

Ligging : Vinkenstraat 6
2500 Lier

Voorwerp:

De aanvraag heeft tot doel de regularisatie van een reeds uitgevoerde verbouwing en uitbreiding van een bestaande woning. Op 2 september 2024 werd een vaststelling gedaan door Igemo omtrent een overtreding. Hiervoor werd dan ook een proces-verbaal opgesteld. Gelijk met deze aanvraag wordt de afwijking aangevraagd voor het voorzien van, de reeds bestaande nevenfunctie, een kinderdagverblijf en dit volgens Artikel 4.4.23. zonevreemde functiewijzigingen.

De woning werd volledig gerenoveerd naar de huidige normeringen. Een gedeeltelijke uitbreiding van het gelijkvloers zorgt voor de benodigde ruimtes voor het voorzien van een kinderdagverblijf. Deze zijn dusdanig van grootte dat dit een vereiste is om dienst te mogen doen als kinderdagverblijf. Door de verdikking van de muren in combinatie met de uitbreiding blijft het volume onder de toegelaten 1000m³ als zonevreemde constructie.

De nieuwe gevelsteen die voorzien werd is een recupsteen, dewelke inpasbaar is in de omgeving daar de voorgaande ook een rood accent kende. De dakpannen zijn opnieuw rood/oranje. Het buitenschrijnwerk is wel veranderd van kleur (zwart) om een meer eigentijds beeld te scheppen. Het deel dat dienst doet als uitbreiding is deels voorzien van zwarte beplating als boord boven het buitenschrijnwerk.

Het perceel is volgens het origineel gewestplan van Mechelen in agrarisch gebied. Hierdoor moet de aanvraag getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies. De aanvraag betreft zoals eerder vermeld enerzijds een uitbreiding van de bebouwing maar anderzijds ook om een functiewijziging van enkel woonfunctie naar wonen in combinatie met een kinderdagverblijf. Art. 4.4.23 VCRO stelt dat kan afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften bij het verlenen van een vergunning voor een functiewijziging als het gaat om een gebouwencomplex dat bestaand, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund is. Bovendien moet de functiewijziging conform de voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering zijn met betrekking tot de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Art. 3 van dit besluit stelt dat een vergunning kan verleend worden voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de woning of de overige delen van het gebouwencomplex in kantoor of dienstenfunctie voor zover de complementaire functie hoogstens 100m² vloeroppervlakte beslaat en de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie. Een kinderdagverblijf kan dan ook gezien worden als een vorm van dienstverlening. Het publiek toegankelijk gedeelte van het kinderdagverblijf bedraagt 99m². Hierbij komt wel nog het gedeelte voor personeelsruimte en keuken / opslag. De oppervlaktes die genomen zijn voor de voorzieningen zijn nodig om te voorzien in de opvang van 14 kinderen. Daar in totaliteit de netto oppervlakte +/- 123 m² bedraagt wenst de aanvrager beroep te doen op art. 20 van het KB van 28 december 1972. Het KB van 28 december 1972 over de inrichting en de toepassing van de Gewestplannen stelt dat bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen ook buiten de daarvoor speciaal bestemde gebieden kunnen worden toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de algemene bestemming en met architectonisch karakter van het betrokken geheel. Ook artikel 20 van de Omzendbrief van 08 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp Gewestplannen en Gewestplannen, gewijzigd via Omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 voorziet dat gemeenschapsvoorzieningen ook buiten de daartoe speciaal bestemde gebieden kunnen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de algemene bestemming en met architectonisch karakter van het betrokken gebied. Daarbij komt ook nog het feit dat het hier niet gaat om winstoogmerk. De kinderopvang, De Vlindertuin, is namelijk een VZW.

Hemelwater zal hergebruikt worden voor een buitenkraantje aan het terras , wc-spoeling van toiletten. Er is een bestaande regenwaterput van 10.000 liters, alsook een infiltratieput van 5200 liter. Omwille van bestaande putten is er geen bovengrondse infiltratie aanwezig.

Hopend op een gunstig advies
Tekenend wij inmiddels,
Met de meeste hoogachting,