

Iets over regelgeving, bouwdossiers en vergunningen

Regelgeving voor afbreken, bouwen, verkavelen,...

Ruimtelijke planning, urbanisatie, afbreken, bouwen, verbouwen, verkavelen,... Alles is onderwerpen aan een nogal strikte en sterk geëvolueerde regelgeving, die nog schier dagelijks nieuwe aanpassingen en verrassingen naar voor brengt. En daarbij komen nog de specifieke (woning)bouwreglementen, de wetgeving voor bepaalde vormen van subsidiëring, van bouwpremies, de problematiek en regelgeving betreffende beschermde gebouwen (monumenten), de regelgeving rond leegstand en krotwoningen, de regelgeving rond archeologie,...

Dit alles is natuurlijk niet samen te vatten in de enkele lijnen die ons in deze publicatie ter beschikking staan. Wij verwijzen hiervoor dan ook naar gespecialiseerde literatuur.

Voor de huidige regelgeving omtrent ruimtelijke ordening en stedenbouw, erfgoedbewaring, monumentenzorg, archeologie,... verwijzen wij naar onze internet-portaalpagina www.heemkringopwijk.be/fr/regelgeving.htm.

Opwijkse bouwdossiers en -vergunningen

Onder meer ter voorbereiding van de OMD-activiteiten rond het thema 'Wonen' raadpleegden we onder meer in het gemeentelijk archief van Opwijk vele honderden bouwvergunningsdossiers van de periode 1915-1965. (1) (2) De ruime meerderheid van de dossiers betreffen woningbouw (nieuwbouw en wijzigingen).

Voor de periode tot 1932 zijn enkel documenten aanwezig in verband met aanvragen en vergunningen voor bouwwerken en aanverwanten (tijdelijke steenovens, hagen en andere afsluitingen,...) aan de grote steenwegen (baan Brussel-Dendermonde en baan Aalst-Vilvoorde).

Vanaf 1932 was er een vergunning voor alles nodig, met inbegrip voor hagen, betonnen muren, bakovens, kiekenkotten, afsluitingspoorten, mestputten,... Het in noot (2) vermeld register voor Opwijk dec. 1932-feb. 1942 (dus met 2 oorlogsjaren) geeft niet minder dan 472 inschrijvingen van verleende machtigingen weer (voor 503 'bouw'-werken). (3)

Voor de periode tot de in werkingtreding van de 'architectenwet' van 1939 (zie De architect: het beroep en de regelgeving, pag. 52-53), bevatten de dossiers geen plannen.

- (1) Een groot aantal dossiers zijn aanwezig in 't Opwijkse Archief', in het gemeentelijke administratief centrum in het vroegere gemeentehuis van Mazenzele (GAC III). Het betreft:
- register tot inschrijving... (zie noot (2)).
 - bouwaanvragen, machtigingen en vergunningen 1915-1938. De vergunningen voor de woningbouw en voor de tijdelijke steenovens waarvan hieronder een voorbeeld van de voorwaarden weergegeven wordt (pag. 49-51), komen uit dit pakket.
 - dossiers 1941-1965 (zie noot (2)). Zie inventaris op www.opwijk.be/uploadFiles/new/Opwijkse_Archief/Inventaris_Archief-zaal.pdf

'Ruimtelijke ordening - Bouwvergunningen'.

Daarnaast raadpleegden wij ook volgende dossierpakketten in het gemeentelijke administratief centrum in het Opwijkse gemeentehuis Marktstraat (GAC I):

- bouwvergunningen Mazenzele (vóór fusie), met register 1945-1962
- bouwvergunningen Opwijk 1954-1960

Hiervan is er een globale 'inventaris' Ruimtelijke Ordening beschikbaar (met enkel een opsomming van de archiefdozen met de jaarperiode van de dossiers die zij bevatten), maar dus nog geen detailinventaris met aanduiding van elk dossier.

- (2) Op de tentoonstelling bij deze OMD-activiteiten 'Wonen' liggen volgende inventarissen en registers vrij ter inzage:

- gemeente Opwijk: voorgedrukt *Register tot inschrijving der verleende machtigingen tot bouwen*

op, het grondgebied der gemeente, 12 /12/1932-12/02/1942.

- gemeente Opwijk: een inventaris van 896 bouwvergunningsdossiers voor de periode 1941-1965, door HOM aangevuld met gegevens over de aard van de bouwwerken, over de architect en diverse andere bijzonderheden.

- gemeente Mazenzele: voorgedrukt *Register tot inschrijving der beraadslagingen van het College van Burgemeester en Schepenen inzake bouwaanvragen (Onderr. Min. Van Openbare Werken – Staatsblad 13-12-1945)*, voor de periode 07/08/1945-26/10/1962.

- (3) 244 nieuwe of heropgebouwde huizen, 78 wijzigingen aan huizen, 34 landbouwbedrijfsgebouwen, 15 andere bedrijfsgebouwen, 131 afsluitingen allerhande, 5 kapellen en 2 autobergplaatsen.
-

Bouwtoelatingen voor woningen in Opwijk in de 19de eeuw

De verslagen van de gemeenteraad van Opwijk vermelden vanaf 1839 de aanvragen en toelatingen voor het bouwen van woningen langs de grote wegen Asse-Dendermonde en Vilvoorde-Aalst, na het advies van de provinciale 'Commissaris der wegen'.

Ook bij een aantal andere bouwaanvragen in de kom van het dorp beslist de gemeente, op basis van artikel 90 § 7 en 8 van de gemeentewet van 30 maart 1836: *'het collegie van Borgemeester en Schepenen wordt gelast ...*

7° met de regtmaking der groote en kleine wegen, mits zich te gedragen aen de algemene plans door de opperste overheid aengenomen wanneer er bestaan, en onverminderd toevlugt tot overheid en tot de regtbanken, indien er reden zyn, door de personen die zich door de beslissing der gemeente overheid zouden vermeenen benadeligd te zyn.

8° met de goedkeuring der plans van bouwing door de particuliere te bewerkstelligen, zoo op de kleine als de groote wegen, in de opeengehoopte gedeelten van de gemeente van 2000 inwoners en van boven, mits toevlugt tot de aenhoudende deputatie van den provincialen raed, en indien er reden zyn tot het Gouvernement, zonder nadeel aen de toevlugt der regtbank, indien er kwestie is van eigendomsregten. ...

het collegie zal gehouden zyn binnen de vyftien dagen, te rekenen met den dag der afgift van de plans, uitspraak te doen.'

De eerste vermelde bouwaanvragen zijn:

Pierre François Deman, *'facteur pour le commerce intérieur, construire un bâtiment, joignant sa maison, route de Assche vers Termonde (pétition 27.6.1839)'*: toegestaan mits *'alignement, couvrir le toit en tuiles ou ardoises, entretenir l'acqueduc déjà construit, frais 12,69 fr.'*

(verslag gemeenteraad)

13.8.1841:

François De Gols, cultivateur, route provinciale Vilvorde-Alost entre les bornes N° 19 et 18.

(verslag gemeenteraad)

25.8.1841:

Henri Delgouffe, cultivateur, route provinciale Vilvorde-Alost entre les bornes N° 18 et 19.

(verslag gemeenteraad)

2.9.1841:

Ph. Vermeir, cultivateur, route d'état Assche-Termonde, au hameau de Nijverzele, section n° 390bis entre les bornes N° 20 et 21.

(verslag gemeenteraad)

10.4.1848

Corneille André Lombaert, landbouwer te Merchtem: toelating voor de bouw van een huis langs de vertakking naar Merchtem van de steenweg van Asse naar Dendermonde, tussen de kilometerpalen 15 en 16, mits het huis op 6 m. van het midden der straat te bouwen en ermee evenwijdig, de drempel van de toegangsdeur op het niveau van de straat te plaatsen, het huis te dekken met pannen of schaliën, over de gracht een goot te bouwen in metselwerk met 0,4 m doormeter, de berm te plaveien met een helling van 4% naar de straat toe, geen uitsprong over de straat te bouwen, de werken binnen 1 jaar te beëindigen.

(verslag gemeenteraad)

24.4.1848

Petrus Joannes Spinoy (zoon Judocus), landbouwer: toelating voor de bouw van een huis op eigendom N° 66, neven de Dendermondsche heirbaan, N° 1 van het plan van buurtwegen; toegestaan mits op 6 m. van het midden van de baan en 1m van de gracht, de dorpel van het huis op de hoogte van de straat, de bouw dekken in pannen *'en geensints in strooy of andere stoffen die geen verzekering tegen brand aenbieden'*, het welven van de gracht met een gemetste goot van 0,4 m opening, als de straat gekasseid wordt dan de zijkant aan het huis ook te kasseien en te onderhouden, geen uitsprongen te maken over de straat.

(verslag gemeenteraad)

4.6.1850

Petrus Surinckx, hoefsmid: toelating tot het stellen van een hoefstal op het Cingelplein.

(verslag gemeenteraad)

8.2.1851

Livinus Vermeir, mulder: toelating tot het oprichten van een graen-windmolen te Nijverseel (wijk F, N° 51), volgens het plan van landmeter Dedeken.

(verslag gemeenteraad)

Voorwaarden bij gevraagde machtiging om een huis te bouwen langsheen de steenweg Asse-Dendermonde

Op 19 mei 1926 deed B. De Clercq een aanvraag om te Nijverseel langs de steenweg van Asse naar Dendermonde (tussen paal 20k000 en 20k100) een huis te bouwen op zijn eigendom, kadaster sectie G nr. 432b – zie illustratie pag. 50.

'Bruggen en Wegen' van de provincie Brabant stuurde op 11 juni 1926 de gevraagde machtiging naar de gemeente Opwijk: *'aangezien den eigendom van den aanvrager op de limietscheiding ligt van het domein van den staat deze limietscheiding overeenstemt met de normale rooiïng getrokken op 8 m van de as der baan; aangezien op dit punt van de baan door het Ministerieel Besluit van 3den november 1923 een niet te bebouwen strook van 5 m diepte, te beginnen aan de normale rooiïng is voorgeschreven.'*

De machtiging was wel aan de volgende specifieke voorwaarden onderworpen (vereenvoudigde tekst):

- 1) De voorgevel van het ontworpen huis zal gebouwd worden, volgens de voorschriften van het KB van 3 november 1923, op 5 m achter de normale rooiïjn, op een evenwijdige afstand van 8m van de as der baan;
- 2) De voorgevel mag voorbouwen, erkers, 'bow-windows', portalen, trappen en andere uitsprongen hebben die het fraai uitzicht der gebouwen bevorderen, op voorwaarde dat ze ten hoogste slechts met een vierde van de breedte van de bouwvrije strook buiten de blote muur uitsteken, en dat ze op een afstand van de naburige eigendom blijven gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong;
- 3) Het perceel aan de grens van de bouwvrije strook moet aan de baangrond afgesloten worden door traliwerken, opengewerkte dode omheiningen of muurtjes van ten hoogste 75cm hoog, met of zonder hekwerk er op. De totale hoogte ervan mag niet meer bedragen dan 2,25 m en het zicht mag niet benomen worden boven de 1,50 hoogte. De afsluitingen mogen ook bestaan uit levende hagen, geplant op 25cm achter de grens van het openbaar domein en niet hoger dan 1,50 m van stam; elk jaar voor 15 april moeten ze tot die hoogte geschoren en besnoeid worden.
- 4) In de afsluitingen zijn inrijen toegelaten, die hoger mogen zijn dan de afmetingen in vorig artikel, maar in geen geval tegenover bestaande bomen van de baan mogen komen.
- 5) In de bouwvrije strook mogen geen vuil- of beerputten, geen mesthopen of andere ophogingen gemaakt worden en ook geen putten of krachten die zouden kunnen schadelijk zijn voor de baanbeplantingen. Het is verboden er hoogstammige bomen te planten of enige andere beplanting van meer dan 1,50 m hoogte, afsluitingen of gemeenschappelijke muren van meer dan 1,50 m en er advertenties van gelijk welke soort, model of afmetingen op te plaatsen.
- 6) De ontworpen werken zullen derwijze uitgevoerd worden dat zij nooit de afwatering der baan belemmeren. Zij zullen niet mogen begonnen worden voordat de regelmatige toestemming afgeleverd is en voor dat de nodige aanduidingen ter plaatse door de conducteur van het district aan de aanvrager gegeven zijn.
- 7) De toelating was één jaar geldig, maar vernieuwbaar, en onderworpen aan de verordeningen van het gemeentebestuur.

Deze zijn nog aangevuld met (deels) voorgedrukte voorwaarden:

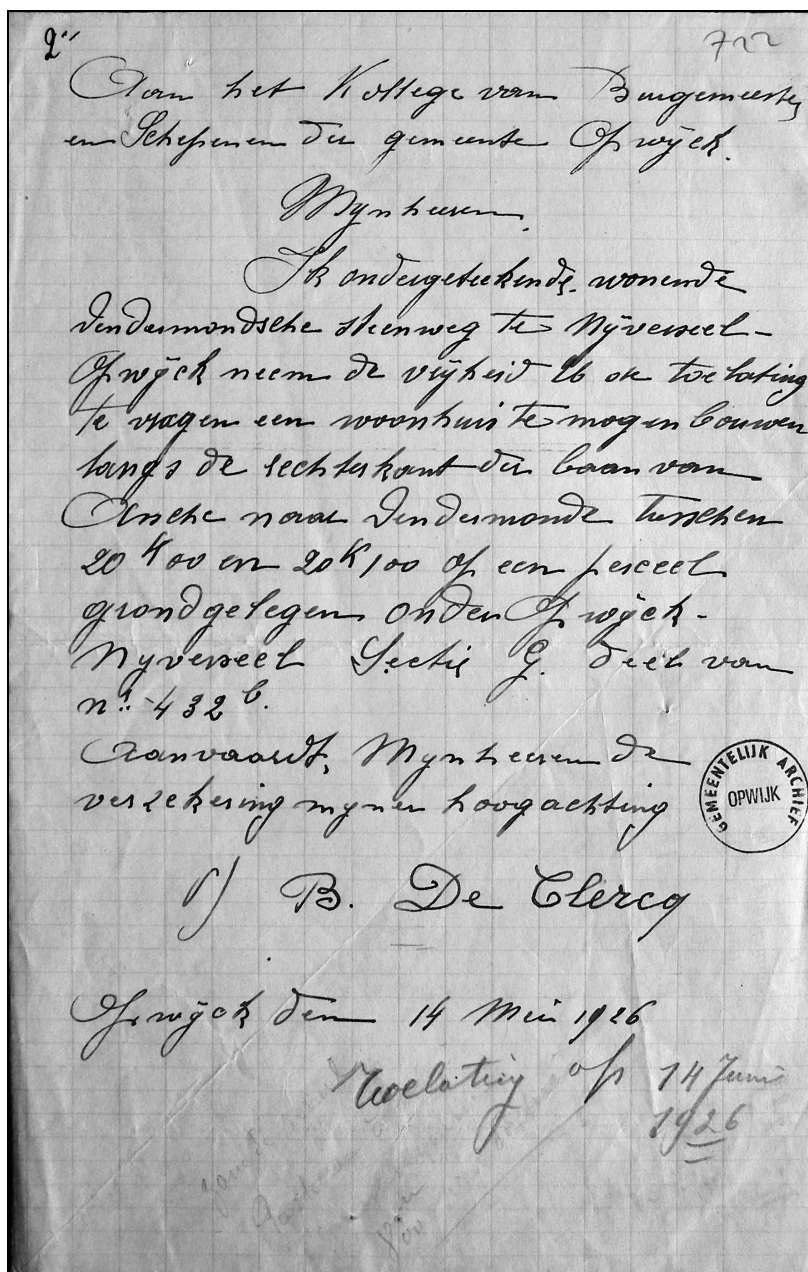
- 8) Op de naakte voorkant van de afsluiting (cfr. artikel 3) mag geen uitsprong gemaakt worden van meer dan 16 cm op een hoogte van 2,50 m boven het voetpad. Indien het om bouwkundige vereisten toch nodig is moet de vastge-

stelde rooiing aangepast worden. Voor het deel van de afsluiting boven de 2,50 m tot het bovenste uiteinde zal geen uitsprong toegelaten worden van meer dan 70 cm op de vastgestelde rooiing.

- 9) De uitsprong van de trap zal die van de plinten met niet meer dan 5 cm mogen overtreffen.
- 10) De uitsprong der keldergaten zal niet meer mogen bedragen dan 20 cm op de rooiing

Deze keldergaten moeten voldoen aan het gemeentereglement. De openingen zullen gedekt worden tot aan de rooiing met een sterke metalen rooster met gekruiste staven of rechtstandige staven met tussenaafstand van maximum 4 cm.

- 11) De dorpels van de ingangseuren en van de keldergaten moeten geplaatst worden op 7,7 cm boven de hoogte van de as der baan, volgens aanduidingen van het bestuur.



Aanvraag door B. De Clercq voor
een bouwvergunning voor een huis
langsheen de steenweg Asse-
Dendermonde te Nijverseel.
Het document werd wellicht
geschreven op 't gemeentehuis
zelf, en enkel ondertekend door de
aanvrager.

Voorwaarden voor tijdelijke steenovens bij woningbouw

De meeste van onze woningen werden grotendeels opgetrokken met lokale baksteen. Tot een eind in de 20ste eeuw (tot kort voor WO II) werd hiervoor, als de omstandigheden (en de aanwezige grond- en kleisoort) het toelieten, een tijdelijke steenoven (kareeloven) opgezet op of nabij de bouwplaats zelf.

Voor het oprichten van dergelijke steenoven was een vergunning van het gemeentebestuur nodig. Er diende ook een openbaar openbaar onderzoek ('commodo en incommodo') te gebeuren.

Hieronder volgt, als voorbeeld, één van de beslissingen, met de voorwaarden, voor het oprichten van een tijdelijke kareeloven.

Op 18 november 1920 schreef het College van Burgemeester en Schepenen van Opwijk (in het Frans !) in haar register van 'Bâtisses' (Bouwwerken) haar beslissing van 10 juli 1920 over de aanvraag van Alphonse Saerens om een steenoven voor één seizoen te mogen bouwen. De steenoven zou gelegen zijn langs de provinciale weg van Aalst naar Vilvoorde, op de rechter kant, aan het meetpunt 1600 te Opwijk.

De 'conducteur' van 'bruggen en wegen' Jean Baptiste Durvaux had eerst zijn advies gegeven. De gemeentewet van 30 maart 1836 (aangepast door de wet van 30 december 1887) voorzag ook dat het College van Burgemeester en Schepenen belast was met het vastleggen van de rooilijnen, altijd binnen de regels opgelegd door de hogere overheid.

Voor deze vergunning werden de voorgedrukte voorwaarden grotendeels geschrapt en aangevuld met een aantal specifieke (handgeschreven) bepalingen.

Het college besliste op 10 juli 1920 (vereenvoudigde tekst en vertaald uit het Frans):

- 1) De verkrijger mag de steenoven aanleggen op minstens 20 meter van de steenweg.
 - 2) Hij mag de aarde voor het bakken van de stenen niet beneden het niveau van de weg uitgraven tenzij op minstens 3 meters van de steenweg en de helling van het talud mag maximum 45° bedragen (1 meter hoogte voor 1 meter basis)
 - 3) Hij moet alle voorzorgen nemen opdat de werken nooit het afvloeien van de water op de steenweg beletten
 - 4) Hij blijft verantwoordelijk tegenover derden voor alle schade en lasten die de oprichting van de steenoven zou veroorzaken
 - 5) Hij mag daarna de stenen beginnen te bakken
 - 6) Deze toelating geldt voor één jaar maar is vernieuwbaar. Als de steenoven meer dan één jaar gebruikt wordt dan krijgt hij een permanent karakter en wordt hij gerangschikt in klasse 1B van de gevaarlijke, vervuilende et hinderlijke inrichtingen.
-