering van 11 april 2013:

- voor de beroepsindieners: Sylvain Waerzeggers en Liliane Van Rompaey, eigenaars;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil;
- voor de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en geeft de historiek weer van het dossier. Er wordt ingegaan op de historiek van het dossier, met de aanwezigheid van een woning op deze plaats al in de jaren '50 en de latere toelating van de burgemeester om de werken te doen. De aanvrager licht verder toe bereid te zijn om het atelier en de garage die zich op de perceelsgrens bevinden af te breken.

4. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 27 december 2012 de vergunning om volgende reden:

- de woning paalt niet aan een openbare weg, dit kan gerealiseerd worden door de bestaande uitweg af te staan aan de gemeente.

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 maart 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0037-PSA-01-verslag.

5.1 Vormvereisten

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Holsbeek van 27 december 2012 werd aan de aanvragers betekend op 3 januari 2013.

Het beroepschrift werd per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. Het bewijs van gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen is bijgevoegd evenals het bewijs van betaling van de dossiervergoeding.

In toepassing van artikel 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt de aanvrager over een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving vermeld in art. 4.7.19. §1 wordt betekend, om beroep in te dienen.

Het beroep is gedateerd 11 januari 2013 en werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 14 januari 2013 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd gerespecteerd.

Het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst de regularisatie van een woning. De woning betreft een kleine woning met één bouwlaag en een zeer licht hellend zadeldak, met een hoofdvolume van 6.86m bij 15.01m. Daaraan werd nog een werkplaats opgericht van 5.70m bij 6.50m en nog een carport. Ook een wasplaats met afdak werd aangebouwd. Volgens het statistisch formulier heeft het gebouw een volume van ca. 665m³, zowel voor als na de werken. Het gebouw is afgewerkt in een rustieke baksteen met een dak in antracietkleurige golfplaten.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen op een achterliggend perceel aan de Veeliedenstraat in Nieuwrode. De Veeliedenstraat is één van de straten van het gehucht 'Rot', ten noorden van de kern van Nieuwrode, op het Hagelandse plateau waar ook de Beniksberg deel van uitmaakt en waarop de A2 werd aangelegd. Dit gehucht bestaat uit een aantal woonlinten en heeft een kleine kerk (kapel). De aanvraag ligt op ca. 400m vanaf deze kerk. De woonst heeft het huisnr. 77 en bevindt zich achter een ander woonperceel (huisnr. 75) waarvan de tuinzone werd dichtgebouwd met allerlei constructies, de toegang vindt plaats via een veldweg tussen de huisnr's 69 en 73, die ook nog een woning ontsluit op 300m vanaf de Veeliedenstraat (huisnr. 71). De omgeving is landelijk en versnipperd met weilanden, kleine bosjes en verlinting.

5.4 Adviezen

- Duurzame Landbouwontwikkeling Vlaams-Brabant bracht op 10 oktober 2012 een gunstig advies uit onder de gebruikelijke voorwaarde dat voldaan dient te zijn aan de wetgeving op de ruimtelijke ordening.

5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5.6 Beoordeling

a) De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd om reden van de ligging aan een onvoldoende uitgeruste weg. Het betreft hier een onverharde erfdiensbare privaateweg die nog een tweede woning bedient. In principe is een dergelijke weg onvoldoende uitgerust om aan te bouwen. Art. 4.3.5.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening maakt echter een uitzondering op de verplichte ligging aan een voldoende uitgeruste weg voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Uit de historiek van het dossier blijkt dat er al in 1922 op deze plaats een bebouwing voorkwam waaraan de ingrepen ter regularisatie voorliggen. Ongeacht de aard van de werken, dient gesteld dat voor ingrepen aan bestaande zonevremde woningen er een uitzondering bestaat inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg (art. 4.3.5 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Het artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en eveneens para-agrarische bedrijven. Werkzaamheden aan niet-agrarische gebouwen en woningen zijn in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan.

c) Volgens artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor het verbouwen van een bestaande zonevremde woning. Art. 4.4.15 bepaalt hetzelfde voor uitbreidingen van woningen voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot 1000m³ en het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Uit de plannen blijkt dat de regularisatie wordt gevraagd van een woning die in twee delen werd uitgevoerd: één deel dat opgericht is in 1975 en een tweede deel in 1977. Uit de toelichting van de aanvrager blijkt dat nog in 1990 een steen rondom het verblijf werd geplaatst en dat nog een werkplaats en carport werden opgericht bij de woning. Inzake de werken die plaatsvonden voor de inwerkingtreding van het gewestplan dient gesteld dat deze vergund geacht zijn. Art. 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bepaalt het volgende:

'§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.'

Slechts de ondergeschikte ingrepen die later plaatsvonden aan het gebouw, zijnde het metsen van de muren (vergunningsplichtige gevelwijzigingen) en het bijplaatsen van de werkplaats en de carport kunnen nog het voorwerp uitmaken van de huidige aanvraag.

De aanvrager stelt verder dat er vanaf 1975 inschrijvingen waren op het bevolkingsregister op dit adres, nadat de oude landbouwerswoning uit 1922 werd vervangen. Dit wordt niet tegengesproken door de gemeente, zodat kan aangenomen worden dat er zeker een verblijf aanwezig was waarin gewoond werd. Dit maakt ook dat de woonfunctie de laatste vergunde functie is, en het verblijf in elk geval als een zonevremde woning kan beschouwd worden (en geen weekendverblijf). Inzake de verbouwingswerken aan het hoofdgebouw (chalet-opbouw met één bouwlaag en licht hellend zadeldak), dient gesteld dat deze enkel tot een opwaardering van de initiële houten constructie hebben geleid en passen binnen de afwijkingbepalingen voor zonevremde woningen. Er stelt zich geen wettelijk of ruimtelijk probleem inzake de regularisatie van deze werken. De

carport en werkplaats bevinden zich echter tot tegen de perceelsgrens, wat strijdig is met de stedenbouwtechnische principes inzake bouwvrije stroken. Beide constructies komen niet in aanmerking om gekoppeld te worden met bijgebouwen op het aanpalend perceel en zijn ook storend omwille van de oprichting in minder duurzame materialen. Een vergunning voor deze constructies, ondanks er voldaan is aan de afwijkingsbepalingen inzake uitbreidingen van zonevreemde constructies, is niet wenselijk vanuit het standpunt van een goede plaatselijke ordening. De aanvrager geeft ook te kennen deze zelf terug te willen verwijderen.

d) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag houdt een verbouwing in van een chalet binnen het bestaande bouwvolume, en uitbreiding met bijgebouwen die niet in de vergunning kunnen worden opgenomen. In deze omstandigheden zal geen vermindering plaatsvinden van de infiltratiecapaciteit van de bodem en dienen geen voorzieningen inzake afkoppeling van het hemelwater genomen te worden. In deze omstandigheden kan geen schadelijk effect worden veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

e) Uit ruimtelijk oogpunt is de betrokken doening ontstaan uit een oude landbouwerswoning die zich op een zekere afstand van de weg bevond, en waarbij later een voorliggend woonlint werd ingevuld. Ruimtelijk sluit de woning volledig aan op dit woonlint, zodat er geen homogeen landbouwgebied geschaad wordt. Het straatbeeld wordt evenmin geschaad door deze woning, de draagkracht van de omgeving is voldoende..

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de woning is vergund geacht, gezien de meest ingrijpende verbouwingswerken plaatsvonden voorafgaand aan de inwerkingtreding van het gewestplan;
- de verbouwingswerken met het voormetsen van een gevelsteen komt in aanmerking voor vergunning als zijnde een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume die tot een betere integratie in de omgeving heeft geleid;
- de woning sluit aan op een bestaand woonlint en er is geen aantasting van een homogeen landbouwblok;
voor ingrepen aan bestaande zonevreemde woningen is er geen vereiste om aan een voldoende uitgeruste weg te bouwen;

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning onder volgende voorwaarde:

- de werkplaats en carport worden buiten de vergunning gesloten.

6. Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

7. Besluit

Artikel 1 Het beroep ingediend door Sylvain Waerzeggers-Liliane Van Rompaey, Veeliedenstraat 77, 3221 Holsbeek, aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Holsbeek van 27 december 2012, in te willigen,

Art. 2

De aanvraag inzake de regularisatie van een woning, gelegen Veeliedenstraat 77 te 3221 Holsbeek, kadastraal bekend afdeling 3, sectie A, perceelnummer 484y2 en 484z2, te vergunnen met volgende voorwaarde:

- de werkplaats en carport worden buiten de vergunning gesloten.

Art. 3

Vanaf de 36ste dag na de dag van de aanplakking mag van de vergunning gebruik gemaakt worden, cf. art. 4.7.23 § 5. Een voor eensluidend verklaard afschrift van het besluit en van de plannen moet tijdens de gehele duur van de uitvoering van de werkzaamheden ter beschikking liggen op de bouwplaats.

Art. 4

Voor eensluidend verklaard afschrift van dit besluit zal aangetekend met ontvangstbewijs toegestuurd worden aan:

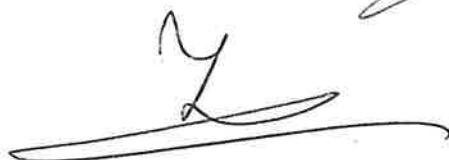
- Sylvain Waerzeggers-Liliane Van Rompaey, Veeliedenstraat 77, 3221 Holsbeek;
- het college van burgemeester en schepenen van en te 3220 Holsbeek;
- de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, Diestsepoort 6, bus 91 te 3000 Leuven;
- Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, Diestsepoort 6 bus 101, 3000 Leuven.

Leuven, 11 april 2013

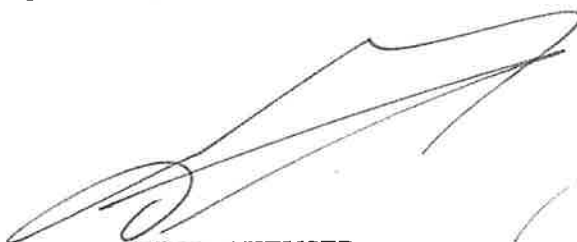
Aanwezig:

Lodewijk DE WITTE, voorzitter;
Monique SWINNEN, Julien DEKEYSER, Karin JIROFLÉE,
Luc ROBIJNS en Walter ZELDERLOO, leden;
Betty HOORNAERT, wd. provinciegriffier.

In opdracht:



Betty HOORNAERT
wd. provinciegriffier



Julien DEKEYSER
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk DE WITTE
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Luitje AFSCRIFT
provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar



Beroepsmogelijkheden als bijlage

BIJLAGE - Beroepsmogelijkheden

Uittreksel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning of van het as-builtattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;*
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;*
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;*
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;*
- 5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;*
- 6° de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, § 4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.*

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

1° wat betreft vergunningsbeslissingen:

- a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,*
- b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;*

[...]

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

De Vlaamse Regering bepaalt de vormvereisten waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden. Zij bepaalt welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Uittreksel uit het besluit van 13 Juli 2012 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Art. 11. Een beroep wordt bij de Raad ingesteld door een verzoekschrift dat ondertekend is door de partij of door haar raadsman.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :

- 1° het opschrift « verzoek tot vernietiging » dan wel het opschrift « verzoek tot vernietiging met vordering tot schorsing » als het ook een vordering tot schorsing bevat;*
- 2° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats;*
- 3° de naam en het adres van de verweerder;*
- 4° het voorwerp van het beroep;*
- 5° een omschrijving van het belang van de verzoeker;*
- 6° een uiteenzetting van de feiten;*
- 7° een omschrijving van :*
 - a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur;*
 - b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden;*
- 8° een inventaris van de stukken;*
- 9° in geval van een enig verzoekschrift, een uiteenzetting van de redenen die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.*

De verzoeker voegt bij het verzoekschrift:

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing;*
- 2° als hij een rechtspersoon is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;*
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als die geen advocaat is;*
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld, met inbegrip van de overtuigingsstukken die het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aantonen, in geval van een enig verzoekschrift;*
- 5° de overtuigingsstukken die de tijdigheid van het verzoekschrift aantonen.*

Art. 12. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunningsbeslissing, de valideringsbeslissing of de registratiebeslissing.

Voor meer info: www.rwo.be ga naar Beleidsdomein RWO en dan naar Raad voor Vergunningsbetwistingen

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel.

