
Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2024066804
Gemeentelijk dossiernummer: O/2024/69

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen. Deze aanvraag werd ingediend door:
- De aanvrager Lambrecht Geertrui met als adres Gistelstraat 126, 8770 Ingelmunster

De aanvrager verstuurdde het dossier per beveiligde zending op 7 mei 2024. Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 mei 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gistelstraat 126, 8770 Ingelmunster en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie A nr. 0486 D

Het betreft een aanvraag voor het **plaatsen van een afsluiting**.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- ~~- de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit~~
- ~~- kleinhandelsactiviteit~~
- ~~- het verkavelen van gronden~~

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt hieronder deze aanvraag, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Openbaar onderzoek

Het dossier werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Externe adviezen

Voor dit dossier was het niet nodig om externe adviezen in te winnen.

Project-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

MER-screeningsnota

Bij de aanvraag dient er geen project-m.e.r.-screeningsnota te worden toegevoegd. Gezien de omvang van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen.

Watertoets

Op 16 december 2022 werd de nieuwe omzendbrief OMG/2022/1 'Richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebied' goedgekeurd. De nieuwe omzendbrief is samen met het nieuwe watertoetsbesluit goedgekeurd op 25 november 2022, in werking getreden op 1 januari 2023. Deze omzendbrief richt zich naar de vergunningverlenende overheden en adviesinstanties in het kader van ruimtelijke uitvoeringsplannen en omgevingsvergunningen. De nieuwe regelgeving dient toegepast te worden bij alle omgevingsvergunningen die vanaf 1 januari 2023 worden verleend.

Het betrokken perceel is deels gelegen in een pluviaal gevoelig gebied (door hevige neerslag). Volgens de beschikbare watertoetskaarten is de voortuinzone gelegen in een pluviaal gevoelig gebied. De woning zelf is niet gelegen in het pluviaal gevoelig gebied. In de voortuinzone is volgens het huidig klimaat een kleine kans (T1000)

op 25cm waterdiepte (+20.85 mTAW). In het toekomstig klimaat is een kleine kans op 29cm waterdiepte (+20.89 mTAW). Het vloerпас van de woning bevindt zich op +21.15 mTAW.

Het betrokken perceel is niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied (uit waterlopen).

Het betrokken perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee.

De aanvraag voorziet geen bijkomende dakoppervlakte, bijkomende verharde oppervlakte of reliëfswijzigingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op het bestaande watersysteem beperkt is.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 20 juni 2024 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is gunstig.

Het verslag luidt als volgt:

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG OF RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan ROESLARE - TIELT (KB 17/12/1979) gelegen in een agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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 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 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.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel voldoet niet aan deze voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.10. § 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Artikel 4.4.11. Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1^o, onverkort.

Artikel 4.4.12. In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18^o, is wel toegelaten.

Beoordeling van de basisrechten van de zonevreemde constructies

1. Op de betrokken locatie is volgens de luchtfoto van 1971 reeds een woning gekend. Deze woning werd herbouwd volgens de verleende vergunning van 31 maart 2014. Er kan worden gesteld dat het gebouw en de woonfunctie hierdoor hoofdzakelijk vergund zijn.
2. Uit de aangeleverde foto's bij de vergunningsaanvraag valt af te leiden dat de woning niet verkrot is.
3. Het aantal wooneenheden wordt niet gewijzigd.
4. Het bestaande bouwvolume bedraagt volgens deze nota 638,5m³. Door het plaatsen van afsluiting ter hoogte van de vergunde carport blijft dit volume ongewijzigd.

Besluit: Er kan toepassing gemaakt worden op de basisrechten van de zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze basisrechten impliceert niet dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet meer dient te gebeuren. Deze toets dient nog steeds te gebeuren volgens artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Lasten instrumentendecreet

In toepassing van het Instrumentendecreet (decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium) moet de vergunningverlenende overheid volgens artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet (OVD) (decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning) in een aantal gevallen lasten opleggen:

Artikel 75 OVD

§ 1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

- 1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;
- 2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;
- 4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
 - a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 - b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;
 - c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

Voorliggende aanvraag valt onder de toepassing van artikel 75. § 1. 4° b) nl. basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO.

Om aan bovenstaande te voldoen wordt volgende last opgelegd aan de vergunninghouder:

De vergunninghouder is verplicht de volgende groenaanplantingen uit te voeren op zijn perceel en volgens onderstaande modaliteiten:

- Aanplant van één inheemse hoogstammige boom met een minimale plantmaat 8/10 op het kadastrale perceel sectie A nr 489V (tuinzone horende bij de woning).
- De hoogstammige boom moet aangeplant worden binnen het eerstvolgend plantseizoen, na voltooiing en/of ingebruikname van de stedenbouwkundige handelingen in de aanvraag.
- De vergunninghouder neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplantingen van het groenscherp te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de open gevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel de nieuwe aanplantingen tot volle wasdom te brengen.

Vergunningen in toepassing van de regelgeving rond zonevreemdheid zijn een uitzondering, een gunst. Van de vergunninghouder wordt dan ook verwacht dat hij via een opgelegde last bijdraagt tot het realiseren van één van volgende doelstellingen:

- het uitbouwen van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de open ruimte
- het uitbouwen van duurzaam waterbeheer
- het verhogen van de biodiversiteit
- het tegengaan van klimaatverandering

Het planten van één hoogstammige boom maakt deel uit van de verwezenlijking van groene ruimten en verhoogt de landschappelijke kwaliteit en de ecologische kwaliteit van de open ruimte en verhoogt de biodiversiteit. De last in natura bevindt zich in de nabijheid van voorliggend project (nl. op eigen terrein), is redelijk in verhouding tot het vergunde project en kan worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager. De uitvoering van de last wordt gedekt door het opleggen van een financiële waarborg volgens artikel 77 OVD. Voor één hoogstammige boom met plantmaat 8/10 wordt een waarborg gesteld van 150,00 euro.

VERORDENINGEN

Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit van 26 mei 2011. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 17 december 2013. Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag.

Provinciale verordeningen

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke verordeningen

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater 10 februari 2023. Deze verordening is niet van toepassing op deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven van 8 juli 2005. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 4 juni 2009. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017. Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023. Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag.

ZONERINGSPLAN

Volgens het definitief zoneringsplan ligt het pand in collectief te optimaliseren buitengebied. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd.

In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden, dit moet door alle afvalwater, zowel zwart afvalwater (toiletten) en grijs afvalwater (gootsteen, vaatwas, douche, bad, ...) aan te sluiten op een septische put. Het minimale putvolume voor een gezin tot vijf personen is 3.000 liter, met 600 liter per bijkomende inwoner. Bij aanleg van de afvoerbuizen op eigen terrein kunnen nu best al wachtleidingen voorzien worden om bij de aanleg van de straatriolering het eigen afvalwater op eenvoudige wijze hierop aan te sluiten.

BOUWKUNDIG ERFGOED

De woning is niet gekend in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed in de provincie West-Vlaanderen, goedgekeurd op 26 april 2024.

ARCHEOLOGIENOTA

Door de omvang van de aanvraag hoeft er geen archeologienota te worden opgemaakt.

SLOOPOPVOLGINGSPLAN

Door de omvang van de aanvraag hoeft er geen sloopopvolgingsplan te worden opgemaakt.

NATUURTOETS

Het perceel is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied en ligt niet binnen de nabije omgeving van een VEN-gebied. Gezien de omvang en de ligging van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden

dat de Gistelstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

OMZENDBRIEVEN EN UITVOERINGSBESLUITEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

De omzendbrief OMG/2022/1 van 16 december 2022 betreffende richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebied is van toepassing op de aanvraag.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect is van toepassing op de aanvraag, inzonderheid artikel 1/1, 2^ob.

HISTORIEK

B/1968/138 – 078.612/68 – vergunning verleend op 16 november 1968 - bouwen van een garage

B/2013/192 - vergunning verleend op 31 maart 2014 - herbouwen van een woning

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag gaat over het aanbrengen van een houten poort aan de voorzijde van de carport. Deze poort heeft een breedte van 3,19m en een hoogte van 2,3m. De omgeving bestaat uit zonevreemde eengezinswoningen, bestaande uit één of twee bouwlagen met hellend dak.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Volgens artikel 4.3.1.§2, 1^o en 2^o van de VCRO dient een aanvraag te worden beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen: Het gevraagde 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 en in het bijzonder met inachtneming van de doelstelling van artikel 1.1.4. van de VRCO. Vervolgens houdt het vergunningverlenende adviesorgaan rekening bij de beoordeling van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1^o in rekening brengen.

'Ruimtelijke draagkracht wordt gedefinieerd als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Vertrekken vanuit de draagkracht van de ruimte betekent behoedzaamheid in de relatie menselijke activiteiten - ruimtelijke ontwikkeling. Bij duurzaam gebruik van de ruimte brengt men een maximaal toelaatbare belasting in rekening. Er worden voorwaarden opgelegd aan het ruimtegebruik. Draagkracht is evenwel plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden'.

Functionele inpasbaarheid:

Door het aanbrengen van een poort aan de voorzijde van de carport blijft de woonbestemming op dit perceel volledig behouden. Gelet op de blijvende woonfunctie en de aanwezige woonfuncties in de nabije omgeving kan worden gesteld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in deze woonomgeving.

De mobiliteitsimpact:

Vóór de carport bevindt zich een oprit die, na het aanbrengen van de poort, integraal behouden blijft. Op deze manier blijft er een parkeermogelijkheid voorzien op het terrein. Gezien de parkeermogelijkheden op eigen terrein zal de aanvraag niet zorgen voor een negatieve impact op het mobiliteitsaspect.

De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid:

In het voorgestelde project worden geen uitbreidingen van het bouwvolume voorzien en geen wijzigingen van de indeling van de bestaande woning. Waardoor er geen impact is op de schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid op dit perceel en omgeving.

Visueel-vormelijke elementen:

Het aanbrengen van een poort aan de voorzijde van de carport wordt het uitzicht bekomen van een gesloten garage. Gezien deze constructie zich op voldoende afstand bevindt van de uiterste voorgevellijn en van het openbaar domein, wordt het halfopen karakter van deze zonevreemde woning niet in het gedrang gebracht. De aanvraag zal bijgevolg geen negatieve visuele impact teweegbrengen ten opzichte van de nabije en ruimere omgeving.

Cultuurhistorische aspecten:

In de nabije omgeving zijn er geen gebouwen gekend die zich bevinden op de inventaris bouwkundig erfgoed of gekend zijn als beschermd monument. Er is bijgevolg geen impact te verwachten op de cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf zal niet worden gewijzigd waardoor er geen verstoring zal worden veroorzaakt aan de grondwaterlaag en niet zal zorgen voor een hinderlijk aspect ten opzichte van de aanpalende percelen.

Hinderaspecten:

Het project zal niet zorgen voor noemenswaardige hinder in deze woonomgeving.

Gebruiksgenot:

Het gebruiksgenot van derden wordt niet in het gedrang gebracht.

Veiligheid in het algemeen:

Het voorgestelde ontwerp zorgt er niet voor dat de veiligheid in het algemeen in het gedrang wordt gebracht.

Conclusie:

De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening en is hierdoor ruimtelijk aanvaardbaar binnen deze versnipperde landelijke omgeving.

KENNISNAME VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 20 juni 2024 en treedt deze bij.

BESLUIT:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van **24 juni 2024** het volgende:

Artikel 1

De aanvraag voor het plaatsen van een afsluiting, gelegen te Gistelstraat 126, 8770 Ingelmunster wordt vergund.

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

- Er worden geen bijzondere voorwaarden opgelegd

B. Algemene voorwaarden

a) Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

- I. De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.
- II. Bij verbouwingen of herbouw dient in eerste instantie de bestaande huisaansluitingen maximaal te worden herbruikt om zodoende bijkomende sleuven op het openbaar domein tot het minimale te beperken. Enkel indien voor het bouwproject een nieuwe aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be.
Fluvius bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom

Na een wachttijd van 5 à 7 weken na betaling van de factuur wordt het dossier overgemaakt en wordt, indien nodig, een voorbezoek voorzien. De onderaannemer Fluvius neemt zelf contact op met de klant om afspraak in te plannen.

- III. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").
- IV. Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.
- V. Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bv: ontluuchtingspijp door dak).

b) Keuring privéwaterafvoer

- I. Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Zij moet in volgende gevallen hierop gekeurd worden:
 - Voor de eerste ingebruikname;
 - Bij belangrijke wijzigingen;
 - Na vaststelling van een inbreuk op de gelijkvormigheid, op verzoek van de exploitant;
 - Bij aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, met de verplichting om af te koppelen op privédomein, conform de Vlarem
- II. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op <http://www.vlario.be>)

- c) Het is verplicht de straatkolken te kuisen na de werkzaamheden. Een attest van uitvoering dient te worden bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.
- d) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- e) Indien er geen schade/gebreken worden gemeld aan het openbaar domein vóór aanvang van de werken wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in goede staat bevindt.
- f) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten, e.a.) berokken schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Dit geldt enkel op openbaar domein. Indien een bestaande aansluiting of wachtbuis vanaf de private grond wordt gebruikt is dit bovenstaande niet van toepassing.
- g) Concessiegebruik van het openbaar domein (bijvoorbeeld plaatsen van kranen, silo's, ...) moet minstens 6 weken voor de aanvang van de werken schriftelijk aangevraagd worden aan het College van Burgemeester en

Schepenen. De aanvraag voor inname openbaar domein vraag je aan via de volgende website:
<http://www.ingelmunster.be/innameopenbaardomein/>

- h) De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in de archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013

Artikel 3

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

A. Bijzondere lasten

De vergunninghouder is verplicht de volgende groenaanplantingen uit te voeren op zijn perceel en volgens onderstaande modaliteiten:

- **Aanplant van één inheemse hoogstammige boom met een minimale plantmaat 8/10 op het kadastrale perceel sectie A nr 489V (tuinzone horende bij de woning).**
- **De hoogstammige boom moet aangeplant worden binnen het eerstvolgend plantseizoen, na voltooiing en/of ingebruikname van de stedenbouwkundige handelingen in de aanvraag.**
- **De vergunninghouder neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplantingen van het groenscherm te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de open gevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel de nieuwe aanplantingen tot volle wasdom te brengen.**

De uitvoering van de last wordt gedekt door het opleggen van een financiële waarborg volgens artikel 77 OVD. Voor één hoogstammige boom met plantmaat 8/10 wordt een waarborg gesteld van 150,00 euro.

B. Algemene lasten - waarborg

In toepassing van artikel 75, 76 en 77 wordt een financiële waarborg van 150 euro gevraagd voor een goede uitvoering van de aangevraagde werkzaamheden. Deze waarborg moet gesteld worden vooraleer de vergunde werken worden aangevat.

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

Indien er geen schade/gebreken worden gemeld aan het openbaar domein vóór aanvang van de werken wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in goede staat bevindt.

ir. D. RONSE
Algemeen Directeur

K. WINDELS
Burgemeester

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 in kennisstelling 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.

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 onontvankelijkheids sanctie, 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 beroepsindieners 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 meegedeeld.

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;
 - a) 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.

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.