

**Aanwezig:**

NACHTERGAELE Joris, burgemeester  
MEIRHAEGHE Filip, VAN QUICKELBERGHE Isabel, DE TOLLENAERE Ann, schepenen  
JOURQUIN Lesley, algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

VAN NIEUWENHUYZE Frederik, schepen

**Afwezig:**

**51. OMGEVINGSVERGUNNING OMV\_2019080524**

D'HULST MARIE-CHRISTINE– LOUISE-MARIESTRAAT 31 TE 9680 MAARKEDAL – RENOVATIE VAN EEN EENGEZINSWONING EN PLAATSING VAN GEVELISOLATIE EN -BEPLEISTERING

**OMGEVINGSVERGUNNING**

Gemeentelijk dossiernummer: O/63/2019

Omgevingsnummer: 45064-G-OMV\_2019080524

HET COLLEGE,

De aanvraag ingediend door D'hulst Marie-Christine, Louise-Mariestraat 31 te 9680 Maarkedal werd op 19/06/2019 opgeladen en ingediend op het omgevingsloket.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 02/07/2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Louise-Mariestraat 31 te Maarkedal 9680, en met als kadastrale omschrijving MAARKEDAL 1<sup>ste</sup> AFD (Etikhove), sectie B, nr(s) 1634/2W2.

Het betreft een aanvraag tot de renovatie van een eengezinswoning en plaatsing van gevelisolatie en -beplevstering. De aanvraag omvat:

(\*) stedenbouwkundige handelingen

(\*) de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, 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.

1 Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Oudenaarde (Koninklijk besluit 24 februari 1977) gelegen in een **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**.

In deze zone gelden de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

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

De **landschappelijke waardevolle gebieden** zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

#### Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Niet van toepassing

#### Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is **niet** gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

#### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag kan niet in overeenstemming gebracht worden met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

#### Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

Niet van toepassing

#### 2 Historiek

Niet van toepassing

#### 3 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

#### Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in het gehucht Louise-Marie op de grens van de gemeenten Maarkedal en Ronse. Het perceel ligt langs de noordzijde van de Louise-Mariestraat, waar ook de gewestweg N454 gelegen is, en is langs deze kant van de straat het laatste bebouwde perceel (oostelijke richting) binnen de gemeente Maarkedal. Rechts van het perceel zijn twee onbebouwde percelen terug te vinden die in professioneel landbouwgebruik zijn. Links is het perceel bebouwd met een alleenstaande woning, net zoals de woning van voorliggende aanvraag.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt het bepleisteren van de vrijblijvende gevels (voor-, zij- en achtergevel van het hoofdvolume) en het aanbrengen van gevelisolatie, alsook de renovatie van het binnenwerk (vloeren, elektriciteit, centrale verwarming, keuken, badkamer), uitbreiding van het bestaande terras met  $\pm 3$  m<sup>2</sup> en dakwerken (isolatie en onderdak aanbrengen).

#### 4 Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Niet van toepassing

## 5 Adviezen

Niet van toepassing

### Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De aanvraag in strijd met het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied). De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn niet voorzien in functie van een landbouwbedrijfsvoering van een landbouwbedrijven. Bijgevolg worden de voorgestelde werken of handelingen als zonevreedend beschouwd. Voor werken aan bestaande zonevreedende constructies kunnen deze constructies terugvallen op de basisrechten voor zonevreedende constructies van de VCRO en het vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is), mits hoofdzakelijk vergund te zijn en niet verkrot te zijn. Voor de bouw van de woning is een vergunning (dossier 1951/3, beslissing 06/04/1951) terug te vinden in het vergunningenregister van de gemeente. De constructie is tevens ook waar te nemen op de luchtfoto van 1971. De volgende jaren blijft de constructie ongewijzigd (geen afbraak met heropbouw). De woning dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en kan bijgevolg als (hoofdzakelijk) vergund (geacht) beschouwd worden. Doormiddel van de foto's in de omgevingsvergunning kan er ook van uitgegaan worden dat het gaat om een niet-verkrotte constructie. De woning voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Bijgevolg kan deze aanvraag aanspraak maken op Art. 4.4.12. "Verbouwen, zijnde bestaande zonevreedende woning" van de VCRO.

De aanvraag voldoet aan voorwaarden van Art. 4.4.12. en wordt in de toelichtende nota voldoende gemotiveerd. Het dossier omvat geen volumeberekening. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume (zie Art. 4.1.1. 12° VCRO). Een volumeberekening is dus in dit geval overbodig. Het bouwvolume voor de woning blijft onder de 1000m<sup>3</sup>.

Ten opzichte van de bestaande muur wordt 10cm uitgebreid ten opzichte van de huidige toestand voor de gevelisolatie en -bepoistering (zandkleurige crepi). Er worden geen funderingswerken uitgevoerd. De aangevraagde werken gaan gepaard met de vernieuwing van het schrijnwerk (PVC in gebroken wit). Aan de oostzijde van het gebouw wordt, in de bestaande erker, het bestaande schrijnwerk, zijnde een zijdeur (hoogte 2,20m) en het raam (hoogte 1,65m, bovenste zijde is op gelijke hoogte als de bovenkant van de zijdeur), vervangen door een groot raampartij: het bestaande zijraam wordt met andere woorden uitgebreid tot op vloerhoogte en tezamen met de zijdeur geïntegreerd tot een nieuwe schuifdeur. Het bestaande terras aan deze oostzijde wordt uitgebreid tot voorbij de schuifdeur (rechterkant). Daarvoor wordt de bestaande terrasmuur (loopt ter hoogte van de erker op 1m parallel van de woning en maakt een L-vorm tot voorbij de zijdeur) deels afgebroken (korte zijde L-vorm die haaks op woning staat onder het zijraam). Er wordt 3m<sup>2</sup> terrasuitbreiding voorzien.

De werken hebben nauwelijks enige ruimtelijke impact. De verbouwingen en herbouw komen de leefbaarheid van de woning ten goede. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.

Het materiaalgebruik (zandkleurige crepi, gebroken wit schrijnwerk, ...) is in harmonie met deze van de woningen in de omgeving.

Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

## 6 Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

### Wegenis

De aanvraag bevindt zich langs de gewestweg N454 en is niet getroffen door een rooilijn. De werkzaamheden hebben geen invloed op de gewestweg N454 en de vastgestelde rooilijn.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Niet van toepassing

Riolering

Niet van toepassing

Mer-screening

Het voorgenomen project valt niet onder het toepassingsgebied van het project-MER-besluit.

Natuurtoets

Niet van toepassing

Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing

Scheidingsmuren

Niet van toepassing

Milieuaspecten

Niet van toepassing

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

**ALGEMENE CONCLUSIE**

Rekening houdend met bovenstaande argumenten is de aanvraag vergunbaar.

**BESLIST:**

**Enig artikel:** De hierboven vermelde aanvraag, voor wat betreft renovatie van een eengezinswoning en plaatsing van gevelisolatie en -bepleistering, te vergunnen.

**BIJZONDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN**

- Het ontwerp strikt te volgen;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting. **Asbesthoudende materialen** (b.v. golfplaten/ schaliën) dienen afzonderlijk en volgens de regels der kunst verwijderd te worden;
- De afvoer van regen- en afvalwater uit te voeren overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de Vlarem II-normen.

## aandachtspunten

### **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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede 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.

§ 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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.

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

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**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.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

#### **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.

### **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

JOURQUIN Lesley  
algemeen directeur

NACHTERGAELE Joris  
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel,  
Maarkedal, op 14 augustus 2019

JOURQUIN Lesley  
algemeen directeur

NACHTERGAELE Joris  
burgemeester