



BESLUIT

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

DONDERDAG 22 AUGUSTUS 2019

Aanwezig: Jo Fonck, burgemeester-voorzitter
Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Andy Depetter, Sofie Renders,
schepenen
Jimmy Geeraerts, algemeen directeur

Verontschuldigd/afwezig: Jan De Nul, Alberic Sergooris, schepenen

B12. Goedkeuring afleveren omgevingsvergunning Fortuin-Maesschalck-Ijzerenwegstraat

➔ **Goedgekeurd.**

Motivering

Aanleiding

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag van Fortuin-Maesschalck, Ijzerenwegstraat 15, 9473 Denderleeuw voor het afleveren van een omgevingsvergunning voor het regulariseren van bijgebouwen ontvangen. De aanvraag heeft betrekking op een terrein in de Ijzerenwegstraat, 9473 Denderleeuw met als kadastrale omschrijving DENDERLEEUEW 4 AFD (WELLE) B 0025 N 2 2.

- Gemeentelijk dossiernummer: 2019/70
- Dossiernummer Omgevingsloket : OMV_2019053307
- De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden op 21 april 2019
- De aanvraag werd ontvangen op 21 april 2019
- De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 mei 2019

Argumentatie

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.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgende plannen en zones waarvoor volgende voorschriften van toepassing zijn:

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ter coördinatie van het meermaals gewijzigd decreet van 18 mei 1999: Organisatie van de ruimtelijke ordening

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 30 mei 1978, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is verenigbaar met deze bestemming

Gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is binnen deze afbakening

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013: Vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De aanvraag is verenigbaar met deze verordening.

Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009: Vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van publieke gebouwen.

Historiek

Geen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Op 21 april 2019 werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het regulariseren van bijgebouwen. De aanvraag is gelegen in de IJzerenwegstraat, 9473 Denderleeuw, kadastraal gekend als 4e afdeling, secite B, 25 n2/2. De aanvraag werd op 20 mei 2019 volledig en ontvankelijk verklaard. De aanvraag betreft een perceel in de IJzerenwegstraat, de straat wordt gekenmerkt door bebouwing langs de ene zijde en de spoorweg langs de andere zijde. Het is een doodlopende straat met 10 woningen van het gesloten, halfopen en open type, gelegen in woongebied met landschappelijk karakter volgens het gewestplan. Het perceel grenst links aan een perceel met een gesloten woning, rechts aan een halfopen woning.

Op het perceel staat reeds jaren een garage in het midden van het perceel.

De aanvraag betreft het regulariseren van bijgebouwen op het perceel gelegen in de IJzerenwegstraat. Een garage van 20m² staat ingeplant op 6,8 m van de rooilijn en in het midden van het perceel. Deze garage staat er reeds jaren onvergund, samen met de oprit/verharding naar de garage.

Een overkapping/carport werd gebouwd op 21,7 m van de rooilijn en tegen de bestaande rechter gemene muur, zonder deze op te hogen. De carport heeft een oppervlakte van 30 m² en is 3,43 m hoog (op het hoogste punt). Achter de carport werd een houtmijt gebouwd van 1 m breed op 4 m diep en is 1,38 m hoog.

Er werd een karrespoor/verharding voorzien van 2 keer 30 cm breed.

De aanvraag voorziet de contouren voor de 'later op te richten woning'. In de aanvraag wordt beschreven dat, indien er een woning op het perceel komt, de bestaande garage afgebroken wordt en de carport kan dienen als overdekt terras. Er staat ook een wegneembare serre op het plan, deze heeft de afmetingen 3 m op 2 m en staat op 1,5 m van de linker perceelsgrens.

Het hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt voor de moestuin.

Provincie Oost-Vlaanderen Waterbeleid bracht op 24 mei 2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit met referentie Mo2\Dossiers\32572\BG.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er werden 7 bezwaarschriften (3 definitieve) ingediend door 3 personen.

De bezwaren stellen het volgende:

- het openbaar onderzoek werd niet geafficheerd
- foutieve en beperkte informatie in het dossier --> bestaande toestand wijst op de laats vergunde toestand en de nieuwe toestand wijst op de actuele toestand.
- overbezetting van het perceel
- de privacy van de bezwaarindieners wordt geschonden
- De bouwdiepte en de inplanting van de bijgebouwen is niet inpasbaar
- lange termijnvisie over het perceel
- grootte van de constructie en de verharding
- de caravan blijft constant staan (en actief bewoond)
- overlast:
 - wateroverlast door het opvangen van regenwater
 - geluidsoverlast door regen op de daken
 - licht weerkaatst op de daken
 - geurhinder

- bewoning van de caravan
- het zicht wordt gewijzigd voor de bezwaarindieners
- gebrek aan privacy
- verminderen woonkwaliteit

De verschillende aspecten van het bezwaar worden als volgt beoordeeld:

- het openbaar onderzoek werd niet geafficheerd

Het openbaar onderzoek werd door de gemeente Denderleeuw geafficheerd, dit wordt als onontvankelijk beschouwd.

- foutieve en beperkte informatie in het dossier

Het dossier werd volledig en ontvankelijk verklaard. De bestaande toestand wijst op de laatst vergunde toestand en de nieuwe toestand wijst op de actuele toestand. Dit aspect wordt als ongegrond beschouwd.

- inplanting van de bijgebouwen/schenden van de privacy/bouwdiepte

Het bijgebouw is ingeplant tegen de rechter perceelsgrens en komt even diep als de naastgelegen uitbreiding (rechts), zonder de gemene muur op te hogen. Het bijgebouw (carport) bevindt zich op een afstand van 4,5 m van de linkerbuur en op meer dan 5 m van de achterste perceelsgrens, waardoor dit niet als hinderlijk beschouwd kan worden. Dit aspect van het bezwaar is ongegrond.

- langetermijnvisie over het perceel

Door de meldingen in het dossier dat de garage wordt afgebroken, indien er een woning op het perceel komt en de carport dan zal kunnen dienen als terras is een langetermijnvisie op het perceel. Dit is positief en getuigt van een doordachte keuze van inplanting. Dit aspect van het bezwaar is ongegrond.

- grootte van de constructie en de verharding

De constructies verhogen op geen enkel punt de reeds bestaande gemene muren en blijven beperkt in hoogte (3,5 m) voor bijgebouwen.

De verharding is herleid naar het minimum (karrespoor). Dit wordt dus als ongegrond beschouwd.

- de caravan blijft constant staan (en actief bewoond)

De aanvraag betreft het bouwen van een bijgebouw en niet het bewonen van de caravan. Er is geen weet van bewoning/geen aanvraag voor een huisnummer. Dit aspect is niet stedenbouwkundig van aard en wordt bijgevolg als onontvankelijk beschouwd.

- wateroverlast door het opvangen van regenwater

Het opvangen van het regenwater van de garage en de carport kan niet als hinderlijk beschouwd worden en kan alleen maar gepromoot worden. Dit is een goed voorbeeld van het hergebruiken van regenwater. Dit aspect wordt als ongegrond verklaard.

- geluidsoverlast door regen op de daken/ licht weerkaatsing/ geurhinder

Dit aspect is niet stedenbouwkundig van aard en wordt bijgevolg als onontvankelijk beschouwd.

- gebrek aan privacy

Het bijgebouw is ingeplant tegen de rechter perceelsgrens en komt even diep als de naastgelegen uitbreiding (rechts), zonder de gemene muur op te hogen. Het bijgebouw (carport) bevindt zich op een afstand van 4,5 m van de linkerbuur en op meer dan 5m van de achterste perceelsgrens, waardoor dit niet als hinderlijk beschouwd kan worden.

- verminderen woonkwaliteit

Dit aspect is niet stedenbouwkundig van aard en wordt bijgevolg als onontvankelijk beschouwd.

Gezien de beperkte verhardingen en de latere invulling van de bijgebouwen, gaat dit niet in tegen de goede ruimtelijke ordening en de inplanting schaadt de omgeving niet. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Watertoets

Volgens art. 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 gecoördineerd bij decreet van 15 juni 2018 dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt de nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05078 (Molenbeek) en bevindt zich deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving. De aanvraag voldoet aan de beginselen en doelstellingen van de artikelen 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffectrapportage

Het voorwerp van de aanvraag is niet opgenomen in de bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg werd aan de aanvraag geen project-MER, een verzoek tot ontheffing van project-MER of een MER-screening toegevoegd.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 8 augustus 2019.

Advies gewestelijk omgevingsambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk omgevingsambtenaar niet worden ingewonnen.

Beoordeling van de aanvraag

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Regelgeving

Bevoegdheid

Decreet Lokaal bestuur, artikel 56

Decreet van 25 april 2014: De omgevingsvergunning zoals laatst gewijzigd op 23 februari 2017, artikel 15, §1

Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ter coördinatie van het meermaals gewijzigd decreet van 18 mei 1999: Organisatie van de ruimtelijke ordening

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 30 mei 1978, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is in woongebied

Gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is binnen deze afbakening
Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013: Vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009: Vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van publieke gebouwen

Inspraak, advies en bijlagen

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 27 mei 2019 tot en met 25 juni 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ontvangen.

Extern advies

Provincie Oost-Vlaanderen – waterbeleid - waterbeleid@oost-vlaanderen.be heeft advies uitgebracht op 24 mei 2019, ontvangen op 24 mei 2019. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen keurt het afleveren van een omgevingsvergunning goed aan Fortuin-Maesschalck voor het regulariseren van bijgebouwen. De aanvraag heeft betrekking op een terrein in de Ijzerenwegstraat, 9473 Denderleeuw met als kadastrale omschrijving DENDERLEEUEW 4 AFD (WELLE) B 0025 N 2 2.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen moet via brief of e-mail (stedenbouw@denderleeuw.be) op de hoogte gebracht worden van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen

Artikel 3

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :
Aan de vergunning worden geen voorwaarden verbonden.

Artikel 4

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :
Aan de vergunning worden geen lasten verbonden.

Artikel 5

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Jimmy Geeraerts
algemeen directeur

Jo Fonck
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend afschrift:

Bij delegatie:

Jimmy Geeraerts

Yves De Smet

algemeen directeur

schepen ruimtelijke ordening