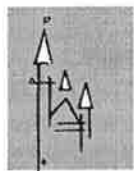


STAD AALST



DENDEREND

**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP
19 MAART 2007**

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Aanvraagnummer 41002/21252/B/2006/697

Dossiernr. Afd. RWO BPA Hoge Vesten, BVR van 6-11-1997,
afwijking in toepassing van artikel 49, ref RWO
8.00/41002/4000.3 van 6-3-2007

Energieprestatie-nr. 41002-G-2006/697

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Oikodomeo bvba, de heer Hoste Pascal**, met als adres **Gerststraat(S) 16, 8530 Harelbeke**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **4 januari 2007**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **9300 Aalst, Molendries 19-21-23** en met kadastrale omschrijving **AALST, 1ste AFD, sectie A, nr(s) 0654B, 0656G, 0657B**.

Het betreft een aanvraag tot het **slopen van 3 woningen en het oprichten van 2 handelsruimtes, 8 appartementen en 5 studio's**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

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

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van **6 november 1997** bij besluit van de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg **Hoge Vesten (art. 16)**, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op **12 januari 2007** voorgesteld af te wijken van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, inzake de perceelsafmetingen en/of de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft hiervoor beslist op **6 maart 2007**.

Het overwegende gedeelte en het beschikkende gedeelte van zijn beslissing luidt als volgt:

De aanvraag is gelegen in het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Hoge Vesten (MB 06-11-1997), niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het bovenvermeld decreet.

Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking(en) ten opzichte van dit plan:

bijzonder plan van aanleg

Per woning is verplichtend een autobergplaats op eigen terrein te voorzien.

Op de verdieping is een uitbouw van 0,60 m toegelaten tot maximum 0,60 m van de rechter en linker uiterste hoek van de voorgevel.

Boven de hellende daken zijn op 1/3 van de lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,50 m hoog. De afstand tussen de constructie-eenheden en de zijgevel bedraagt minimum 1,00 m.

afwijkingsvoorstel college

Voor de 13 woongelegenheden zijn slechts 9 autostelplaatsen voorzien op eigen terrein. De uitbouwen zijn plaatselijk dieper dan 0,60 m.

De hoogte van de dakuitbouwen bedraagt tot 2,10 m.

De werken worden uitgevoerd zoals voorgesteld op ingediend plan.

De gemachtigde ambtenaar kan, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijkingen toestaan van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft (artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

Het afwijkingsvoorstel is conform met de formele bepalingen van artikel 49.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien ze voldoet aan de volgende criteria:

1. Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning .
2. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.
4. gedurende het openbaar onderzoek werden noch mondelinge noch schriftelijke bezwaren ingediend.

De afwijking doet geen afbreuk aan de algemene strekking van het plan gezien uitbouwen en autostelplaatsen voorzien zijn.

De afwijking doet evenmin afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening gezien ze zo gering is dat ze geen echte impact heeft op de samenhang en de beleving van de omgeving.

De voorgestelde afwijking wordt toegestaan.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van **4 januari 2007** tot **4 februari 2007** volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werden **geen** bezwaren ingediend.

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

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het slopen van 3 woningen en het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen, 5 studio's en 2 handelsruimten.

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg

Het goed is gelegen in het bij KB van 30-5-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

De plaats van de voorgenomen werken ligt in een woongebied waarvoor art 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de

ontwerpgewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn.

Het goed is gelegen in het plangebied van het bij BVR van 06-11-1997 goedgekeurd BPA "Hoge Vesten" en is volgens de grafische voorstelling bestemd voor een zone voor wonen met als nevenfunctie detailhandel, winkelbedrijven, diensten, horeca, kantoren en sportaccommodatie.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-ervallen verkaveling.

Overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het BPA

De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het voornoemde plan van aanleg.

Afwijkingsbepalingen

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen en de afmetingen van de dakuitbouwen werd op 12-02-2007 door het college van burgemeester en schepenen een afwijking voorgesteld in toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22-10-1996. De gemachtigde ambtenaar verleende op 06-03-2007 een afwijking met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen en de afmetingen van de dakuitbouwen.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Niet van toepassing.

Interne adviezen

Het advies van de stedelijke Brandweer van 04-12-2006 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de dienst Leefmilieu, stad Aalst van 23-11-2006 is gunstig.

Het advies van de dienst Openbare Werken, stad Aalst van 10-11-2006 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de dienst Mobiliteit, stad Aalst van 13-11-2006 is gunstig.

Externe adviezen

Niet van toepassing.

Het Openbaar Onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag vereist geen openbaar onderzoek.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Niet van toepassing.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing.

Verordeningen, richtlijnen en omzendbrieven

De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002).

Watertoets

Wat betreft de watertoets dient vermeld dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Historiek

Op 29-05-2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een weigering van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met handelsruimte (referte 41002/21252/B/2005/946).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit 3 woningen en is gelegen op de hoek van twee goed uitgeruste gemeentewegen. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van in hoofdzaak gesloten woongebouwen en enkele handelspanden. De aanvraag beoogt het slopen van 3 woningen en het oprichten van een meergezinswoning met 13 wooneenheden en 2 handelsruimten op het gelijkvloers.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de toegelaten bouwdieptes en kroonlijsthoogtes door de aanvraag niet worden overschreden;

Overwegende dat de aanvraag, mede door de toegestane afwijking in toepassing van art 49, in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het bij BVR van 06-11-1997 goedgekeurd BPA "Hoge Vesten";

Overwegende dat het advies van de stedelijke Brandweer van 04-12-2006 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het advies van de dienst Leefmilieu, stad Aalst van 23-11-2006 gunstig is;

Overwegende dat het advies van de dienst Mobiliteit, stad Aalst van 13-11-2006 gunstig is;

Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang worden gebracht;

Overwegende dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving niet wordt geschaad;

Overwegende dat het ontwerp qua functie, vormgeving en materiaalgebruik kadert in de bebouwde omgeving;

Overwegende evenwel dat de aanvraag niet volledig voldoet aan de voorschriften en bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en dat de dienst Openbare Werken in hun advies van 10-11-2006 een aantal voorwaarden met betrekking tot de inhoud van de regenwaterput en het volume van de infiltratie-inrichting oplegt;

Algemene conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

Opmerking

Niet van toepassing.

Voorwaarden

Het advies van de stedelijke Brandweer van 04-12-2006 dient stipt te worden gevolgd.

Het advies van de dienst Openbare Werken, stad Aalst van 10-11-2006 dient stipt te worden gevolgd:

- Het minimum volume van de regenwaterput dient 5000 liter per 100 m² aangesloten dak te bedragen;
- Het minimum volume van de infiltratie-inrichting dient 2 m³ per 100 m² te bedragen, de minimale horizontale oppervlakte van de infiltratie-inrichting dient 2,50 m² per 100 m² aangesloten dak te bedragen (er wordt aangeraden om een horizontale oppervlakte van 4 m² per 100 m² aangesloten dak te voorzien);
- Alle installaties worden door de stad, conform het reglement op de rioolaansluitingen, gekeurd vóór er op de straatriolering wordt aangesloten.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19 maart 2007 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

Het schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op:

Het advies van de stedelijke Brandweer van 04-12-2006 dient stipt te worden gevolgd. Het advies van de dienst Openbare Werken, stad Aalst van 10-11-2006 dient stipt te worden gevolgd:

- **Het minimum volume van de regenwaterput dient 5000 liter per 100 m² aangesloten dak te bedragen;**
- **Het minimum volume van de infiltratie-inrichting dient 2 m³ per 100 m² te bedragen, de minimale horizontale oppervlakte van de infiltratie-inrichting dient 2,50 m² per 100 m² aangesloten dak te bedragen (er wordt aangeraden om een horizontale oppervlakte van 4 m² per 100 m² aangesloten dak te voorzien);**
- **Alle installaties worden door de stad, conform het reglement op de rioolaansluitingen, gekeurd vóór er op de straatriolering wordt aangesloten.**

De afvoer van afvalwater en hemelwater dient te geschieden zoals bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van afvalwater en de afvoer van hemelwater (vaststelling door gemeenteraad op 4-9-2001, goedkeuring door bestendige deputatie op 14-2-2002, publicatie in Belgisch staatsblad op 16-4-2002).

Voor informatie omtrent de verordening: dienst Leefmilieu tel. 053 73 24 11.

De binnenhuisriolering mag slechts aangelegd worden nadat de stad de aansluitingswerken heeft laten uitvoeren.

Bij aanvraag van een rioolaansluiting dient de bouwheer het uitvoeringsplan van de privaatrioleringen over te maken aan de stad. De rioolaansluiting wordt geweigerd indien dit plan niet conform is met de geldende wetgeving, de stedenbouwkundige verordening en het politiereglement. De stad zal er bovendien op toezien dat het goedgekeurd rioleringsplan conform wordt uitgevoerd.

Voor informatie omtrent rioolaansluitingen: Inlichtingenbureau tel. 053 73 25 26

Indien de voetpadverharding gelegen aan het bouwperceel zich in slechte staat bevindt, dient dit bij het inlichtingenbureau van de dienst Uitvoering van de stad (tel. 053 73 25 26) minstens 8 dagen vóór de aanvang van de werken gemeld te worden.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dienen stipt nageleefd te worden.

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

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientwintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de

gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

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

Art 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

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 college van burgemeester en schepenen (...) in beroep komen bij de Bestendige Deputatie. (...) De Bestendige Deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden op hun verzoek door de Bestendige Deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de Bestendige Deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college van burgemeester en schepenen en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

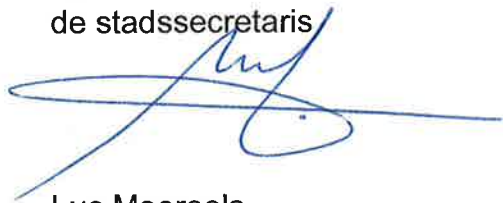
Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in één 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.

namens het college van burgemeester en schepenen

i.o.

de stadssecretaris



Luc Moereels



de burgemeester



Ilse Uyttersprot

