

Dossiernummer omgevingsloket
OMV_2022127768

Dossiernummer gemeente
2022/125

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] werd per beveiligde zending ontvangen op 23/09/2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26/09/2022.

Overzicht van de projectversies:

Versie	Overgemaakt op	Officieel geworden op	Status
V1	23/09/2022	23/09/2022	INACTIEF
V2	15/12/2022	23/12/2022	OFFICIEEL

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Hellestraat 14, 8850 Ardooie, kadastraal bekend als Afdeling 1 sectie A nrs. 543C en 543D.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

Het betreft een aanvraag tot 'functiewijziging van hoeve naar particulier wonen'.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (decreet HB), het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 23/12/2022:

1 BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

1.1. AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De aanvraag betreft de functiewijziging van een voormalige landbouwzetel (met een bedrijfswoning, koeienstal, varkensstal, machineloods en een open schuur) naar een particuliere woning met 3 bijgebouwen.

In de aanvraag is eveneens de sloop voorzien van de open schuur aan de straatzijde en de sloop van de bestaande ast aan de overkant van de weg.

1.2. INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

2 OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAARS

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 17 en 23 van het Decreet betreffende de

omgevingsvergunning van 25/04/2014 en aan de artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De gewone procedure is van toepassing en de aanvraag moet openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29/09/2022 t.e.m. 28/10/2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

3 ADVIEZEN

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

3.1. EXTERNE ADVIEZEN

- Op 26/09/2022 werd advies gevraagd aan Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur).

3.2. ADVIES VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE (POVC)

De aanvraag diende niet voor advies overgemaakt te worden aan de POVC.

3.3. ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE (GOVC)

De aanvraag diende niet voor advies overgemaakt te worden aan de GOVC.

3.4. ADVIES VAN GECORO EN/OF MILIEURAAD

Er werd geen advies gevraagd aan de GECORO en AMAR.

4 INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER

4.1. PLANOLOGISCHE TOETS

Plannen van aanleg met betrekking tot de aanvraag

Gewestplan

- Origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Roeselare-Tielt, goedgekeurd op 17/12/1979, bestemming: agrarische gebieden.

Bijzonder plan van aanleg (BPA)

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

- PRUP Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen, goedgekeurd op 22/06/2017

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Rooilijnplan

Niet van toepassing

Onteigeningsplan

Niet van toepassing

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag;

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op vrijdag 9 juni 2017;
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op dinsdag 29 april 1997;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op vrijdag 5 juli 2013;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven goedgekeurd op vrijdag 8 juli 2005;
- Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten goedgekeurd op woensdag 23 juli 2008;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op vrijdag 5 juni 2009;

Bepalen van het plan dat van toepassing is

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is volgens het 'provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Solitaire Vakantiewoningen Midden West-Vlaanderen' gelegen binnen de overdruk opgenomen als artikel 1. De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit RUP luiden als volgt:

Artikel 1 - overdruk solitaire vakantiewoningen

Binnen de contouren van dit RUP wordt de functie solitaire vakantiewoning ...

Art. 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

Het provinciaal RUP is inhoudelijk niet van toepassing op de aanvraag. Het PRUP heeft geen bestemmingen opgeheven en de aanvraag heeft geen betrekking op een solitaire vakantiewoning.

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is gelegen in een agrarisch gebied van het gewestplan Roeselare-Tielt (K.B. 17/12/1979). In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

Artikel 11. 4.1:

'De agrarische gebieden zijn bestemd 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 verblijfgelegenheden 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 tenminste 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 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'.

De aanvraag voor de sloop van de open schuur en de ast aan de overkant van de weg is in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het agrarisch gebied van het gewestplan.

De aanvraag voor de functiewijziging van hoeve naar particulier wonen is niet in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het agrarisch gebied van het vigerende gewestplan maar maakt het voorwerp uit van een afwijking.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De voormalige landbouwzetel betreft tot op heden nog een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen.

De aanvraag voor functiewijziging van een landbouwbedrijf naar residentieel wonen is niet in overeenstemming met bovenvermelde bestemmingsvoorschriften maar valt onder de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Art. 4.4.23. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*

- 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
- 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de*

gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie' sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

De aanvraag is in overeenstemming met bovenvermelde wettelijke bepalingen (artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zie hierboven):

- De gebouwen bestaan en zijn niet verkrot (recent bewoond door aanvrager);
- De gebouwen zijn hoofdzakelijk vergund (geacht vergund, gebouwd vóór gewestplan 1979 nl. 1946);
- De gebouwen zijn niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, noch in een recreatiegebied;

en de aangevraagde functiewijziging komt voor op de lijst met functiewijzigingen zoals opgesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28/11/2003 en latere wijzigingen:

Artikel 11

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De aanvraag voldoet aan deze bepalingen, met name de voormalige bedrijfswoning doet volgens de aanvraag dienst als residentiële woning en de voormalige bedrijfsgebouwen als bijgebouwen bij de residentiële woning, dus het nieuw gebruik is uitsluitend wonen. De voormalige en overblijvende bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf worden niet afgesplitst van de voormalige bedrijfswoning.

De voorwaarden gesteld in artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28/11/2003 tot vaststelling van de toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen zijn eveneens voldaan.

§ 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip « voldoende uitgeruste weg » wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft.

De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, bedrijfs- of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

De aanvraag voldoet aan de generieke voorwaarden vermeld in artikel 4.4.23 VRO (zie boven) en is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

4.2. WATERTOETS

Niet van toepassing.

4.3. OVERWELVEN VAN BAANGRACHTEN

Niet van toepassing.

4.4. WEGENIS (ART. 4.3.5. VCRO)

Artikel 4.3.5. VCRO:

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

...

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

De aanvraag valt niet onder toepassing van artikel 4.3.5. VCRO.

4.5. BOUWEN/UITBREIDEN BEDRIJFSWONING (ART. 4.3.6. VCRO)

Artikel 4.3.6. VCRO:

Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.

Voorliggend project betreft niet de oprichting van een bedrijfswoning en bijgevolg is artikel 4.3.6 VCRO niet van toepassing.

4.6. TOEGANKELIJKHEIDSTOETS (ART. 4.3.7. VCRO)

Artikel 4.3.7. VCRO:

De omgevingsvergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

Het voorliggend project bevat geen handelingen die vallen onder bovenstaand artikel en valt bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen.

4.7. ROOILIJN / ACHTERUITBOUWSTROOK / RESERVATIESTROOK (ART. 4.3.8. VCRO)

Artikel 4.3.8. VCRO:

§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;

4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

...

Als het bij het aanbrengen van gevelisolatie als vermeld in het eerste lid, 4°, gaat om de overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, kan na een gunstig advies van de wegbeheerder die gevelisolatie

ook tot veertien centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaat gebruik van het openbaar domein.

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels voor de toepassing van dit artikel bepalen..

§ 2. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructures of openbare wegen of nutsvoorzieningen en kan worden gekaderd binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

2° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

...

Het voorliggende project betreft geen handelingen die vallen onder de bepalingen van artikel 4.3.8.§1 en §2 VCRO zodat deze aanvraag niet valt onder de toepassing van dit artikel.

4.8. SCHEIDINGSMUREN

De aanvraag heeft geen betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

4.9. AANSLUITING OP ALLE NUTSVOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT

Artikel 4.2.15.§3 VCRO:

§ 3. De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.

Voorliggend project betreft geen verkavelingsaanvraag.

4.10. MILIEUEFFECTENRAPPORT / MER-SCREENING

De vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage I, II en III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. De aanvraag is dan ook noch project-MER, noch projectm.e.r.-screeningsplichtig.

4.11. MILIEUASPECTEN

Alle bouwpuin en overtollige grond dienen afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats.

De bouwheer is, bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning, verplicht alle noodzakelijke veiligheidsmaatregelen te treffen opdat de veiligheid van de werknemers en omwonenden

ge vrijwaard wordt. Bij het slopen dient bijzondere aandacht te gaan naar de verwijdering van asbesthoudende materialen rekening houdend met de toepasselijke regelgeving. Indien bij de sloop- of verwijderingswerkzaamheden belangrijke hoeveelheden asbest kunnen vrijkomen moet er beroep gedaan worden op een erkende firma (KB 28 maart 2007).

4.12. NATUURTOETS

Niet van toepassing.

4.13. ERFGOEDTOETS

Overeenkomstig Artikel 6.4.4. van het Decreet van 12/07/2013 betreffende het onroerend erfgoed, dient voor handelingen aan of in beschermde goederen verplicht advies gevraagd te worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, beschermd dorpszicht, beschermd landschap en heeft geen betrekking op een relict opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

4.14. ARCHEOLOGietoets

Artikels 5.4.1. en 5.4.2 van het Decreet van 12/07/2013 betreffende het onroerend erfgoed bepaalt wanneer een archeologienota moet opgesteld worden en bij de aanvraag gevoegd worden.

Volgens de kaarten van de Vlaamse overheid (loket onroerend erfgoed) is het project buiten een 'archeologische site of zone' gelegen. De percelen van de aanvraag zijn tevens niet gelegen binnen een beschermde archeologische site.

Gelet op de ligging en de beperkte oppervlakte van de bodemingreep is er overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 geen archeologienota vereist.

4.15. MOBILITEIT / MOBER (TRANSPORT EN VERKEERSVEILIGHEID)

Niet van toepassing.

4.16. DECREET GROND- EN PANDENBELEID (ART. 4.3.1.§1 VCRO)

Artikel 4.3.1. §1 VCRO

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

...

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Het voorliggend project valt buiten de toepassing van bovengenoemd decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (Art. 4.2.1).

4.17. VOORZIENINGEN BREEDBAND

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 09/06/2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband dient bij nieuwbouw en grondige

renovaties het gebouw breedbandklaar te zijn. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.

De aanvraag valt niet onder de toepassing van dit besluit.

4.18. VLAAMSE CODEX WONEN

De aanvraag valt niet onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode. Plaatsen rookmelders

Conform Art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen dient elke woning/kamerwoning te voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een brand/detectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De aanvraag betreft niet de oprichting of verbouwing van een woning.

4.19. TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 van de VCRO, voor zover noodzakelijk en relevant:

Artikel 4.3.1 §2 van de VCRO:

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

BESTAANDE TOESTAND IN DE OMGEVING

De aanvraag is gelegen in de Hellestraat, een landelijke verbindingsweg in het buitengebied van de hoofdgemeente Ardooie. In de omgeving is bebouwing aanwezig van voornamelijk woningen. Achteraan de aanvraag zijn agrarische gronden gelegen. Links en rechts bevindt zich een perceel met een bestaande particuliere woning.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID

Met de aanvraag wijzigt de functie van alle gebouwen. De voormalige bedrijfswoning wordt een particuliere woning, de voormalige bedrijfsgebouwen die niet gesloopt worden woningbijgebouwen. Op de huidige site is er geen landbouwactiviteit meer. De aanvrager/eigenaar is een gepensioneerd landbouwer. Op vandaag is er te weinig landbouwgrond aanwezig aan de site om er een rendabel landbouwbedrijf van te maken. In de nabije omgeving (< 100m) bevinden zich geen professionele landbouwbedrijven. Met de functiewijziging naar een residentiële woning komt geenszins de agrarische structuur in de omgeving in het gedrang. In de omgeving zijn vooral residentiële woningen aanwezig. De zuiver residentiële functie is dus niet vreemd aan de omgeving.

MOBILITEITSIMPACT

De aanvraag heeft geen invloed op de bestaande mobiliteit.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID

Door de functiewijziging krijgt de woning de functie residentieel wonen. De huidige woning heeft reeds een ruim volume, temeer ook de voormalige varkenstallen, koeienstal en machineloods aangebouwd zijn. Na de functiewijziging vallen alle gebouwen onder de zonevreemde wetgeving hetgeen betekent dat alle volumes van de bijgebouwen zouden kunnen herbouwd worden binnen de bestaande volumes. Hierdoor zou de verhouding woning/bijgebouwen niet meer realistisch zijn. Bovendien is er een open schuur vooraan de site die heel hoog is en dus een heel groot volume heeft. Dit volume is geenszins passend in een particuliere omgeving en ten opzichte van een particuliere woning. Door de voorziene sloop van de grote open loods aan de straatkant is er een volumevermindering zodat de residentiële site met de overgebleven volumes, inpasbaar is in de omgeving. Door de sloop van de ast aan de overkant van de weg verdwijnt er een afzonderlijk volume die niet aansloot bij de rest van de bebouwing.

CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN

De aanvraag brengt geen cultuurhistorische waarden in het gedrang.

BODEMRELIËF

Het bodemreliëf blijft ongewijzigd.

GEZONDHEID

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

BESLUIT BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met de aanvraag wordt de bestaande plaatselijke ordening niet verstoord en de voorziene verweving van functies komt niet in het gedrang evenmin als de te realiseren bestemmingen van het gebied. Door het gevraagde wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden en de aanvraag betekent geen schaalbreuk voor de omgeving.

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, voor zover er aan de lager vermelde voorwaarden en/of lasten wordt voldaan.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

4.20. RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAARS

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29/09/2022 tot en met 28/10/2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

4.21. BESPREKING ADVIEZEN

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van onderstaande adviezen.

Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) heeft gunstig advies uitgebracht binnen de termijn volgend op de ontvangst van de adviesaanvraag, nl. op 09/11/2022 en met kenmerk '2022_006264_v1': 'Zie bijlage'

5 BESLUIT VERSLAG OMGEVINGSAMBTENAAR

5.1. ADVIES

Advies omtrent stedenbouwkundige handelingen: Voorwaardelijk gunstig.

5.2. VOORGESTELDE VOORWAARDEN/LASTEN

- De voormalige bedrijfswoning krijgt als nieuw gebruik uitsluitend wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen;
- De voormalige bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de voormalige bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen;
- Op de site van de aanvraag kan geen zonevreemde bedrijfsactiviteit gevestigd of uitgevoerd worden;
- Voor slopen en/ of renovatie van gebouwen van voor 1998 in toepassing van artikel 71 en artikel 74 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning volgen de voorwaarde opleggen: Voor mogelijke aanwezigheid van asbest verwijzen wij naar hoofdstukken 4.7 en 6.4 'Beheersing van asbest' uit titel II van het VLAREM besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, dat de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer info kan je raadplegen op de website www.asbestinfo.be;

- De afbraakmaterialen, inclusief fundering, dienen onmiddellijk afgevoerd te worden en het perceel dient geëgaliseerd te worden en onkruidvrij gehouden te worden in afwachting van een toekomstige invulling;

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt het zich eigen.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN DE ZITTING VAN 27/12/2022:**

- Art. 1. De aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning ingediend door [REDACTED] inzake functiewijziging van hoeve naar particulier wonen, gelegen Hellestraat 14, 8850 Ardoole, wordt voorwaardelijk vergund.
- Art. 2. De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen: 'functiewijziging van hoeve naar particulier wonen'.
- Art. 3. Aan de omgevingsvergunning zijn volgende voorwaarden/lasten verbonden:
- De voormalige bedrijfswoning krijgt als nieuw gebruik uitsluitend wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen;
 - De afbraak van de open schuur aan de straatkant en de afbraak van de ast aan de overkant van de straat dient te gebeuren vóór de ingebruikname van de woning door een particulier;
 - De voormalige bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de voormalige bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen;
 - Op de site van de aanvraag kan geen zonevreemde bedrijfsactiviteit gevestigd of uitgevoerd worden;
 - Voor slopen en/ of renovatie van gebouwen van voor 1998 in toepassing van artikel 71 en artikel 74 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning volgen de voorwaarde opleggen: Voor mogelijke aanwezigheid van asbest verwijzen wij naar hoofdstukken 4.7 en 6.4 'Beheersing van asbest' uit titel II van het VLAREM besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, dat de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer info kan je raadplegen op de website www.asbestinfo.be;
 - De afbraakmaterialen, inclusief fundering, dienen onmiddellijk afgevoerd te worden en het perceel dient geëgaliseerd te worden en onkruidvrij gehouden te worden in afwachting van een toekomstige invulling;
- Art. 4. De beslissing wordt bekendgemaakt conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.
- Art. 5. Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.
- Art. 6. Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen, beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen, Provinciehuis Boeverbos, Koning Leopold III-laan 41, 8200 Brugge of via www.omgevingsloket.be.

ALGEMENE BEPALINGEN

- Behoudens de opgelegde voorwaarden, dienen de bouwwerken uitgevoerd te worden overeenkomstig de in onderhavige beslissing goedgekeurde plannen;
- Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.
- Bij het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, dient ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen, het College van Burgemeester en Schepenen op de hoogte gebracht te worden via het omgevingsloket;
- Bij het einde van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, dient het College van Burgemeester en Schepenen op de hoogte gebracht te worden via het omgevingsloket;
- Alle schade aan het openbaar domein (o.a. boordstenen, voetpaden, fietspaden en wegenis), veroorzaakt door het uitvoeren van de bovenvermelde werken, dient door de bouwheer volledig te worden hersteld ten laatste binnen een termijn van één maand na beëindiging van de werken. Er wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in goede staat bevindt. Het is aan de bouwheer, om indien hij dit wenst, een plaatsbeschrijving op te maken;
- Alle kosten voor de aanleg en aansluiting rioleringen en nutsleidingen, zowel op eigen terrein als op openbaar domein, zijn ten laste van de bouwheer of zijn indeplaatsgestelde. De aansluiting op de openbare rioleringen dient uitgevoerd te worden conform de Code van goede praktijk riolering;
- De werken moeten uitgevoerd worden derwijze dat zij volstrekt geen belemmering voor het verkeer in de straat veroorzaken;
- Er mogen geen bouwmaterialen of werfafsluitingen geplaatst worden op het openbaar domein zonder voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen. Deze toestemming kan digitaal aangevraagd worden via www.ardooie.be/wonen/bouwen-en-verbouwen/inname-openbaar-domein.

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd. In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Afdeling 2 Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan

tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;*
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;*
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.*

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;*
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;*
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.*

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Art. 7.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;*
- 2° het betrokken publiek;*
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 5° ...;*
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;*
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;*
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.*

Artikel 54.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;*

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55.

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegegeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;*
- 2° de vergunningsaanvrager;*
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;*
- 4° het college van burgemeester en schepenen.*

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;*
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;*
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:*
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;*
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;*
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.*

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;*
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;*
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.*

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. *Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering*

door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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 omgevingsvergunning. 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 van Burgemeester en Schepenen

Ardoole, 27/12/2022

[Redacted]

Algemeen directeur



[Redacted]

Voorzitter

Getekend door: [Redacted] Signatu
Getekend op: 2022-12-27 13:45:13 +01:0
Reden: ik keur dit document goed

[Handwritten signature]

Getekend door: [Redacted] (Signature)
Getekend op: 2022-12-27 12:05:15 +01:0
Reden: ik keur dit document goed

[Handwritten signature]