college van burgemeester en schepenen

Zitting van 9 september 2016

Besluit **GOEDGEKEURD**

A-punt Stadsontwikkeling / Vergunningen

Samenstelling
de heer Bart De Wever, burgemeester
de heer Koen Kennis, schepen; de heer Philip Heylen, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; de heer Marc Van Peel, schepen; de heer Rob Van de Velde, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen
de heer Roel Verhaert, stadssecretarisde heer Sven Cauwelier, waarnemend stadssecretaris

Iedereen aanwezig, behalve:
de heer Philip Heylen, schepen; de heer Roel Verhaert, stadssecretaris

29	2016_CBS_07764	**Aanvraag stedenbouwkundige vergunning. Reguliere procedure - 20161047 - district Borgerhout - Gravinstraat 21 - Weigering**

Motivering

Aanleiding en context

Aanvragers:	Mimoun Laktit
De aanvraag omvat:	Regularisatie Mimoun
Dossiernummer:	ZBO/B/digitaal//20161047

Juridische grond
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten.

Regelgeving: bevoegdheid
Artikel 4.7.12. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat het college bevoegd is om de beslissing te nemen over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Openbaar onderzoek
Ja

Argumentatie
Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college conform artikel 4.7.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kennis van het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Financiële gevolgen
Nee

Besluit

Artikel 1
Het college sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivatie.
Artikel 2
Het college beslist de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.
Artikel 3
Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. NIEUW_verslag_ GSA_2016_20160905_085756_1.pdf

Verslag gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De aanvraag

Aanvragers: **de heer Mimoun Laktit, Bovenrij 57 bus c, 2200 Herentals**
Ligging van het perceel**: Gravinstraat 21, 2140 Borgerhout (Antwerpen).**
Kadastrale gegevens**: (afd. 25) sectie A 111 E18.**
Onderwerp**: Regularisatie Mimoun.**
Dossiernummer: **20161047.**
Intern dossiernummer: **ZBO/B/digitaal/**
Type dossier: **reguliere procedure.**

Omschrijving aanvraag

De inhoud van de aanvraag:

- regularisatie van een uitbouw en een dakterras;
- op de gelijkvloerse verdieping werd een uitbouw voorzien tot op circa 0,71m van de achterste perceelgrens;
- op het dak van de 1ste verdieping wordt een terras tegen de linker scheidingsmuur en over een breedte van 2,30m en een diepte van 2,27m aangelegd.

Relevante voorgeschiedenis:
- 26/02/1935: vergunning (1399#14825) veranderingswerken;
- 25/02/2013: proces verbaal (BO/2013/PV/0122) vergunningsplichtige werken uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning.

Laatst uitgevoerde vergunning:
- een eengezinswoning met 2 bouwlagen onder een hellend dak;
- het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 7,76m en een uitbouw aan de rechterzijde over een diepte van 3,65m en een breedte van circa 2,10m.

Bestaande toestand:
- de bestaande eengezinswoning betreft een pand bestaande uit 2 bouwlagen onder een hellend dak;
- de woning is over de volledige breedte en tot op 0,71m van de achterste perceelsgrens bebouwd;
- de verdieping heeft een bouwdiepte van 7,76m en een terras over de gehele dakoppervlakte van de gelijkvloerse verdieping;
- de zolderverdieping heeft eveneens een bouwdiepte van 7,76m.

Advies aan college

De conclusie
Aan het college wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	7 mei 2016
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	5 juni 2016
Opening openbaar onderzoek	20 juni 2016
Afsluiten openbaar onderzoek	20 juli 2016
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Uiterste datum beslissing	18 september 2016
Datum verslag GSA	5 september 2016
Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar	Huyghe Ilke

Adviezen

Er werden geen adviezen gevraagd.

Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aanvraag
Overeenkomstig het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering, zoals gewijzigd, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning openbaar gemaakt worden als de werken en/of handelingen betrekking hebben op:
artikel 3, § 3, 13°: aanvragen waarbij scheidsmuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd openbaar gemaakt van 20 juni 2016 tot 20 juli 2016.

Het proces-verbaal van openbaar onderzoek werd opgesteld op datum van 26 juli 2016.

Bezwaarschriften: omschrijving en beoordeling
Er zijn geen bezwaarschriften ontvangen

Toetsing voorschriften

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

- Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.
- Het eigendom is gelegen in het gewestplan Antwerpen (Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979 en latere wijzigingen). Het eigendom ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied. 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. (Artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen.)

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Hemelwater: Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Toegankelijkheid: het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is niet van toepassing op deze aanvraag.

Gemeentelijke verordeningen

- Bouwcode: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2014, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014 en van kracht sinds 25 oktober 2014.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op volgend punt:

- *art.27: er is geen 20% open ruimte voorzien.*
- *art.43: er is geen septische put voorzien.*

Andere regelgeving

- MER-screening: rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.
- Watertoets: overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.
- Vlaamse Wooncode :Het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997).

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De voorliggende aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997).

Omgevingstoets

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beoordeling afwijkingen van de voorschriften
De aanvraag voldoet niet aan artikel 27 van de bouwcode. Zo is er geen 20% open ruimte aanwezig. Open binnengebieden zijn zeer belangrijk voor de woon- en leefkwaliteit binnen een bouwblok en voor de ecologische kwaliteiten van een wijk. Open binnengebieden brengen niet enkel licht en lucht in de aangrenzende bebouwing, zij zorgen ook voor speelruimte, voor infiltratiemogelijkheden van het regenwater en voor een afkoeling van de stadslucht in tegenstelling tot bebouwde oppervlakten en wegen. Daarom stelt de bouwcode voorop dat een deel van het perceel, minstens 20%, achteraan de bebouwing open en onbebouwd blijft. Gezien zich op de begane grond een woonfunctie bevindt, is deze buitenruimte essentieel en kan hiervan geen afwijking bekomen worden.

Mobiliteitsimpact (o.a. toetsing parkeerbehoefte):
Parkeerparagraaf niet van toepassing
Het algemene principe is dat elke bouwaanvraag een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, is het de bedoeling om parkeren maximaal op eigen terrein te voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeerparagraaf is niet van toepassing, gezien de aanvraag betrekking heeft op een eengezinswoning met (een kleine uitbreiding en) interne verbouwingen waarbij de functie, het aantal woongelegenheden, de compartimentering en de draagstructuur van het bestaande ongewijzigd blijft.

Hinderaspecten – gezondheid – gebruiksgenot – veiligheid in het algemeen:
De woning voldoet niet aan de actuele eisen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruikersgenot. Zo beschikt de woning op de begane grond over onvoldoende woonkwaliteit door het gebrek aan buitenruimte. Het terras op het dak van de achterbouw zorgt, door de beperkte ruimte in het dens binnengebied, voor privacy hinder voor de aanpalende panden en is aldus stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en aldus niet vatbaar voor vergunning.

Bijlage artikel van de bouwcode

Bouwcode artikel 27 Open ruimte

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn. Deze 20% dient zich te bevinden in de zone voor achtertuinen en binnenplaatsen. De oppervlakte van de voortuin wordt niet in rekening gebracht, noch voor de onbebouwde ruimte, noch voor de oppervlakte van het perceel. De gezamenlijke bruto-oppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit meer is dan 10 vierkante meter. Het is mogelijk minder dan 20% van het perceel onbebouwd te laten indien het perceel in het kernwinkelgebied gelegen is en geen woonbestemming heeft op het gelijkvloers.

§2 De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden.

§3 Voor percelen met een woonfunctie is verharding in de tuin beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis, met een maximum van:

- 20 vierkante meter voor tuinen tot 60 vierkante meter
- 1/3 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 60 vierkante meter

§4 Geschrapt

§5 Voortuinen van percelen met een woonfunctie zijn vrij van verhardingen en constructies met uitzondering van tuinafsluitingen, brievenbussen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden:

1° paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximumbreedte van 1,50 meter

2° opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen met een maximumbreedte van 3 meter.

Bouwcode artikel 43 Septische putten

§1 Het is verplicht om bij nieuwbouw, herbouw en/of verbouwingen waar het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden een septische put te voorzien. De verplichting tot het voorzien van een septische put vervalt voor volgende gebouwen:

1° gebouwen gelegen in de zone “individueel te optimaliseren buitengebied”

2° gebouwen die geen toilet bevatten

§2 Voor de dimensionering van septische putten gelden per gebouwcategorie volgende gebruikersequivalenten:

Functie	Gebruiksequivalent (GE)
Wonen	1 GE / slaapkamer + 1 extra GE
Kantoren	1 GE / 20m² BVO*
Handel of diensten	1 GE / 150m² BVO*
Bedrijvigheid, industrie of ambacht	1 GE / 150m² BVO*
Reca	1 plaats / 30m² BVO*
Logies	2 GE / slaapkamer
Gemeenschapsfuncties	2GE / toilet

(*BVO = bruto-vloeroppervlakte)

§3 Voor gebouwen in **het centraal gebied** en **het collectief geoptimaliseerd buitengebied** moet de septische put voldoen aan volgende specifieke eigenschappen:

1° Alleen het zwart water moet naar de septische put afgevoerd worden ter voorbehandeling.

2° De afvoer van grijs water en de overloop van de septische put worden afwaarts van de septische put, op het perceel, aan elkaar gekoppeld op de DWA-leiding.

3° Voor gebouwen met enkel een woonfunctie bedraagt de minimale inhoud :

i) tot en met 5 gebruikersequivalenten: 2000 liter

ii) vanaf het 6de gebruikersequivalent: bijkomend 300 liter per gebruikersequivalent

iii) vanaf het 11de gebruikersequivalent: bijkomend 225 liter aanvullend volume per gebruikersequivalent.

4° Voor gebouwen met een andere functie bedraagt de minimale inhoud:

i) tot en met 3.000 liter voor de eerste 5 gebruikersequivalenten, met een minimum van 2.000 liter;

ii) Vanaf het 6de gebruikersequivalent: bijkomend 600 liter per gebruikersequivalent;

iii) Vanaf het 11de gebruikersequivalent: bijkomend 450 liter per gebruikersequivalent.

§4 Voor gebouwen in **het collectief te optimaliseren buitengebied** moet de septische put voldoen aan volgende specifieke eigenschappen:

1° Zowel het zwart water als het grijs water moeten naar de septische put afgevoerd worden ter voorbehandeling.

2° Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de septische put.

3° Op het moment dat de openbare straatriolering is aangelegd, wordt het grijze afvalwater niet langer op de septisch put aangesloten, maar rechtstreeks op de uitgaande DWA-leiding.

4° De minimale inhoud van de septische put bedraagt:

i) tot en met 5 gebruiksequivalenten: 3000 liter

ii) vanaf het 6de gebruiksequivalent: bijkomend 600 liter per gebruiksequivalent

iii) vanaf het 11de gebruiksequivalent: bijkomend 450 liter per gebruiksequivalent.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@stad.antwerpen.be