

**Gemeentebestuur Puurs - Ruimtelijke Ordening**

**Formulier I**  
**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**  
**Zitting van 6 juni 2017**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **de heer Stephan Conter namens STEPHEX and Co met als adres Lovegemstraat 8, 1861 Wolvertem**, ontvangen.

De aanvraag, die afgegeven is tegen ontvangstbewijs, werd ontvangen op 30 januari 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 januari 2017.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Essendries 13, Essendries 13a, Essendries 41 en Essendries 49A** en met als kadastrale omschrijving (**afd. 1) sectie D 398 D**.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen en uitbreiden van de manege**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| <b>advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar</b> |
|-------------------------------------------------------|

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **1 juni 2017**.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

**Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en andere regelgeving**

**Ligging volgens het gewestplan:**

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 gelegen in een recreatiegebied en deels in agrarisch gebied.

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van de manege. Aansluitend wordt het terrein rondom het gebouw opgefrist en heraangelegd in hedendaagse verantwoorde materialen. Het gebouw en de buitenpiste gelegen achter het gebouw zijn gelegen in recreatiegebied.

Recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie. De gebieden voor dagen verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.

De vroeger vergunde buitenpiste ligt in agrarisch gebied.

Gelet dat agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf

noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

**Ligging volgens plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan:**

De plaats waar de werken voorzien worden is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

**Ligging volgens verkaveling:**

De plaats waar de werken voorzien worden is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag:**

Gewestplan Mechelen

**Overeenstemming met dit plan:**

Het verbouwen en uitbreiden van de bestaande manege en het her aanleggen van de buitenpistes is aanvaardbaar aangezien de gebouwen alsook de achterliggende buitenpiste met stapmolen gelegen zijn in recreatiezone. De andere buitenpiste en een deel van de parking is gelegen in agrarisch gebied. Aangezien dit reeds bestaande constructies zijn en enkel worden heraangelegd is ook dit aanvaardbaar.

**Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften:**

Niet van toepassing

**Voorschriften die volgen uit verordeningen:**

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, en latere wijzigingen – zie watertoets.
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen – de checklist toegankelijkheid werd toegevoegd.
- Regelgeving rookmelders: Overeenkomstig artikel 3 van het decreet van 8 mei 2009, en latere wijzigingen, betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, moeten alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

**Regeling ontbossing:** niet van toepassing

**Openbaar onderzoek:**

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 01/03/2017 tot 30/03/2017.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

**Externe adviezen:**

Het preventieverslag van de brandweer van 21/03/2017 is ongunstig, de plannen zijn in strijd met de brandveiligheid naar de gebruikers toe.

De plannen moeten worden aangepast aan de normen qua brandveiligheid zoals vermeld in hun preventieverslag. Deze aangepaste plannen moeten worden voorgelegd aan de brandweer alvorens de verbouwingswerken aanvangen.

**Advies Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening:** niet van toepassing

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:**

Het betreft een perceel bebouwd met een manege met kantine, woonst, stallen en mestvaalt. Achteraan de gebouwen en rechts ervan zijn de buitenpistes aangelegd.

De bouwplaats is gelegen langs de Essendries, een gemeenteweg verhard met asfalt.

Georiënteerd zijn naar de hoofdweg Essendries staan voornamelijk eengezinswoningen. De percelen links van de manege zijn gelegen in agrarisch gebied en dus onbebouwd. Verder richting Liezele zijn tweede verblijven gelegen.

De aanvraag betreft het verbouwen/uitbreiden van het bestaande gebouw en het opfrissen van de bestaande terrein aanleg rondom het gebouw en het vernieuwen van de bestaande buitenpistes (vervanging loopmateriaal om zo de stofhinder sterk te beperken).

**Historiek:**

In 1977 werd op 28 juni vergunning verleend voor de bouw van de manege, cafetaria en verblijf voor een stalknecht (o/ref: 1976/81).

Voor het uitbreiden van de manege werd vergunning verleend op 9 mei 1990 (o/ref: 1990/53).

Voor het verbouwen van de manege werd op 7 januari 2002 vergunning verleend (o/ref: 2001/161). Binnen dit dossier werd tevens vergunning verleend voor de aanleg van de piste in agrarisch gebied, rechts van de bebouwing. Het dossier werd overgemaakt voor advies aan Ruimte Vlaanderen (ref: 429.721), zij gaven op 24 december 2001 een gunstig advies.

Op 26 september 2011 werd vergunning verleend voor het aanbouwen van een veranda (o/ref: 2011/131, ref. Ruimte Vlaanderen: 8.00/12030/429721.2).

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:**

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke 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: het verbouwen en uitbreiden van een bestaande manege in recreatiegebied met aanpassingen aan de buitenaanleg en het vernieuwen van de bestaande vergunde buitenpistes is functioneel inpasbaar in deze omgeving die op het gewestplan grotendeels is ingekleurd als recreatiegebied.

Op geringe afstand (minder dan 500m) vinden we in het naastliggende agrarisch gebied een tweede vergunde manege terug, Essendries 22.

- mobiliteitsimpact: de verbouwing en uitbreiding van de bestaande manege met heraanleg van het omringde terrein veroorzaakt geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit. Er worden 36 parkings voorzien op het terrein, 5 ervan zijn voorzien voor andersvalide bestuurders.

De bestaande toegang vanaf de openbare weg blijft behouden.

- schaal: het bestaande gebouw wordt aan de linkerzijde uitgebreid met een breedte van 18m over de ganse bouwdiepte. Aan de rechterzijde wordt de bestaande veranda gesloopt. Aan de rechterkant van het gebouw achteraan wordt een kleine uitbreiding voorzien.

De uitbreiding omvat bijkomende stallen, opslag van voeders, hooi en stro, zadelkamers, wasplaats, sanitaire unit, technische ruimte, een smidse en een lokaal voor een dierenarts en een garage.

Aan de rechterkant van het gebouw wordt de bar vervangen door een salon, enkele kantoortjes en sanitaire voorzieningen. In de uitbreiding rechts worden bijkomende stallen en zadelkamers voorzien.

Op de plaats van de gesloopte veranda wordt een terras voorzien.

Verder wordt de indeling in het bestaande gebouw aangepast.

Op de verdieping links worden hooizolders ingericht. Aan de rechterzijde wordt het bestaande woongedeelte verbouwd met behoud van de functie wonen.

In het aangepaste dak wordt een lichtstraat geplaatst zodat de nokhoogte plaatselijk verhoogd met 1,21m.

De nieuw aangebouwde stukken krijgen maximaal dezelfde hoogte als het bestaande gebouw, 9m, en worden afgewerkt met hellende daken.

Het gebouw wordt uitgebreid met een oppervlakte van 799m<sup>2</sup> en een volume van 6229m<sup>3</sup>.

De bestaande buitenpistes krijgen een nieuwe toplaag.

De bestaande verhardingen worden heraangelegd in waterdoorlatend materiaal en wateren af in de naastliggende grond.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: de uitbreiding van het gebouw valt volledig binnen het recreatiegebied.

- visueel-vormelijke elementen: de gevels worden afgewerkt met gevelsteen in combinatie met wit kalei. In de lange gevels wordt door middel van een poort en een accent aangebracht om de toegang tot de binnenpiste te benadrukken.

De verharding rond het gebouw wordt aangelegd in platines. De parkings worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers.

- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing

- het bodemreliëf: blijft onveranderd

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: er wordt, mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, geen bijkomende blijvende hinder voor de omgeving verwacht.

Het project integreert zich op een aanvaardbare wijze in de omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

#### **Watertoets:**

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid behoort het tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden.

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit. Een positieve uitspraak is mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

Er is voldaan aan gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar een (infiltratievoorziening van 47.050 liter met noodoverlaat naar de bestaande grachten rond de omgeving.

De verharding wordt waterdoorlatend aangelegd en voorts wordt het water afgevoerd op het eigen terrein. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater van het dak wordt hergebruikt voor het wassen van de paarden.

De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verhardende oppervlakte.

Volgens de plannen wordt het vuile water van de stallen opgevangen in aco-drains en afgevoerd naar de opengrachten structuur rondom. Het sanitaire afvalwater wordt opgevangen in septische putten waarvan de overloop wordt afgevoerd naar de open grachtenstructuur. Dit is NIET aanvaardbaar.

- Alle afvalwaters moeten worden afgevoerd via de bestaande opvanginstallatie die in 2012 via een leiding werd aangesloten over het private terrein op de riolering in de straat.

Er mag NIETS van het vuile water afgevoerd worden op de bestaande grachten.

Enkel de noodoverloop van de hemelwater infiltratievoorziening kan aangesloten worden op de gracht.

- De bestaande grachten aan de rand van het goed moeten behouden blijven.

- Alle vernieuwde verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd en afwateren op het eigen terrein.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

**Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod:** niet van toepassing

### **Algemene conclusie:**

Vergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- De plannen moeten worden aangepast aan de normen qua brandveiligheid zoals vermeld in hun preventieverslag. Deze aangepaste plannen moeten worden voorgelegd aan de brandweer alvorens de verbouwingswerken aanvangen.

- Bij de uitvoering van de werken moeten de geldende normen opgesomd in de gewestelijke verordening toegankelijkheid worden toegepast.

- Alle vernieuwde verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd en afwateren op het eigen terrein.

- Alle afvalwaters moeten worden afgevoerd via de bestaande opvanginstallatie die in 2012 via een leiding werd aangesloten over het private terrein op de riolering in de straat.

Er mag NIETS van het vuile water afgevoerd worden op de bestaande grachten.

Enkel de noodoverloop van de hemelwater infiltratievoorziening kan aangesloten worden op de gracht

- De bestaande grachten aan de rand van het goed moeten behouden blijven.

### **advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

### **motivatie van het college van burgemeester en schepenen**

**voorliggende aanvraag is vatbaar voor vergunning op grond van verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.**



**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 juni 2017 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

1. de beslissing moet worden aangeplakt op de plaats waarop de vergunning betrekking heeft, binnen de 10 dagen na ontvangst van de beslissing van het college. Van de vergunning mag pas worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep;
2. de werken uit te voeren zoals weergegeven op de bijgevoegde goedgekeurde plannen;
3. - De plannen moeten worden aangepast aan de normen qua brandveiligheid zoals vermeld in hun preventieverslag. Deze aangepaste plannen moeten worden voorgelegd aan de brandweer alvorens de verbouwingswerken aanvangen.
4. - Bij de uitvoering van de werken moeten de geldende normen opgesomd in de gewestelijke verordening toegankelijkheid worden toegepast.
5. - Alle vernieuwde verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd en afwateren op het eigen terrein.
6. - Alle afvalwaters moeten worden afgevoerd via de bestaande opvanginstallatie die in 2012 via een leiding werd aangesloten over het private terrein op de riolering in de straat.
7. Er mag NIETS van het vuile water afgevoerd worden op de bestaande grachten.
8. Enkel de noodoverloop van de hemelwaterinfiltratievoorziening kan aangesloten worden op de gracht
9. - De bestaande grachten aan de rand van het goed moeten behouden blijven.
10. voor de aanvang der werken dienen de bouwlijn, het bouwpeil en de inplanting uitgezet worden en vervolgens gecontroleerd te worden door een beëdigd landmeter-expert. Deze dient hiervoor een attest op te maken met de vermelding dat de bouwlijn en het bouwpeil conform de stedenbouwkundige vergunning werden uitgezet. De vergunning is pas uitvoerbaar vanaf het ogenblik dat dit attest werd toegevoegd aan het dossier
11. conform de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2005 wordt door de technische diensten een plaatsbeschrijving opgemaakt met betrekking tot de voetpaden en de rijbaan bij aanvang van de werken. Na het beëindigen van de werken wordt de staat van het openbaar domein vergeleken met de stand voor de werken. Indien er herstellingen dienen te gebeuren wordt de bouwheer hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Worden deze herstellingen niet tijdig uitgevoerd dan zal de technische dienst de herstellingswerken uitvoeren en zullen de kosten verhaald worden op de bouwheer.
12. De voorschriften uit hoofdstuk III van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid ( 5 juni 2009) moeten worden nageleefd.
13. Overeenkomstig artikel 3 van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, moeten alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige

**vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.**

- 14. indien bij nieuwbouw of verbouwing een garage of stalplaats voor een wagen of voertuig wordt gebouwd, met toegang over een bestaand voetpad in gewone betontegels, dient de bouwheer, ter hoogte van dit voetpad, steeds een oprit in betonklinkers (dikte minimum 8 cm) aan te leggen. Deze oprit kan aangelegd worden, ofwel door de technische dienst, ofwel in eigen beheer, maar steeds in overleg met de technische dienst.**
- 15. de voorziene hemelwaterput dient geplaatst te worden voor de ingebruikname van de woning;**
- 16. op de hemelwaterput dient een pompinstallatie te worden aangesloten met een minimale aansluiting van 1 WC of wasmachine;**
- 17. de in de gemeenteraad van 09/12/1999 aangenomen gemeentelijke verordening met betrekking tot lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen van hemelwater strikt na te leven (zie bijlage);**
- 18. de aanvraag voor aansluiting op de openbare riolering te richten aan onze technische dienst, zelf aansluiten is niet toegelaten;**
- 19. het plaatsen van een septische put is verplicht bij nieuwbouw en bij een grote verbouwing van een woning waarbij het rioleringsstelsel wordt aangepast.**
- 20. bij een aanpassing of het aanleggen van private riolering moet de bouwheer een keuring laten uitvoeren. Voor meer info kan u terecht op volgende sites: [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be) (en doorklikken op 'keuring private waterafvoer' – U vindt daar ook info over de prijs). Of [www.aquaflanders.be/communicatiefolder.aspx](http://www.aquaflanders.be/communicatiefolder.aspx)**
- 21. ingevolge het milieuvergunningendecreet en Vlarem I dient elke bronbemaling te worden aangevraagd (rubriek 53.2). De bijhorende toepasselijke voorwaarden vindt men in Vlarem II, onder subafdeling 5.53.6.1. Dit geldt dus ook voor de bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken (bouwen woning, enz..). Hiervoor dient u zich te richten tot onze milieudienst (tel: 03/890.76.15).**
- 22. de bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVERLEK voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s), zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be).**

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

#### **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

**Art. 4.7.19. §1.** Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

[§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.



De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.]

(gew. dec. 16/7/2010)

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

#### Beroepsmogelijkheden

**Art. 4.7.21.** §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

#### Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

**Art. 1.** §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

**Art. 2.** De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.



De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

#### Verval van de vergunning

**Art. 4.6.2.** §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:  
1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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 en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

#### 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 ruimtelijke ordening. 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 :

Raoul Paridaens  
Gemeentesecretaris



Koen Van den Heuvel  
Burgemeester

(1) indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.





Stephex & Co

Lovegemstraat 8  
1861 Wolvertem

Uw kenmerk  
Bo 2017 / 37

Ons kenmerk  
P14976-001/01

Datum  
21/03/2017

Contactpersoon  
Raf Van den Eynde

E-mail  
raf.vandeneinde@bwzr.be

Telefoon  
015/28.02.39

Bijlagen  
/

**Brandweerverslag  
Gelegen te**

verbouwing en uitbreiding van een manege  
Essendries 13 A  
2870 Puurs

**1. SAMENVATTING**

Advies van de brandweer op basis van de voorgelegde plannen en beschikbare informatie:

**Ongunstig advies**

De burgemeester kan de voorlopige sluiting bevelen van inrichtingen indien de veiligheid van de gebruikers niet gewaarborgd kan worden.

## 2. GEGEVENS

### A. OBJECT

Inrichting /  
Functie INDUSTRIE & LANDBOUW - stallen  
Adres Essendries 13 A  
2870 Puurs  
Kadastrale gegevens D nrs 384a, 385a, 398d

### B. AANVRAGER

Aanvrager Stephex & Co  
Adres Lovegemstraat 8  
1861 Wolvertem  
Telefoon 0475/25.08.60  
GSM /  
E-mail /

### C. ONTWERPER

Ontwerper/architect Etienne Wijns  
Adres Hoogstraat 18 A  
1861 Wolvertem  
Telefoon 022/69.25.48  
GSM /  
E-mail architect.wijns@skynet.be

### D. KLASSE

Klasse C:  $900 \text{ MJ/m}^2 < q_{fi,d}$

De bouwheer heeft geen brandklasse opgegeven. Bij ontstentenis wordt automatisch verondersteld dat het gebouw niet uitsluitend voor opslag wordt gebruikt en tot klasse C behoort.

## 3. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

- Functie van het gebouw: manege – woning
- Type inplanting: open bebouwing
- Aantal ondergrondse bouwlagen: 1
- Aantal bovengrondse bouwlagen: 2
- Hoogte gebouw volgens basisnorm: LG < 10m
- Beschrijving:

De aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van een manege met binnenrijpiste.

Het gebouw heeft een totale grondoppervlakte van  $\pm 3.400 \text{ m}^2$ , met een afmetingen van ongeveer 77 x 43 m.



De bestaande manege (2.457 m<sup>2</sup>) wordt verbouwd, waarbij de indeling van de paardenboxen wordt gewijzigd. De 37 paardenboxen bevinden zich rondom de binnenrijpiste.

De manege wordt verder uitgebreid met 971 m<sup>2</sup>:

- Ter hoogte van de zuidwestgevel vindt een uitbreiding van twee bouwlagen plaats, waarin zijn ondergebracht:
  - niveau 0: stallen, opslag voeders, zadelkamers, wasplaats, sanitaire unit, wasplaats, technische ruimte, smidse, dierenarts, garage
  - niveau +1: opslag van hooi en stro
- Ter hoogte van de noordoostgevel wordt een beperkte uitbreiding van de paardenstallen voorzien.

Ter hoogte van de noordoostgevel van het gebouw bevindt zich een bar (gelijkvloerse verdieping) en een woning (eerste verdieping), die worden verbouwd. Dit gedeelte is onderkelderd (berging). De bestaande veranda wordt afgebroken, en omgevormd tot terras.

Rondom het gebouw wordt een verharding (breedte min. 4 m) in tegels aangelegd. Aan de voorzijde van het gebouw is parking voorzien. Ten westen van het gebouw wordt een mestvaalt gebouwd.

De twee buitenpistes worden heraangelegd.

#### **Voorziene brandvoorzorgsmaatregelen volgens het ingediende dossier:**

De toegangsdeur tot de trap van de woning heeft Rf 1/2h. Eén andere deur heeft ook een brandweerstand Rf 1/2h. Verder staan er geen brandveiligheidsmaatregelen vermeld op de plannen.

#### **4. REGLEMENTERING**

De voorgelegde plannen worden getoetst aan de geldende reglementering:

- 7 JULI 1994 – Koninklijk Besluit tot vaststelling van de basishoudende normen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen [en latere wijzigingen].

Indien het bestaande gebouw over een bouwvergunning beschikt die werd ingediend voor 1 januari 1998 (lage gebouwen), 26 mei 1995 (middelgrote en hoge gebouwen) of 15 augustus 2009 (industriegebouwen), dienen enkel de uitbreidingen te voldoen aan de wetgeving.

- Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB) en Codex over het Welzijn op het Werk.
- VLAREM
- 1 JUNI 2012 - Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (1) [en latere wijzigingen].
- ASTRID
  - a) 8 JUNI 1998 – Wet betreffende de radiocommunicatie van de hulp- en veiligheidsdiensten [en latere wijzigingen]
  - b) 15 DECEMBER 2013 – Koninklijk Besluit houdende de vaststelling van de criteria ter bepaling van de bouw- en infrastructuurwerken waarin ASTRID-radiodekking moet worden voorzien.

## **5. BEMERKINGEN**

Het gebouw moet minimaal aan alle eisen voldoen wat betreft de opvatting, de bouw en de inrichting ervan om:

- Het ontstaan, de ontwikkeling en de voortplanting van brand en rook te voorkomen;
- De veiligheid van de aanwezigen te waarborgen zodat ze in alle omstandigheden op een veilige wijze het gebouw kunnen verlaten;
- Preventief het ingrijpen van de brandweer te vergemakkelijken;
- De structurele elementen hun functie te laten behouden.

De opgesomde bemerkingen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. De verantwoordelijke dient de geldende reglementering na te leven.

Op basis van de ingediende plannen worden volgende bemerkingen gemaakt met betrekking tot de geldende reglementering(en).

## **BASISNORMEN**

### **BIJLAGE 6 (uitbreiding)**

Het ingediende dossier bevat onvoldoende informatie over het brandveiligheidsconcept van het gebouw om een aftoetsing aan de regelgeving mogelijk te maken. Er wordt geen brandklasse opgegeven, evenmin de maximale compartimentsgrootte. Verder staan er geen passieve brandveiligheidsmaatregelen vermeld in het dossier, met uitzondering van twee brandwerende deuren. Ook is er geen informatie over actieve brandveiligheidssystemen en brandbestrijdingsvoorzieningen.

Er dient een brandveiligheidsconcept te worden uitgewerkt voor het ganse gebouw. We adviseren om het dossier te bespreken met de brandweer, nadat een brandveiligheidsconcept is uitgewerkt.

## **ARAB en CODEX**

ARAB en CODEX bevatten bepalingen ten gevolge van het tewerkstellen van personeel. Brandweer merkt op dat de werkgever de verplichtingen moet nakomen en dat de controle berust bij de daartoe bevoegde ambtenaren.

## **VLAREM**

VLAREM bevat bepalingen inzake milieuhygiëne bij bepaalde uitbatingen. Brandweer merkt op dat de controle berust bij de daartoe bevoegde ambtenaren.

## **DECREET ROOKMELDERS**

Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moet onverminderd gerespecteerd worden. Het toezicht op deze reglementering berust echter bij de respectievelijk bevoegde ambtenaren. Elke wooneenheid (woning, appartement, studio, ... ) dient uitgerust te worden met correct geïnstalleerde optische rookmelders conform NBN EN 14604.

## **ASTRID**

Nieuwe grote bouw- en infrastructuurwerken moeten voorgelegd worden aan de ASTRID-veiligheidscommissie.

Het koninklijk besluit van 15 december 2013 preciseert wat er dient te worden verstaan onder 'grote' en 'nieuwe' bouw- en infrastructuurwerken.

De overheid die bevoegd is voor het afleveren van een vergunning stelt het dossier samen en maakt dit over aan de ASTRID- veiligheidscommissie.

De commissie oordeelt op basis van het dit dossier over de noodzaak van een ASTRID-Indoorradiodekking. De beslissing van de commissie wordt opgenomen in de vergunning.

De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering van de installatie en het bekomen van een attest van de NV ASTRID dat de conformiteit van de technische installatie en het dekkingsniveau bevat. Blijgevolg wordt de bouwheer aangeraden om al bij de ontwerpfasen van de werken contact op te nemen met de NV ASTRID (Astrid Service Center 02/500.67.89).

## **6. RETRIBUTIE**

Voor het afleveren van dit verslag wordt een retributie geïnd volgens het zonaal retributiereglement. Hiervoor zal de aanvrager een factuur ontvangen. Het retributiereglement is beschikbaar op [www.brandweerzonerivierenland.be](http://www.brandweerzonerivierenland.be).

## **7. BESLUIT**

### **Ongunstig advies**

De ingediende plannen zijn zodanig in strijd met de brandveiligheidsmaatregelen dat de veiligheid van de gebruikers niet kan worden gewaarborgd.

Het ontwerp werd onvoldoende afgetoetst aan de geldende brandveiligheidsnormen: de bemerkingen zijn in dit verslag terug te vinden.

De brandweer adviseert om op basis van het ingediende dossier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het dossier moet herwerkt worden, rekening houdende met de vermelde bemerkingen en opnieuw voor advies worden ingediend.

We adviseren om het dossier te bespreken met de brandweer, nadat een brandveiligheidsconcept voor het ganse gebouw is uitgewerkt.

Raf Van den Eynde - Deskundige brandveiligheid

Maj Luc Morrens - Directeur risicobeheersing

Documenten van de preventiedienst van HVZ Rivierenland zijn rechtsgeldig in digitaal ondertekende pdf-versie. De namen van de ondertekenaars van dit document zijn terug te vinden als digitale handtekening.