

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Ondertekend door Lize Van Dijk
Datum: 2022.07.25 15:14:48 CEST
Functie: Wnd. Algemeen directeur
Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Francisco-Javier Sánchez
Santos (Signature)
Datum: 2022.07.25 15:37:04 CEST
Functie: Wnd. Burgemeester
Locatie: CSSIGN

Algemeen directeur, wnd

Burgemeester

Referentie omgevingsloket:	OMV_2021174871
Referentie gemeente:	OMV/202100211/OPR
Projectnaam omgevingsloket:	Verbouwing eengezinswoning tot eengezinswoning met bureauimte & verbouwing gar
Projectnaam gemeente:	verbouwing eengezinswoning tot eengezinswoning met bureauimte & verbouwing garage & verbouwing berging
Ligging:	Kapelstraat 101
Contactpersoon:	Peggy de Wit - 03 880 18 50 - omgeving@boom.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van
..... werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN **12 JULI 2022**
HET VOLGENDE BESLIST:

Het College van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwing eengezinswoning tot eengezinswoning met bureauimte & verbouwing garage & verbouwing berging**.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

De beslissing kan tot worden ingekeken via het omgevingsloket
(<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Boom tot 30
dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be), of
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan: De deputatie van de Provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op . Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Boom, Antwerpsestraat 44 te 2850 Boom

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: (OMV_2021174871);
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen, BE38 7765 9774 0672 met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (OMV_2021174871)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

Omgevingsloketnummer: OMV_2021174871
Dossiernummer: OMV/202100211/OPR

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door
werd ingediend op **31 december 2021**.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **21 april 2022**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Kapelstraat 101, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie C nr. 383E**.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwing eengezinswoning tot eengezinswoning met bureauruimte & verbouwing garage & verbouwing berging**.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

Het College van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd gewestplan Antwerpen goedgekeurd op 28 oktober 1998 gelegen in woongebied
Het perceel is volgens het bijzonder plan van aanleg Hoek goedgekeurd op 28 juni 1999
Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Boom - Rumst goedgekeurd op 28 november 2018
Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. Dit doet echter inhoudelijk weinig uitspraak zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan en BPA of een RUP en/of een verkaveling.

De 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.

De aanvraag is gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag tot omgevingsvergunning is conform het gewestplan maar wijkt af t.o.v. volgende art. in het van toepassing zijnde BPA :

Art. 01 : 'Gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing'.

Art. 13 : 'Gebied bestemd voor voortuinstrook'.

Art. 14 : 'Gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen'.

Art. 16 : 'Gebied bestemd voor openbare wegenis'.

De afwijkingen zijn het gevolg het behoud van de oorspronkelijke bebouwing, daterend van voor de goedkeuring van het BPA.

De aanvraag wijkt af van het rooilijnplan bij het BPA.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.9/1 voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van een bijzonder plan van aanleg (BPA) ouder dan 15 jaar. De afwijkingsmogelijkheid blijft beperkt tot BPA's die een verfijning inhouden van een limitatieve lijst van gewestplanbestemmingen (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied). Ze geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- Vellen van bomen goedgekeurd op 1 december 2005.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd op 25 juni 2015.
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk) goedgekeurd op 29 april 1997.

2. Historiek

1971/04918 uitvoeren veranderingswerken voorgevel (vermoeden vergunning)

1971/04873 veranderen twee ramen in de voorgevel

2016/0084 verbouwen woning.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft verbouwing eengezinswoning tot eengezinswoning met bureauruimte & verbouwing garage & verbouwing berging

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving van de bouwplaats en omgeving:

De aanvraag betreft een perceel dat paalt aan de Kapelstraat. De omgevende bebouwing is gemengd van aard met vooral eengezinswoningen, werkplaatsen en enkele magazijnen in het zuiden en oosten, achter een bebost gebied. De Rupel ligt in het zuiden. De kleine wijk van 6 woningen ligt aan de rand van het provinciaal domein De Schorre.

Op het perceel is een gesloten bebouwing aanwezig. Het hoofdvolume heeft een breedte van 12,31m en een diepte van 10,55m met drie bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag afgedekt is met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig loopt met de voorliggende gemeenteweg.

Het betreft een woning met 2 bovengrondse niveaus en een zadeldak. Het gebouw is afgewerkt met een oude grijs-beige cementering die nog sporen van verf (rood, grijs en bruin) bevat. Het dak is donkergrijs en het buitenschrijnwerk in wit.

Centraal links op het perceel is er een eerste bijgebouw (garage) aanwezig. Dit bestaat uit een hoofdvolume met een breedte van 3,45m en een diepte van 9m. Dit gebouw is afgedekt met een plat dak en heeft een hoogte van 3,9m. Achter het hoofdvolume bevinden zich nog tuinkasten. Het bijgebouw is voorzien vanaf 16,23m uit de rooilijn tot 28,69m uit de rooilijn.

Achteraan op het perceel is nog een tweede bijgebouw aanwezig welke als berging in gebruik is. Het

2e bijgebouw bestaat uit een hoofdvolume met een breedte van 10,05 m en een diepte van 2,20 m met 1 bouwlaag onder hellend dak, nok gelijk met de achtergevel. De hoogte van de dakrand bedraagt 1,90 m en de nokhoogte 2,65 m. Het 2e bijgebouw reikt vanaf 41,99 m tot 45,76 m achter de perceelsgrens vooraan, tot gelijk met de achterste perceelsgrens.

Op de perceelsgrenzen links, rechts en achteraan zijn er tuinmuren in parament met diverse muurkappen en hoogtes.

De oorspronkelijke aanpalende gebouwen zijn reeds lange tijd gesloopt, zodat de woning nu alleenstaand lijkt. Rechts zijn er 3 dwarse percelen, waarvan 2 bebouwd met een driegevelwoning. Op het aanpalend perceel links staat een woning te paard met de bestaande garage, op ongeveer 16m achter de rooilijn.

Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

Beschrijving van de gevraagde stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag omhelst de verbouwing van de eengezinswoning, waarbij volgende werken voorzien worden:

- het slopen van de bakgoten en schouwen van de woning.
- het slopen van de restanten van de gesloopte buurbouwen links en rechts van de woning.
- het slopen van de restanten en het puin van het gesloopte nevenvolume rechts achter de woning
- aanpassen van raam- en deuropeningen: de hoogte van de bestaande poortopening links van de woning wordt opgetrokken van 2,60m naar 3m. Daarnaast worden de twee bestaande grote raamopeningen in het rechter deel van de woning aangepast zodat 4 identieke (kleinere) raamopeningen ontstaan. Aanpassing poort- & raamopeningen in de achtergevel. Onderaan alle raam- & poortopeningen worden nieuwe dorpels in blauwe hardsteen & in zwart gelakt alu voorzien. In alle raam- & deuropeningen wordt nieuw buitenschrijnwerk in zwart gelakt alu voorzien.
- Afwerking van het deel van de gevels van de eengezinswoning boven pas +0,00 m met isolatie PS & gevelbepleistering wit d. 10 mm (isolatie PS d. 130 mm & gevelbepleistering wit d. 10 mm tegen de voorgevel, isolatie PS d. 140 mm & gevelbepleistering wit d. 10 mm tegen de achtergevel en isolatie PS d. 90 mm & gevelbepleistering wit d. 10 mm tegen de zijgevels).
- Afwerking van het deel van de gevels van de eengezinswoning onder pas +0,00 m met isolatie PS & plint in blauwe hardsteen d. 50 mm, met het voorvlak 30 mm inspringend t.o.v. het voorvlak van de gevelbepleistering.
- Afwerking van het zadeldak van de eengezinswoning met isolatie PS d. 300 mm & vezelcementleien, zwart.
- Afwerking van de dakranden van de eengezinswoning met een boenselplank in kunstharsplaat, wit. Er worden hanggoten & regenwaterafvoeren in zink voorzien. In het achterste dakvlak van het zadeldak worden dakvlakramen voorzien i.f.v. het creëren van voldoende lichtinval.
- Interne verbouwing van de eengezinswoning met functiewijziging van eengezinswoning naar eengezinswoning en bureau ruimte. Het gedeelte van de eengezinswoning op de 2e verdieping (bureau ruimte & archief & zolder) wordt voorzien voor de uitoefening van een zelfstandige beroepsfunctie (Consultancy & IT Service Management). In het portaal wordt 1 autoparkeerplaats voorzien.
- Slopen van de muurkappen van het hoofdvolume van de garage en van het bijvolume (= tuinkasten), links aanpalend achter het hoofdvolume van de garage. Er worden nieuwe dakrandprofielen in zwart gelakt alu voorzien. Er wordt een regenwaterafvoer in zink voorzien. Het parament van de garage wordt wit geschilderd.

Het deel van de gevels van het hoofdvolume van de garage onder pas +0,30 m wordt afgewerkt met een plint in blauwe hardsteen d. 30 mm. In alle raam- & deuropeningen wordt nieuw buitenschrijnwerk in zwart gelakt alu voorzien. In het hoofdvolume van de garage wordt 1 autoparkeerplaats voorzien en worden 4 fietsparkeerplaatsen voorzien.

Slopen van de dakbedekking van het hellend dak van de berging. Er wordt een nieuwe dakafwerking in zwarte pannen in gebakken aarde voorzien. Er worden hanggoten en een regenwaterafvoer in zink voorzien. Het parement van de berging wordt wit geschilderd. Het deel van de gevel van de berging onder pas +0,55 m wordt afgewerkt met een plint in blauwe hardsteen d. 30 mm. In alle raam- & deuropeningen wordt nieuw buitenschrijnwerk in zwart gelakt alu voorzien.

- Vervanging van de volledige riolering.

- Plaatsing van een nieuwe verharding in grasdals & gras aanpalend achter de ééngezinswoning tot aan de garage i.f.v. terras en toegang tot de garage. Het hemelwater op de verharding wordt niet apart opgevangen en infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem rondom.

- Heraanleg van de tuin met zwemvijver & streek- & standplaatseigen beplanting. Het bestaande maaiveld van de tuin blijft behouden.

- Slopen van alle delen van de tuilmuren op de perceelsgrenzen links & rechts & achteraan boven pas + 2,45 m. Het parement van deze tuilmuren wordt wit geschilderd. Bovenaan deze tuilmuren worden nieuwe muurkappen in grijs beton voorzien.

Er is een regenwaterput van 5000 liter met een recuperatiepomp. Het hemelwater wordt herbruikt in functie van toiletspoeling en een buitendienstkraan. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratieput met een inhoud van 1000 liter en een oppervlakte van 1m². De afvoer van de riolering gaat via een gescheiden stelsel naar de openbare riolering.

Daarnaast wordt een septische put voorzien met een inhoud van 3000 liter.

In de Kapelstraat bestaat de openbare riolering op deze plaats slechts uit 1 koker voor gemengd afvalwater (niet gemetst).

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Afwijking BPA. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 1 mei 2022 t.e.m. 30 mei 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op werd advies gevraagd aan Boom Cel Openbare Werken.
- Op 21 april 2022 werd advies gevraagd aan Boom Cel Mobiliteit.
- Op 21 april 2022 werd advies gevraagd aan Provincie Antwerpen.

6. Project-MER

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (in geval dossier zonder POV)

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 6 juli 2022.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

Planologische toets

De aanvraag tot omgevingsvergunning is conform het gewestplan maar wijkt af t.o.v. volgende art. in het van toepassing zijnde BPA :

Art. 1 : 'Gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing'.

Art. 13 : 'Gebied bestemd voor voortuinstrook'.

Art. 14 : 'Gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen'.

Art. 16 : 'Gebied bestemd voor openbare wegenis'.

Deze afwijkingen zijn het gevolg van behoud van de oorspronkelijke bebouwing daterend van voor de goedkeuring van het BPA. De contouren van het gebouw zijn reeds herkenbaar op de kaart "Atlas der kadastrale percelen d.d. 1842 – 1879. (foto toegevoegd in de nota van de architect).

Bij het decreet van 8 december 2017 werd een artikel 4.4.9/1 ingevoerd in de VCRO, dat een bijkomende afwijkmogelijkheid voorziet voor het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen, gelegen binnen de contour van een bijzonder plan van aanleg (BPA) dat ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De afwijkmogelijkheid blijft beperkt tot BPA's die een verfijning inhouden van een limitatieve lijst van gewestplanbestemmingen (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied). Ze geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed.

De onderliggende gewestplanbestemming is in casu woongebied. Er wordt dan ook voldaan aan het criterium van harde gewestplanbestemming.

De gevraagde handelingen hebben tot doel de woning grondig te renoveren en te bestendigen naar de toekomst. De beoogde handelingen zijn verenigbaar met de onderliggende gewestplanbestemming woongebied.

Het aanleggen van de zwembad dient evenmin als strijdig gezien te worden. Artikel 2.1 van het "Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is" stelt dat bij een woning geen vergunning vereist is voor het plaatsen van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingmuur, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 m² niet overschrijdt. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het zogenaamde vrijstellingenbesluit.

De woning is getroffen door een rooilijn van het BPA.

Het decreet gemeentewegen is van toepassing en dient te worden samen gelezen met artikel 4.3.8.VCRO

§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;
- 2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;
- 3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;
- 4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

- 1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;
- 2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven

De gemeente is wegbeheerder.

Wegenis

In toepassing van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', 'dagrecreatie', 'handel', 'horeca', 'kantoorfunctie', 'diensten', 'industrie', 'ambacht', 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', kan slechts worden verleend op een stuk grond, dat bij aanvraag gelegen is aan

een voldoende uitgeruste weg. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Sloopopvolgingsplan

De aanvraag werd getoetst aan artikel 4.3.3 van het VLAREMA (Vlaams Reglement voor het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen). Er is geen sloopopvolgingsplan vereist.

De aanvraag omvat desalniettemin sloopwerkzaamheden. De verkrijger van de vergunning wordt gewezen op de verplichting om het gevaarlijk afval te scheiden van het andere afval. Selectief slopen betekent dat de verschillende soorten materialen afzonderlijk gedemonteerd worden, tijdelijk opgeslagen worden en de fracties op de werf gesorteerd worden. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen steenpuin, gevaarlijk afval en restfractie. Ook metaal dient apart gehouden te worden. Met betrekking tot asbesthoudend materiaal is de nodige omzichtigheid geboden. De afbraak en verwijdering ervan dient bij voorkeur te worden overgelaten aan een gespecialiseerde firma. Elke fractie moet op wettelijke wijze verwijderd worden.

Natuurtoets

De projectzone is niet gelegen in een beschermingszone van een vogelrichtlijngebied noch van een habitatrichtlijngebied.

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26 bis en artikel 36 ter, § 3 en § 4, van het natuurdecreet.

Op basis van de gegevens in het dossier kan geoordeeld worden dat de voorgenomen activiteit(en) geen betekenisvolle aantasting zal/zullen veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

Erfgoed-/ archeologietoets

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 verplicht de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap, noch op een gebouw opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De werken gebeuren niet in een beschermde archeologische site, vastgestelde archeologische zone en evenmin in een zone waar archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Mobiliteit

De aanvraag werd getoetst aan het RICHTLIJNENBOEK Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het departement Mobiliteit en Openbare werken.

Voor voorliggende aanvraag dient geen mobiliteitsstudie of MOBER te worden opgemaakt.

Toegankelijkheidstoets

Het project valt niet onder de toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Scheidingsmuren

Het is niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten, zoals bijvoorbeeld het bestaan van een erfdienstbaarheid of het overnemen van een gemene muur.

Indien schade veroorzaakt wordt aan aanpalende eigendommen kan de vergunning verlenende overheid niet aansprakelijk gesteld worden. De bouwheer wordt aangeraden om de nodige plaatsbeschrijvingen te laten uitvoeren en een aangepaste werfverzekering af te sluiten.

De gemene muren dienen, aan de zijde van de aanpalende gebouwen, degelijk en waterdicht afgewerkt in samenspraak met de eigenaars van de aanpalende gebouwen.

Milieuaspecten

Niet van toepassing.

Toetsing aan andere zoneringsgegevens

Het betrokken perceel is gelegen in centraal gebied. Er ligt nog geen gescheiden riolering in de straat. De vernieuwde riolering wordt wel gescheiden aangeboden te worden aan de straat. Dit in overleg met de dienst openbare werken en na de nodige keuringen. Er wordt een regenwaterput en infiltratievoorziening voorzien. Er wordt ook recuperatie van het hemelwater voorzien. Indien technisch mogelijk dient de bestaande aansluiting op de riolering te worden gerecupereerd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De functie van eengezinswoning wijzigt naar eengezinswoning met bureauimte. Het gedeelte van de eengezinswoning op de 2^e verdieping (bureauimte, archief en zolder) wordt, zoals weergegeven in de toelichtende nota, ingericht in functie van de uitoefening van een zelfstandige beroepsfunctie (Consultancy en IT Service Management).

De omliggende omgeving is gemengd van aard. Door de integratie van de kantoorfunctie op de 2^e verdieping en de aard van de activiteiten van de aanvrager zal deze functie zich gemakkelijk laten integreren in de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ruimtegebruik is niet in overeenstemming met het BPA en de woning wordt getroffen door de rooilijn van het BPA. Zoals hoger weergegeven (planologische toets) kan afgeweken worden van een BPA ouder dan 15 jaar en mag een vergunning worden verleend die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

De gevraagde werken hebben een neutrale tot positieve impact op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op het perceel.

Schaal

De beoogde werkzaamheden hebben geen schaalvergroting tot gevolg. Puin van eerder gesloopte constructies wordt verder verwijderd en ook de tuinkassen achter de garage zullen worden afgebroken. Het geheel blijft inpasbaar in de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De voorziene materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord in woongebied. Het grondig renoveren van de woning, die heden een eerder verloederde aanblik heeft, zal bovendien een positieve impact hebben op het straatbeeld.

Het perceel is volledig ommuurd en deze muur zal overal worden teruggebracht tot op een hoogte van 2,45m. Deze tuinmuren worden bovenaan van nieuwe muurkappen voorzien. Dit zal bijdragen aan een uniform beeld voor de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen impact op enige cultuurhistorische aspecten.

Het bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen voorzien aan het bestaande vlakke terreinprofiel m.u.v. de zwemvijver. Deze zwemvijver voldoet aan de criteria van het zogenaamde vrijstellingenbesluit.

Mobiliteit

Het algemene principe is dat een bouwaanvraag in vele gevallen een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, dient het parkeren maximaal op eigen terrein te worden voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein). De aanvraag voldoet aan dit principe.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen directe hinder ten gevolge van deze aanvraag verwacht.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 mei 2022 tot en met 30 mei 2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar neemt kennis van de gevraagde adviezen en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van Provincie Antwerpen, afgeleverd op 22 april 2022 is geen advies.
- Het advies van Boom Cel Openbare Werken . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van Boom Cel Mobiliteit afgeleverd op 3 mei 2022 is gunstig.

Conclusie: de adviezen worden bijgetreden.

Conclusie:

Op basis van de reeds vermelde stedenbouwkundige basisgegevens, de historiek van vergunningen op dit perceel, de beschrijving van de omgeving en de aanvraag, de gegevens uit het openbaar onderzoek, de gevraagde adviezen en de overwegingen in functie van de goede ruimtelijke ordening, geeft de gemeentelijke omgevingsambtenaar een VOORWAARDELIJK gunstig advies:

VOORWAARDEN:

- de bestaande aansluiting op de riolering dient, indien technisch mogelijk, te worden hergebruikt
- indien er na het verstrijken van een termijn van 5 jaar wordt onteigend in functie van de realisatie van de rooilijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit (artikel 4.3.8 VCRO)
- de aanvrager dient bij de slopingswerken rekening te houden met de regels van selectief slopen, zoals hierboven vermeld.

LASTEN:

- Een waarborg te stellen ten bedrage van **1239,47 EUR** tot dekking van schade die zou kunnen berokkend worden aan de openbare wegenis en aanhorigheden. Deze waarborg dient betaald te worden via een factuur dat u zal toegestuurd worden door onze financiële dienst.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De voorwaarden opgelegd in de codex van de gemeentelijke politiereglementen na te leven. Dit kan bijvoorbeeld zijn dat een aannemer het voetpad in de huidige staat en tijdens en na de werken proper moet houden.
- Vóór de aanvang van de werken contact op te nemen met de gemeentelijke technische dienst voor het opmaken van een bevindingstaat van het voetpad. U kan een afspraak maken via openbarewerken@boom.be.
- Alvorens een afspraak te maken dient de opdrachtgever er wel eerst voor te zorgen dat de waarborg gesteld is, indien deze wordt gevraagd.
- De datum van de start der werken (en achteraf datum einde der werken) dient te worden ingegeven in het omgevingsloket, <http://www.omgevingsloket.be>.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 12 JULI 2022

De aanvraag ingediend door de heer Lieven Smets wonende te Oostvaardijk 17 te 2830 Willebroek, wordt vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

VOORWAARDEN:

- de bestaande aansluiting op de riolering dient, indien technisch mogelijk, te worden hergebruikt
- indien er na het verstrijken van een termijn van 5 jaar wordt onteigend in functie van de realisatie van de rooilijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit (artikel 4.3.8 VCRO)
- de aanvrager dient bij de slopingswerken rekening te houden met de regels van selectief slopen, zoals hierboven vermeld.

LASTEN:

- Een waarborg te stellen ten bedrage van 1239,47 EUR tot dekking van schade die zou kunnen berokkend worden aan de openbare wegnis en aanhorigheden. Deze waarborg dient betaald te worden via een factuur dat u zal toegestuurd worden door onze financiële dienst.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De voorwaarden opgelegd in de codex van de gemeentelijke politiereglementen na te leven. Dit kan bijvoorbeeld zijn dat een aannemer het voetpad in de huidige staat en tijdens en na de werken proper moet houden.
- Vóór de aanvang van de werken contact op te nemen met de gemeentelijke technische dienst voor het opmaken van een bevindingstaat van het voetpad. U kan een afspraak maken via openbarewerken@boom.be.
- Alvorens een afspraak te maken dient de opdrachtgever er wel eerst voor te zorgen dat de waarborg gesteld is, indien deze wordt gevraagd.
- De datum van de start der werken (en achteraf datum einde der werken) dient te worden ingegeven in het omgevingsloket, <http://www.omgevingsloket.be>.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning 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 fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 omgevingsvergunning. 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.