

# UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

STADSBESTUUR DENDERMONDE

vergadering van maandag 21 oktober 2019

dienst	kenmerk	nummer
--------	---------	--------

Aanwezig :	Leen Dierick, schepen-voorzitter; Martine Van Hauwermeiren, Nele Cleemput, Dieter Mannaert, Marius Meremans, Tomas Roggeman, Els Verwaeren, schepenen; Annelies Merckx, algemeen directeur wnd.	
------------	--	--

Verontschuldigd :	Piet Buyse, burgemeester; Wouter Van der Vurst, algemeen directeur	
-------------------	---	--

Afwezig :

## AGENDA

OMV 2019105103 - verbouwen handelswoning tot meergezinswoning, gelegen te Grootzand 44, 9200 Dendermonde

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

Dossiernummer: OMV\_2019105103

Energieprestatiedossiernummer : 42006-G-OMV\_2019105103

Het college van burgemeester en schepenen heeft een aanvraag van omgevingsvergunning ontvangen op 22-08-2019.

De aanvraag werd ingediend door met als  
Dendermonde

De aanvraag heeft betrekking op:  
- stedenbouwkundige handelingen

Het betreft een aanvraag tot verbouwen handelswoning tot meergezinswoning

De aanvraag heeft volgende locatie:

Locatie stedenbouwkundige handelingen: Grootzand 44, 9200 Dendermonde  
DENDERMONDE 4 AFD (GREMBERGEN) Sectie A nrs. 1249 F3, 1249 P2 en 1249 R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11-09-2019.

Het college van burgemeester en schepenen moet beslissen voor 10-11-2019.

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.

## ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 oktober 2019.

## STANDPUNT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

### STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

#### Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

- Het goed is overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij KB van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde gelegen in een woongebied waarvoor art. 5.1.0. en 6.1.2.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen van toepassing is.

#### Stedenbouwkundige gegevens uit de verkavelingsvergunning / BPA / BUIP

/

#### Andere zoneringsgegevens van het goed

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gewestweg N470, ter plaatse genaamd Grootzand.  
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.  
- Het terrein ligt in het stromingsgebied van Polder Schelde Durme Oost.  
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

#### Verordeningen

1. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van het huishoudelijk afvalwater d.d. 19 april 2006 is van toepassing. De aanvraag is conform deze verordening gelegen in een centraal deelgebied.
2. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.
3. De gemeentelijke verordening inzake reclame en andere publiciteitsmaatregelen d.d. 21 mei 1996 is niet van toepassing.
4. De gemeentelijke verordening betreffende uitsprongen op de rooilijn d.d. 19 maart 2003 is niet van toepassing.
5. De algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 is niet van toepassing.
6. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009 is niet van toepassing.
7. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 is niet van toepassing.
8. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 is van toepassing.

### BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

### Beschrijving van de plaats

De locatie situeert zich in het noorden van Dendermonde, binnen de deelgemeente Grembergen.

Het perceel is gelegen ten oosten van het Grootzand, een gewestweg die de verbinding vormt tussen Dendermonde en het centrum van de deelgemeente Grembergen. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing tot op de rooilijn, welke bestaat uit residentiële woningen en enkele meergezinswoningen. Het straatbeeld wordt er getypeerd door hoofdzakelijk 2 bouwlagen onder een hellend dak.

Op het perceel van de aanvraag is een leegstaande handelswoning aanwezig bestaande uit twee bouwlagen en een dakverdieping. Het hoofdvolume heeft een voorgevelbreedte van 11,10 m en een bouwdiepte van 8,07 m op de gelijkvloerse verdieping. Op de gelijkvloerse verdieping zijn op de linker perceelsgrens twee aanbouwen opgericht. De eerste aanbouw heeft een bouwdiepte van 4,43 m en een breedte van ca. 9,00 m. Deze aanbouw is afgewerkt met een plat dak. De tweede aanbouw heeft een bouwdiepte van 16,05 m en een breedte van ca. 4,14 m. De aanbouw is afgewerkt met een zadeldak waarvan de nok loodrecht gericht is op de nok van het hoofdgebouw. De totale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt met inbreng van deze aanbouwen 28,55 m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 7,63 m.

Het hoofdgebouw is op de gelijkvloerse verdieping ingericht met een winkelruimte, een leefruimte, een inpandige garage, een bergruimte, een keuken en een achterplaats. De achterse aanbouw is ingericht als bergruimte. Op de verdieping is het hoofdgebouw ingericht met 4 slaapkamers, een nachthal en een badkamer.

### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Men wenst de bestaande handelswoning te verbouwen tot een meergezinswoning met 3 appartementen.

De bestaande kroonslijsthoogte van het hoofdvolume wenst men te verhogen van 6,05 m naar 6,20 m en de nokhoogte wenst men te verhogen van 8,98 m naar 10,05 m. In de dakverdieping worden 6 dakvlakramen voorzien.

De inpandige garage op de rechter perceelsgrens wenst men te slopen en te vervangen door een overdekte doorrit met een breedte van 2,50 m op de grens met het openbaar domein.

In de voorgevel worden bestaande ramenopeningen vervangen, ook de inkomdeur wenst men te verplaatsen. De voorgevel wordt afgewerkt met grijze crepi met een dikte van 0,11 m en het dak wordt afgewerkt met zwarte dakpannen. De achtergevel wordt afgewerkt met rood gevelmetselwerk. De regenwaterafvoerpijpen en dakgoten worden uitgevoerd in zink. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in antracietkleurige PVC. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

Op de verdieping wenst men de bouwdiepte te verhogen naar van 7,63 m naar 10,00 m.

De bestaande aanbouw op de gelijkvloerse verdieping wordt over een diepte van ca. 4,68 m, gerekend vanaf de achtergevel, gesloopt. Hierdoor wordt de totale bouwdiepte van het gebouw teruggebracht op ca. 23,87 m. Verder wordt deze aanbouw tot op een bouwdiepte van ca. 17,00 m verbouwd waarbij de aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3,20 m gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping. Het overige gedeelte van deze aanbouw, naar de achterste perceelsgrens toe, blijft ongewijzigd en wenst men toe te laten behoren als tuinbering bij het appartement op de gelijkvloerse verdieping.

Op de gelijkvloerse verdieping wenst men het eerste appartement te voorzien. Dit appartement wordt ingericht met twee slaapkamers, een bergruimte, een badkamer, een toilet, een leefruimte en een keuken. Palend aan de achtergevel wordt deze woongelegenheden voorzien van een tuin met een

oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup> en met een diepte van 6,00 m, afgeschermd met een paal- en draadafsluiting. De inkom van deze woonegelegenheid is voorzien langs de onderdoorgang.

Op de verdieping worden twee duplexappartementen voorzien. Deze appartementen beschikken elk over 2 slaapkamers, een keuken met zithoek, en een badkamer. Er wordt een terras van ca. 2,50 m diep voorzien langs de achtergevel. De terrassen worden onderling afgeschermd van elkaar met een wand van 2,00 m hoog. Deze 2 appartementen hebben een gemeenschappelijke inkom gesitueerd langs de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping.

Achter het gebouw worden op het terrein 3 autostaanplaatsen en 9 fietsenstalplaatsen voorzien. Hiervoor wordt de achtertuin grotendeels verhard. Langs de rechter- en achterste perceelsgrens wordt over een breedte van 1,00 m een haag aangeplant. Rond de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping wordt een tuin met streekeigen beplanting voorzien.

## **OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAARS**

De aanpalende eigenaar(s) werd(en) op 11-09-2019 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

## **ADVIEZEN**

Agentschap Wegen en Verkeer AWV - dienst patrimonium - Oost-Vlaanderen heeft advies uitgebracht op 8 oktober 2019, ontvangen op 8 oktober 2019. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Ongunstig.

Brandweerzone Oost - Hulpverleningszone Oost (Dendermonde) Hulpverleningszone Oost administratie heeft advies uitgebracht op 23 september 2019, ontvangen op 23 september 2019. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig.

FARYS vergunningen@farys.be heeft advies uitgebracht op 7 oktober 2019, ontvangen op 7 oktober 2019. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig.

Fluvius System Operator Fluvius heeft advies uitgebracht op 18 september 2019, ontvangen op 18 september 2019. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig.

## **HISTORIEK**

1. Voor de locatie is een voorontwerp besproken met de sectie stedenbouwkundige vergunningen met de volgende referentie: VO 2017/151.

2. Het college heeft in zitting van 31 juli 2019 een weigering van omgevingsvergunning afgeleverd aan ~~XXXXXXXXXX~~ voor het verbouwen van een handelswoning tot meergezinswoning (ref. OMV 2019062256).

Aan deze weigering is het volgende voorstel verbonden:

(...)

*Het verbouwen van handelswoning tot meergezinswoning, Grootzand 44, 9200 Dendermonde, wordt geweigerd.*

### Voorstel

*Een aangepast ontwerp naar volgende punten kan bekeken worden:*

- *De tweede slaapkamer op de gelijkvloerse verdieping moet geheroriënteerd worden, waarbij het raam zo geplaatst wordt dat er voldoende rechtstreekse lichtinval en verluchting gegarandeerd wordt.*
- *De bestemming van de berging moet verduidelijkt worden, alsook door wie deze gebruikt zal worden. De berging met tuinzone moet behoren tot de gebruikers van het pand. Ofwel wordt deze berging met tuinzone toegevoegd aan het appartement op de gelijkvloerse verdieping ofwel wordt de berging met tuin voor collectief gebruik voorzien (waarbij de mogelijks fietsenstalplaatsen in de berging ingeplant kunnen worden).*
- *De doorrit moet voldoende breed zijn, zodat er vlot in- en uitgereden kan worden van en naar de gewestweg. De inrit moet minstens 2,50 meter breed zijn op de grens met het openbaar domein.*
- *Er moeten minstens 9 fietsenstalplaatsen worden voorzien die voldoen aan de minimale afmetingen.*

(...)

## PROJECT-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

## INHOUDELIJKE BEOORDELING

### Legaliteitsbeoordeling

#### *Juridische aspecten*

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Dendermonde. De bouwplaats ligt in woongebied.

Artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepaalt dat

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.*

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### *Gemeentelijke afvalwaterverordening*

Het project valt onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke afvalwaterverordening.

De aanvraag betreft een verbouwing en verhoging van het hemelwater, zodat de verordening van toepassing is (art. 6).

De aanvrager dient een septische put te voorzien met een inhoud van minimaal 300 liter per inwoners-equivalent met een minimum van 1500 liter. Hemel- en afvalwater dienen gescheiden afgevoerd te worden tot de grens met het openbaar domein.

De aanvraag is volgens de zoneringskaarten gelegen in centraal deelgebied.

De aanvraag voorziet een septische put van 4000 liter.

Het hemelwater en het huishoudelijk afvalwaterwater worden gescheiden afgevoerd. Er is bijgevolg voldaan aan de verordening.

#### *Gewestelijke hemelwaterverordening*

De aanvraag betreft een verbouwing waarbij ongeveer 17 m<sup>2</sup> aan nieuwe horizontale dakoppervlakte wordt voorzien. De nieuwe verharding wordt in waterdoorlatende materialen voorzien. Bijgevolg is de hemelwaterverordening niet van toepassing op deze aanvraag.

De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 5000 liter en een infiltratievoorzieningen (de inhoud wordt niet meegegeven).

#### *Mer-toets*

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage III, rubriek 10b, van het MER-besluit van 10 december 2004.

De Mer-screening werd uitgevoerd. Hierin wordt nagegaan of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieu-effecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Wat de volgende mogelijke effecten van het project betreft, kan het volgende worden opgemerkt:

- Mobiliteit: Er worden 3 autostaanplaatsen en 9 fietsenstalplaatsen voorzien op eigen terrein. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten;
- Bodem: Er zijn geen bodemingrepen nodig voor het verbouwen van het bestaande handelsgebouw tot meergezinswoning. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten;
- Hemelwater: De dakoppervlakte van het gebouw wordt beperkt uitgebreid en er worden geen bijkomende verhardingen voorzien. De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing.
- Luchtkwaliteit: Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten;
- Geluid: De geluiden die eigen zijn aan het wonen zijn te verwachten. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten;
- Biodiversiteit: Er zijn geen effecten te verwachten;
- Risico/veiligheid: Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten;
- Onroerend erfgoed: Er zijn geen effecten te verwachten;
- Licht of straling: Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten;
- Productie van afvalstoffen: Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten;
- Andere effecten: Er zijn geen effecten te verwachten;
- Cumulatieve effecten: Er zijn geen effecten te verwachten;

Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende m.e.r.-screenings-nota, waarbij wordt aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld worden van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.

#### Goede ruimtelijke ordening

- Functionele inpasbaarheid  
Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. Functioneel is het realiseren van een meergezinswoning aanvaardbaar in deze omgeving.
- Mobiliteitsimpact

Er wordt één autostaanplaats per woongelegenheden voorzien en 9 fietsenstalplaatsen. Dit is in overeenstemming met de algemeen gangbare normen voor meergezinswoningen. Elke individuele fietsenstalplaats moet een minimale lengte hebben van 3,60 m en een minimale breedte van 0,40 m. De fietsenstallingen dienen te worden opgericht op een terrein van 3,60 m breed en 4,00 m diep dat aansluit bij de tuinzone en de haag op de achterste perceelsgrens. Op die manier kunnen 10 fietsenstalplaatsen worden voorzien en kan bijkomende ruimte worden gewonnen voor het in- en uitrijden van de autostaanplaatsen. Momenteel zal het in- en uitrijden van de autostaanplaatsen namelijk moeilijk verlopen omwille plaatsgebrek naar de tuinzone toe. In de voorwaarden wordt opgelegd dat de inrichting van de tuinzone moet worden aangepast. Het is aanbevolen om hierbij rekening te houden met de noodzakelijke draaicirkels van personenwagens. Het moet mogelijk zijn om op een vlotte manier een draaibeweging op het terrein te maken zodanig dat vlot- en in uit kan worden gereden. Daarnaast is het naar gebruiksgemak en levensduur van de fietsen toe niet gewenst om fietsenstallingen in open lucht te voorzien. In de voorwaarden wordt opgenomen dat de fietsenstallingen in de tuinzone overdekt moeten worden voorzien. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Tussen de rooilijn en het fietspad op de openbare weg bevindt zich een parkeerstrook. Deze parkeerstrook zorgt ervoor dat het in- en uitrijden van de site wordt vergemakkelijkt en dat de zichtbaarheid wordt verhoogt.

De doorrit naar de achtergelegen parking ter hoogte van het openbaar domein heeft een breedte van 2,54 m. Om de zichtbaarheid op het openbaar domein bijkomend te verhogen is het gewenst om deze doorgang ter hoogte van de rooilijn te verbreden naar 2,75 m. Op die manier kan vlot- in en uitgereden worden naar de gewestweg en wordt de verkeersveiligheid verhoogd.

- **Schaal**

Qua schaal past de aanvraag in de omgeving. Door de verhoging van de kroonlijsthoogte wordt meer aangesloten bij de kroonlijsthoogte van het rechter aanpalend pand. Dit wordt als positief beoordeeld.

Het gedeeltelijk verbouwen van de bestaande aanbouw tot een bouwdiepte van ca. 17,00 m is aanvaardbaar. De hoogte van de aanbouw wordt voorzien op 3,20 m gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping. Deze hoogte is aanvaardbaar in deze omgeving. De achterste 4,80 m van deze aanbouw worden gesloopt, waardoor de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping wordt teruggebracht van 28,55 m naar ca. 23,87 m. Dit wordt tevens als positief beoordeeld.

Echter blijft het middelste gedeelte van deze aanbouw zoals in de bestaande toestand behouden. Gezien dit gedeelte een hogere kroonlijsthoogte heeft en bovendien is afgewerkt met een hellend dak, zal dit leiden tot een schaalbreuk met de voorliggende, verbouwde aanbouw. Bovendien is het plat dak van de voorliggende aanbouw gedeeltelijk ingericht als terras. Het behouden van deze aanbouw met hellend dak, zal ervoor zorgen dat dit terras minder daglicht ontvangt.

De bestaande aanbouw op de linker perceelsgrens dient volledig te worden afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3,20 m gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping tot de dakrand. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Dit impliceert dat het hellend dakgedeelte van de berging volledig gesloopt moet worden. Op die manier wordt de gehele aanbouw op de gelijkvloerse verdieping afgewerkt met een plat dak met uniforme hoogte.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid  
De woongelegenheden beschikken over een minimale vloeroppervlakte van 65 m<sup>2</sup>. Dit is aanvaardbaar volgens de algemeen gangbare normen voor meergezinswoningen.

Elke woongelegenheden beschikt over een kwalitatieve buitenruimte.

De berging op de linker perceelsgrens blijft deels behouden. Rondom de berging wordt tuinzone voorzien. Het is niet toegestaan om in de berging een onafhankelijke functie te voorzien. De activiteiten in de berging moeten te allen tijde ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Naar ruimtegebruik toe is het dan ook aanbevolen om de tuinzone tussen de tuin van het appartement op de gelijkvloerse verdieping en de achterste perceelsgrens volledig te laten toe behoren tot appartement 1. Momenteel is het niet mogelijk om de tuinberging op de gelijkvloerse verdieping te bereiken vanuit de tuin van appartement 1, maar moet men door de gemeenschappelijke tuinzone. Dit is naar ruimtegebruik toe niet gewenst. De tuinzone op de gelijkvloerse verdieping dient volledig te worden voorzien bij appartement 1. Op die manier wordt een kwalitatieve tuinzone voor dit appartement bekomen waarbij de tuinberging volledig tot deze tuin behoort, en rechtstreeks vanuit de private tuin kan worden bereikt.

Momenteel is de manoeuvreerruimte voor personenwagens op de binnenplaats beperkt. Indien de tuinzone volledig tot appartement 1 behoort, kan bijkomende ruimte worden voorzien voor het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. De inrichting van de tuinzone dient te worden aangepast zodanig dat een logische invulling met tuinzone, parkeerruimte en manoeuvreerruimte ontstaat.

- Visueel vormelijke elementen  
In de voorgevel worden bestaande ramenopeningen vervangen, ook de inkomdeur wenst men te verplaatsen. De voorgevel wordt afgewerkt met grijze crepi met een dikte van 0,11 m en het dak wordt afgewerkt met zwarte dakpannen. De achtergevel wordt afgewerkt met rood gevelmetselwerk. De regenwaterafvoerpijpen en dakgoten worden uitgevoerd in zink. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in antracietkleurige PVC. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. Dergelijk kleur- en materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze omgeving.
- Cultuurhistorische aspecten  
De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.
- Het bodemreliëf  
Er worden geen reliëfwijzigingen uitgevoerd. Reliëfwijzigingen op minder dan 1,00 m van de perceelsgrenzen zijn niet toegestaan.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en de algemene veiligheid  
De terrassen op de verdieping worden van elkaar gescheiden, zodat er geen rechtstreekse zichten mogelijk zijn tussen de twee appartementen. De terrassen dienen daarnaast ook conform het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten te zijn naar de aanpalende woongelegenheden toe. Beide terrassen dienen langs de perceelsgrenzen te worden afgeschermd met een scherm van minstens 1,90 m hoog. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.



Het middelste gedeelte van de aanbouw op de linker perceelsgrens blijft behouden. Dit gedeelte van de aanbouw heeft een hogere kroonlijsthoogte en is afgewerkt met een hellend dak. Dit terwijl het gedeelte van de aanbouw dat men wenst te verbouwen wordt afgewerkt met een plat dak waarop een terras wordt voorzien. Het behouden van deze aanbouw met hellend dak, zal ervoor zorgen dat dit terras minder daglicht ontvangt. Dit is vanuit de goede ruimtelijke ordening niet gewenst. De dakverdieping van de tuinberging in de tuinzone moet worden gesloopt zodanig dat het terras van het linker appartement voldoende daglicht ontvangt. De hoogte van deze aanbouw moet aansluiten bij de hoogte van het eerste gedeelte van de aanbouw dat rechtstreeks aansluit bij de woning. De aanbouw moet volledig en kwalitatief worden afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3,20 m gemeten vanaf het vloerpeil van de aanbouw. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

#### Bespreking adviezen

- Het Agentschap voor Wegen en Verkeer ongunstig advies.

#### Samenvatting

Het agentschap stelt dat voorliggende aanvraag niet wenselijk is omwille van de verkeersveiligheid. De doorgang tot de parking achteraan resulteert volgens het agentschap in een zeer beperkte zichtbaarheid op het verkeer op de gewestweg en vice versa. Bij elk gebruik zou er bijgevolg een gevaarlijke situatie ontstaan op het voetpad. Bovendien is de toegang in een bocht gesitueerd. Indien de doorgang door een uitrijdend voertuig wordt benut, dienen voertuigen die de site willen oprijden op de gewestweg te halteren. Dit zal volgens het agentschap de kans op kopstaartaanrijdingen aanzienlijk vergroten en zal een impact hebben op de doorstroming.

#### Bespreking

Dit advies wordt niet gevolgd omwille van volgende redenen:

- In de nabije omgeving bevinden zich reeds verschillende woningen langsheen Grootzand die beschikken over een inpandige garage. Deze toegangen zijn zowel breder als smaller als de doorgang van de aanvraag.
- Tussen het fietspad en de voorgevel bevindt zich een parkeerstrook die ter hoogte van de doorgang minimaal 2,75 m breed is. Deze strook zorgt ervoor dat uitrijdende voertuigen niet rechtstreeks op het fietspad en de rijbaan terecht komen. De verkeersveiligheid komt niet als dusdanig in het gedrang.
- Er wordt opgelegd als voorwaarde en last dat de doorgang op de grens met het openbaar domein moet verbreed worden tot 2,75 m. Dit om bijkomende zichtbaarheid te garanderen.
- Over een breedte van 4,50 m op het openbaar domein wordt een parkeerverbod ingesteld zodanig dat het in- en uitrijden te allen tijde vlot kan plaatsvinden, met voldoende zijdelingse zichtbaarheid.

#### Besluit

Er wordt besloten om niet in te gaan op het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer.

- Hulpverleningszone Oost verleende een voorwaardelijk gunstig advies op 23 september 2019. Wij vertrouwen op hun expertise en verbinden hun voorwaarden aan de mogelijke omgevingsvergunning.
- Farys verleende een voorwaardelijk gunstig advies. Wij vertrouwen op hun expertise en verbinden hun voorwaarden aan de mogelijke omgevingsvergunning.
- Fluvius System Operator verleende een voorwaardelijk gunstig advies. Wij vertrouwen op hun expertise en verbinden hun voorwaarden aan de mogelijke omgevingsvergunning.

#### Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de archeologieregelgeving. De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd landschap, beschermd monument, beschermd stads- of

dorpsgezicht. De aanvraag heeft geen betrekking op onroerend erfgoed dat werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

#### Decretale beoordelingselementen

##### *Een voldoende uitgeruste weg*

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen. Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het moment van de aanvraag bestaat zodat de aanvraag in navolging van art. 4.3.5 van de VCRO voor vergunning vatbaar is.

##### *Bedrijfswoning*

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning zodat artikel 4.3.6 van de VCRO niet van toepassing is.

##### *Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid*

Voorliggende aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009, zodat art. 4.3.7 van de VCRO niet van toepassing is.

##### *Rooilijn*

Het betreffende perceel is gelegen aan een gewestweg waarvoor een goedgekeurd rooilijnenplan bestaat. Voorliggende aanvraag betreft geen aanvraag voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door de rooilijn is getroffen zodat deze in toepassing van art. 4.3.8. § 1 van de VCRO voor vergunning vatbaar is.

##### *Reservatiestrook*

Het betreffende perceel is niet gelegen in een reservatiestrook zodat de aanvraag in toepassing van artikel 4.3.8. § 2 voor vergunning vatbaar is.

#### Decreet grond- en pandenbeleid

Voorliggende aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied inzake de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod uit het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009. Artikel 4.3.1 §1. van de VCRO is bijgevolg niet van toepassing.

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de beperkte toename van dakoppervlakte en van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 5000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 2755 liter en oppervlakte van 4,80 m<sup>2</sup>. De aanvrager vraagt een afwijking aan voor de inhoud van de infiltratievoorziening. Deze afwijking is aanvaardbaar daar er wordt ingezet op hergebruik van hemelwater. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Hergebruik wordt ingepland voor 6 WC's en de dienstkraan. De Polder Schelde Durme Oost is de waterbeheerder. De watertoets is doorlopen voor het project. Er dienen geen adviezen te worden ingewonnen. Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Er kan tot een positieve watertoets worden besloten.

## BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning aan ██████████

De aanvraag heeft betrekking op:  
- stedenbouwkundige handelingen

Het betreft een aanvraag tot verbouwen handelswoning tot meergezinswoning

De aanvraag heeft volgende locatie.

Locatie stedenbouwkundige handelingen: Grootzand 44, 9200 Dendermonde  
DENDERMONDE 4 AFD (GREMBERGEN) Sectie A nrs. 1249 F3, 1249 P2 en 1249 R2

Het verbouwen van handelswoning tot meergezinswoning, Grootzand 44, 9200 Dendermonde, wordt vergund mits voldaan aan ondervermelde voorwaarden.

### Stedenbouwkundige voorwaarden

1. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelder wordt nageleefd.
2. De gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater d.d. 19 april 2006 is stipt te volgen. Het plaatsen van een septische put, aangepast aan het te verwachten aantal inwoners is verplicht. De riolering dient gescheiden te worden aangelegd tot de grens met het openbaar domein.
3. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9 juni 2017 inzake breedband wordt nageleefd.
4. Elke individuele fietsenstalplaats moet een minimale lengte van 3,60 m en een minimale breedte van 0,40 m hebben. De tuinzone dient te worden aangepast zodanig dat de fietsenstallingen worden voorzien op een terrein van 3,60 m breed en minimaal 4,00 m diep dat aansluit bij de tuinzone en de haag op de achterste perceelsgrens. Dit conform het aangepaste inrichtingsplan nieuwe toestand.
5. De fietsenstallingen in de tuinzone dienen volledig overdekt te worden voorzien.
6. De doorgang dient ter hoogte van het openbaar domein te worden verbreed van 2,54 m naar 2,75 m. Dit conform het aangepaste grondplan nieuwe toestand van de gelijkvloerse verdieping.
7. Beide terrassen dienen langs de perceelsgrenzen afgeschermd te zijn met een scherm van minstens 1,90 m hoog.
8. De dakverdieping van de tuinberging in de tuinzone moet worden gesloopt. De hoogte van deze aanbouw moet aansluiten bij de hoogte van het eerste gedeelte van de aanbouw dat rechtstreeks aansluit bij de woning. De aanbouw moet volledig en kwalitatief worden afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3,20 m gemeten vanaf het vloerpeil van de aanbouw.
9. De berging in de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping moet volledig toebehoren aan appartement 1. Het is niet toegestaan om hierin een onafhankelijke functie te voorzien. De activiteiten in de berging moeten te allen tijde ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.
10. De tuinzone op de gelijkvloerse verdieping dient volledig te worden ingericht als tuinzone horende bij appartement 1. Dit conform het aangepaste inplantingsplan nieuwe toestand.
11. Het advies van de Hulpverleningszone Oost, uitgebracht op 08/10/2019, is stipt te volgen.
12. Het advies van Fluvius System Operator, uitgebracht op 18/09/2019, is stipt te volgen.
13. Het advies van Farys, uitgebracht op 07/10/2019, is stipt te volgen.

### Stedenbouwkundige lasten

1. Er dient een ~~nieuw~~ inplantingsplan te worden ingediend waarop volgende wijzigingen zijn aangebracht:
2. de fietsenstallingen zijn ingetekend binnen een ruimte van 3,60 m breed op minstens 4,00 m diep, palend aan de haag op de achterste perceelsgrens;
3. de fietsenstallingen zijn volledig overdekt voorzien;
4. met behulp van draaicirkels dient de parkeerzone voldoende ruim te worden voorzien zodanig dat voertuigen vlot een draaibeweging kunnen maken. Indien noodzakelijk moet de inrichting van de tuinzone worden aangepast.
5. de tuinzone horende bij het appartement op de gelijkvloerse verdieping beslaat de totale onverharde ruimte tussen de achtergevel, de tuinberging, de linker perceelsgrens, de achterste perceelsgrens en de rechter aanpalende verharding.
6. Er dient een nieuw grondplan van de gelijkvloerse verdieping te worden ingediend waarop volgende wijzigingen zijn aangebracht:
7. de tuinzone wordt doorgetrokken tot voorbij de tuinberging;
8. de doorgang tot de parkeerplaatsen moet ter hoogte van de rooilijn worden verbreed van 2,54 m naar 2,75 m. Dit om de zichtbaarheid op de openbare weg te vergroten.
9. Er dient een nieuw gevelaanzicht van de achtergevel te worden ingediend, waarop de achtergevel van de berging duidelijk te zien zijn. Dit betreft een gevelaanzicht een geen snede doorheen de bebouwing.

**U wordt geacht de (eventuele) voorwaarden mee te delen aan alle aannemers/ontwerpers die in uw opdracht werken uitvoeren.**

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

<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>
----------------------------

De aanvrager is verplicht:

**1° de voorwaarden** vermeld door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en door het college van burgemeester en schepenen **stipt te volgen**.

**2° In geval van nieuwbouwwerken aan de straatkant:** alvorens de bouwwerken (inclusief graafwerken, funderingswerken,...) aan te vatten, **de uitgezette bouwlijn en pashoogte te laten controleren** door de landmeter-expert van de stad Dendermonde. Gelieve voldoende op voorhand een afspraak te maken, bij voorkeur telefonisch op het nummer 052 25 11 31 of via mail ([topografie@dendermonde.be](mailto:topografie@dendermonde.be)).

**3° de aansluiting op de openbare riolering** te laten uitvoeren door Farys. Het is verplicht om de aansluiting op de openbare riolering te laten uitvoeren vóór de start van de private rioleringswerken. De aanvraag dient vooraf te gebeuren online via [www.dendermonde.be](http://www.dendermonde.be) of telefonisch op het nummer 078 35 35 99. De aansluitkosten zijn ten laste van de aanvrager. Na de uitvoering van de private rioleringswerken moet u deze laten keuren door een erkende keurder en vervolgens de deinst wegen en waterlopen hiervan op de hoogte brengen. Erkende keurders kan u online terugvinden via [www.dendermonde.be](http://www.dendermonde.be).

4° indien de aanvrager nog niet over een **huisnummer** beschikt, kan men een nieuw huisnummer aanvragen per mail. Dit kan naar volgend e-mailadres: **crab@dendermonde.be**

5° voor een eventuele **tijdelijke inname van het openbaar domein** ten minste 21 dagen vooraf de machtiging te vragen conform de bepalingen van het retributiereglement d.d. 19 december 2001 betreffende de belasting op de tijdelijke privatisering van het openbaar domein bij het uitvoeren van bouwwerken, onderhouds –en instandhoudingswerken en andere werken die het innemen van het openbaar domein vereisen.

6° bij de renovatie van zijn woning het materiaal van de leidingen van de **drinkwaterinstallatie** te laten nazien door de installateur.

- Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf Farys voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter (tel.: (078) 35 35 99).
- Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.

7° de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de **distributie van elektriciteit en gas** naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. De reglementen zijn raadpleegbaar via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

8° volgende **opmerkingen** in beschouwing te nemen:

- Voor informatie betreffende de energieprestatieregelgeving kunt u terecht bij het Vlaams Energieagentschap via [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of 02/553 46 00.

- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen.

- Indien in deze vergunning het plaatsen van een IBA wordt opgelegd, kunt u onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling van de heffing op waterverontreiniging bekomen.

Voor verdere info: (052) 25 11 50

- De vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat voldaan is aan het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dd. 5 juni 2009.

- De vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat voldaan is aan het besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater d.d. 5 juli 2013 en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 19 april 2006 betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater.

- Het reglement m.b.t. de afkoppelingswerken op particulier domein, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 7 juli 2010, is stipt te volgen.

- De vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat er geen strijdigheid bestaat met het burgerlijk wetboek.

- De vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat voldaan is aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders d.d. 8 mei 2009.
- Indien de aanvrager of de toekomstige bewoners in de toekomst een voetpad wensen aan te leggen over een gedeelte of de volledige breedte van het perceel op openbaar domein dienen de kosten hiervoor volledig gedragen te worden door de aanvrager.  
De werken kunnen uitgevoerd worden door de onderhoudsaannemer van het stadsbestuur en verrekend worden volgens de voorwaarden van het geldend retributiereglement 'werken voor derden'. Mits het bekomen van een toelating van het college van burgemeester en schepenen kunnen de werken ook in eigen beheer uitgevoerd worden onder toezicht van het stadsbestuur.
- Wijzigingen aan de nutsleidingen, uit hoofde van de vergunde bouwwerken, zijn ten laste van de vergunninghouder met uitzondering voor verlichtingspalen, die zich voor een enige garagepoort of toegangdeur bevinden zodat de toegang tot de woning ernstig verhinderd wordt.
- Alle schade aan het openbaar domein, ten gevolge van de uitgevoerde bouwwerken en de bijhorende werken, moet deskundig hersteld worden onder het toezicht van de stedelijke dienst Wegen en Waterlopen en valt ten laste van de bouwheer.

<b>BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT HET OMGEVINGSVERGUNNINGDECREET EN -BESLUIT</b>
--

**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 aantoonst 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 gedeeltes, 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, 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.

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 beroepsindieners 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;
  - 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  
In opdracht

w.g. Annelies Merckx  
algemeen directeur wnd.

w.g. Leen Dierick  
schepen-voorzitter

---

Datum: 21.10.2019

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

In opdracht

Voor de algemeen directeur

Bij machtiging van 3 september 2018



