

Stedenbouwkundige vergunning

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag

met betrekking tot een goed gelegen **Boerderijstraat 29** - gekadastraerd sectie B nr.182 c 5

en strekkende tot **Uitbreiding en verbouwing van een appartementsgebouw**

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van 28/10/2019;

Gelet op het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening K.B. 09.04.2004;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 10 juli 1997;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen vigerend bijzonder bestemmingsplan bestaat;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 21/11/2019 tot 05/12/2019 en dat geen bezwaarschrift is ingediend; dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van 19/12/2019;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;

BESLUIT

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven om volgende redenen:

Gezien het advies van de Overlegcommissie van 19 december 2019 dat als volgt luidt:

« Gezien het ontwerp volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan in een typisch woongebied ligt;

Gezien de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 21 november tot 5 december 2019 en dat geen bezwaarschrift ingediend is;

Gezien de rechtelijke toestand van het gebouw een handelsruimte met bijhorende woning op gelijkvloers, een appartement één kamer op 1ste verdieping, een appartement één kamer op 2de verdieping en een niet-ingerichte zolderniveau omvat;

Overwegende dat de aanvraag niet-toegelaten werken betreft, namelijk de uitbreiding van het appartement gelegen op gelijkvloers door het verwijderen van de commerciële ruimte aan de voorgevel, de vermindering van de oppervlakte van de woonkamers van de appartementen gelegen op 1ste en 2de verdiepingen ten gunste van het inrichten van een bureelruimte, het dichtmaken van de achterste terrassen gelegen op 1ste, 2de en 3de verdiepingen en de verbouwing van het simplexappartement één kamer tot een duplexappartement vier kamers, met de verhoging van de achtergevel, de zolderindeling en de inrichting van een buitenterras aan de achterzijde;

Gezien het project aan artikel 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, betreffende de hoogte van het dak afwijkt;

Gezien dat deze afwijking niet aanvaardbaar is gezien de veel lagere profielen van de aangrenzende constructies en het gebouw in zijn bestaande toestand al veel hoger is dan de aanpalende gebouwen;

Gezien de afwijking aan artikel 3 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, betreffende de minimumoppervlakenormen (woonkamers van de appartementen gelegen op 1ste en 2de verdiepingen ten gevolge van het inrichten van een bureelruimte);

Gezien dat het inrichten van deze bureelruimte een dergelijke afwijking kan niet rechtvaardigen die de woonkwaliteiten van de woningen beïnvloedt;

Gezien ook de afwijking aan artikel 10 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, betreffende de natuurlijke verlichting (woonkamers op gelijkvloers en slaapkamers op zolderniveau, kant voorgevel);

Gezien het vervangen van de commerciële vitrine door ramen voor de nieuwe living ruimte die onvoldoend deze ruimte verlichten;

Gezien het aanleggen van een terras op het platdak van de dakverdieping qua privacy van de geburen niet aanvaardbaar is;

Gezien de afsluiting van terrassen op 1ste, 2de en 3de verdiepingen, esthetisch en techniek aanvaardbaar is;

Gezien het advies van de Brandweerdienst van 10 mei 2019;

Unaniem gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- *het dak niet verhogen en geen 3de kamer in het dak voorzien;*
- *geen terras op het platdak aanleggen;*
- *de raam van de living op het gelijkvloers vergroten (1/5 van de oppervlakte);*
- *de living op de 1ste en 2de verdiepingen op zijn bestaande volledig breedte behouden;*
- *een esthetische verbouwing van de voorgevel op het gelijkvloers voorstellen*

De afwijking op artikel 6 van titel I van de GSV wordt niet toegestaan.

De afwijkingen op artikels 3 en 10 van titel II van de GSV worden niet toegestaan »;

Gezien wanneer, in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, het advies van de overlegcommissie unaniem gunstig is, het advies van de gemachtigde ambtenaar gunstig geacht wordt;

Gezien wanneer het advies van de gemachtigde ambtenaar gunstig wordt geacht, het advies van de overlegcommissie als eensluidend advies geldt, in overeenstemming met artikel 126 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening zoals gewijzigd 30 november 2017;

Gezien de aangepaste plannen ingediend op 6 april 2020;

De aanvraag betreft de uitbreiding van het appartement gelegen op gelijkvloers door het verwijderen van de commerciële ruimte, het dichtmaken van de achterste terrassen gelegen op 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdiepingen en de verbouwing van het simplexappartement tot een duplexappartement;

Het unaniem gunstig advies mits voorwaarde van de overlegcommissie van 19 december 2019;

De aangepaste plannen ingediend op 6 april 2020;

Het project verzoekt de verbouwing van een gebouw met 4 appartementen, zonder hinder mee voor de burelen.

Artikel 2. De vergunninghouder moet:

1° Volgende voorwaarden, opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, naleven:

- **Geen terras op het platdak aanleggen;**

- 2° **Het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische van 10/05/2019 (kenmerk T.2019.0257/1/APM/vh), in bijlage, naleven en, gezien het gebouw reeds in gebruik is, binnen de 6 maanden van het toekennen deze vergunning het in artikel 193 van de BWRO bedoelde eenvormigheidsattest van controlebezoek door de Dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp produceren.**
- 3° Aan de EPB-eisen voldoen (zie bijlage);
- 4° De verbouwtaks van € 741,42 betalen (detail hieronder);
- 5° Alle kosten veroorzaakt door het eventueel verplaatsen van openbare verlichting, teledistributiekabels, bomen en andere zijn ten laste van de aanvrager;
- 6° De eisen van de gemeentelijke diensten inzake wegeniswerken, voetpaden en allerhande aansluitingen (water, gas, elektriciteit...) respecteren
- 7° De bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.

Artikel 3. Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.

Artikel 4. De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der vergunde werken of handelingen en dit ten minste acht dagen vóór ze aangevat worden.

Artikel 5. Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wettelijke of verordenende bepalingen zijn voorgeschreven.

14/04/2020

Vanwege het College:

De Gemeentesecretaris,
Philippe ROSSIGNOL

De Burgemeester,
Joël RIGUELLE

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De Gemeentesecretaris,

Philippe ROSSIGNOL

Vanwege het College:

De Burgemeester,

Joël RIGUELLE

Bijlage 1 bij de stedenbouwkundige vergunning
Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn

Wettelijke en reglementaire bepalingen
Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening van 9 april 2004

Tussenkomst van de gemachtigde ambtenaar

Artikel 153, § 1, lid 3,

Indien van het advies van de gemachtigde ambtenaar kennis wordt gegeven aan het college van burgemeester en schepenen binnen de in het eerste lid bepaalde termijn van vijfenveertig dagen, dan kan het college de vergunning enkel afgeven na eensluidend en uitdrukkelijk advies van de gemachtigde ambtenaar, daar de vergunning het beschikkend gedeelte moet omvatten van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Schorsing en vernietiging

Artikel 160

In het in artikel 153, § 1, derde lid, bedoelde geval gaat de gemachtigde ambtenaar na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht werd genomen.

In het in artikel 153, § 1, vierde lid, bedoelde geval gaat de gemachtigde ambtenaar na of de procedure regelmatig was.

Zoniet schorst hij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en geeft aan dit laatste alsook aan de aanvrager en aan het Stedenbouwkundig College kennis ervan binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning.

Artikel 162

Binnen zestig dagen na de kennisgeving van de schorsing bedoeld in artikelen 160 en 161 vernietigt de Regering op advies van het Stedenbouwkundig College indien nodig de vergunning en geeft van haar beslissing gelijktijdig kennis aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde en de vergunninghouder of zijn raadsman worden, op hun verzoek, door het Stedenbouwkundig College gehoord. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partij en de gemachtigde ambtenaar opgeroepen. In dit geval wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Bij ontstentenis van kennisgeving van de vernietiging binnen voornoemde termijnen wordt de schorsing opgeheven.

Verval en verlenging

Artikel 101

§1. Onder voorbehoud van de in §3 bedoelde hypothesen, vervalt de vergunning indien de vergunninghouder, binnen drie jaar na afgifte, niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 98, §1, 1°, 2° en 4° bedoelde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen of indien hij in voorkomend geval de bij toepassing van artikel 100 opgelegde lasten niet heeft uitgevoerd.

Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens. In deze hypothese heeft het verval betrekking op :

-
- het niet uitgevoerde deel van de vergunning, indien het uitgevoerde deel binnen de vergunning kan worden beschouwd als een autonoom element dat als dusdanig werd beoordeeld en toegelaten door de vergunnende overheid.
- de volledige vergunning, in het andere geval.

Het verval van de vergunning geschiedt van rechtswege.

§2. Op verzoek van de vergunninghouder, kunnen de termijnen bedoeld in §1 worden verlengd voor een periode van een jaar, wanneer de aanvrager aantoonde dat hetzij hij zijn vergunning niet heeft kunnen aanwenden, hetzij hij de werken heeft moeten onderbreken door een geval van overmacht of door de noodzaak om een of meerdere overheidsopdrachten af te sluiten.

De aanvraag tot verlenging moet, op straffe van verval, minstens twee maanden vóór het verstrijken van de vervaltermijn gebeuren.

Het college van burgemeester en schepenen spreekt zich over de aanvraag tot verlenging uit wanneer het de vergunning heeft uitgereikt. In de andere gevallen spreekt de gemachtigde ambtenaar zich uit over de aanvraag tot verlenging.

Bij ontstentenis van een beslissing van de bevoegde overheid na het verstrijken van de verval-termijn, wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot weigering van de verlenging kan geen voorwerp zijn van een beroep bij de Regering.

§3. In afwijking van §1, kan voor de vergunningen die betrekking hebben op gebieden van groene ruimten of die zijn bedoeld in artikel 123/2, §1, 1° tot 3°, waar terugkerende handelingen en werken zijn toegelaten of die kaderen in een beheersprogramma van het geheel van het betrokken goed, de vervaltermijn worden vastgesteld op tien jaar voor de betrokken handelingen en werken. In deze hypothese heeft de onderbreking van de handelingen en werken gedurende meer dan een jaar niet het verval van de vergunning tot gevolg en is §2 niet van toepassing.

§4. In alle gevallen waarin, met toepassing van onderhavig Wetboek, de stedenbouwkundige vergunning wordt opgeschort, wordt ook de vervaltermijn ervan opgeschort, en dit voor de volledige opschortingsduur van de vergunning.

§5. Indien handelingen of werken voor bodemsanering moeten worden uitgevoerd vóór de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning, worden de vergunning en haar vervaltermijn opgeschort tot het Brussels Instituut voor Milieubeheer heeft vastgesteld dat deze voorafgaande handelingen of werken naar behoren werden uitgevoerd.

§6. Wanneer een beroep tot nietigverklaring van een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervaltermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervaltermijn.

De vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot onderbreking van de vergunde handelingen en werken hangende is voor een rechtscollege van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§7. In het geval van een gemengd project, in de zin van artikel 176/1, worden de stedenbouwkundige vergunning en de vervaltermijn ervan opgeschort zolang er geen definitieve milieuvergunning werd verkregen.

De definitieve weigering van de milieuvergunning houdt van rechtswege de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning in. Voor de toepassing van dit Wetboek is een beslissing definitief wanneer alle openstaande administratieve beroepen tegen deze beslissing door dit Wetboek of door de ordonnantie betreffende de milieuvergunning uitgeput zijn of de termijnen om deze in te stellen verstreken zijn.

Wanneer een beroep tot nietigverklaring van de milieuvergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervaltermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervaltermijn.

De vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot verbod van uitvoering van de milieuvergunning hangende is voor een rechtscollege van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§8. Deze bepaling is niet van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningen indien en in de mate dat zij handelingen en werken vergunnen die zijn bedoeld om een einde te maken aan een inbreuk bedoeld in artikel 300.

Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende het verval en de verlenging van de stedenbouwkundige vergunningen.

Het verzoek om verlenging wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning heeft afgegeven of aan de gemachtigde ambtenaar wanneer de vergunning door een andere overheid dan het college van burgemeester en schepenen is afgegeven.

Uitvoering van de vergunning

Artikel 157

Van de in toepassing van artikelen 153 en 155 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt indien de gemachtigde ambtenaar binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, geen met redenen omklede beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht.

De in het eerste lid bedoelde termijn begint te lopen op de dag waarop de schorsing bedoeld in artikel 101, § 2, opgeheven wordt.

De tekst van het eerste lid wordt in de vergunning opgenomen.

Openbaarmaking

Artikel 158

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft, vóór de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 301 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht.

Beroep bij het Stedenbouwkundig College

Artikel 165

De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de weigeringsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar bedoeld in artikel 164, tegen die beslissing in beroep gaan bij het Stedenbouwkundig College.

Bij ontstentenis van een beslissing kan hij eveneens in beroep gaan binnen dertig dagen na het verstrijken van de in artikel 164, tweede lid, bedoelde termijn.

Binnen vijf dagen na ontvangst zendt het Stedenbouwkundig College een afschrift van de beroepsakte aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De gemeente zendt het Stedenbouwkundig College een afschrift van het dossier binnen tien dagen na de ontvangst van het afschrift van het beroep.

Artikel 166

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

Artikel 167

Van de beslissing van het Stedenbouwkundig College wordt aan de aanvrager, aan het college van burgemeester en schepenen en aan de gemachtigde 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.

Indien de behandeling van het dossier vereist dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking en/of aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen, wordt de in het eerste lid voorziene termijn met dertig dagen verlengd.

Artikel 168

Het Stedenbouwkundig College kan de vergunning afgeven, de afgifte ervan afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

De afwijkingen kunnen slechts overeenkomstig artikel 155, § 2 worden toegestaan.

De beslissingen van het Stedenbouwkundig College worden met redenen omkleed.

Artikel 169

De aanvrager kan binnen de dertig dagen na ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen bij de Regering. Dit beroep wordt via een bij de post aangetekend schrijven gericht aan het Stedenbouwkundig College.