

Stadsbestuur Veurne

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE ZITTING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 1 SEPTEMBER 2014

Punt 43 van de dagorde.

Stedenbouwkundige vergunning voor Palinghoekstraat 8 (Dossiernr. 2014/15454)

met betrekking tot een perceel,

Aanwezig :

Peter Roose, burgemeester ;
Pascal Sticker, Nathalie Delva, Celine Mouton, Jan Verfaillie, schepenen ;
Anja Pilet, voorzitter O.C.M.W.
Birgit Craeye, wn. secretaris.

Ref. : LOM/KS

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend
ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 24 juni 2014, werd ontvangen op 24 juni 2014.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juli 2014.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Palinghoekstraat 8 en met als kadastrale omschrijving Veurne, 5^{de} afd., Eggewaartskapelle, sectie B, nr(s) 0168D.

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van bestemming van woning naar vakantiewoning.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Externe adviezen

Op 4 juli 2014 werd advies gevraagd aan Departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwonwikkeling. Het advies d.d. 31 juli 2014, ontvangen op 5 augustus 2014 is voorwaardelijk gunstig.

Op 4 juli 2014 werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen. Het advies d.d. 6 augustus 2014, ontvangen op 8 augustus 2014 is gunstig.

Op 4 juli 2014 werd advies gevraagd aan Toerisme Vlaanderen. Het advies d.d. 14 juli 2014, ontvangen op 16 juli 2014 is voorwaardelijk gunstig.

Op 4 juli 2014 werd advies gevraagd aan Brandweer. Het advies d.d. 26 augustus 2014 ontvangen op 26 augustus 2014 is voorwaardelijk gunstig .

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1. + 15.4.6.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt :

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 landschapsontwikkeling 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.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg.

De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een verkaveling.

De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met de in de stedenbouwkundige basisgegevens vermelde plannen

Het voorwerp van de aanvraag is niet in strijd met de hoger vermelde plannen.

Afwijkingsbepalingen

Niet van toepassing

VERORDENINGEN

De bouwplaats ligt niet in een gebied waarvoor een bouwverordening werd opgemaakt.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 is van toepassing op de aanvraag.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Wijzigen van bestemming van woning naar vakantiewoning

VRIJSTELLING VAN ADVIES VAN DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers niet onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Niet van toepassing.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing.

HISTORIEK

Bestaande vergunde ééngezinswoning in het landbouwgebied

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg

De aanvraag beoogt het omvormen van een particuliere ééngezinswoning tot van solitaire vakantiewoning. Hiervoor dienen geen verbouwingswerken gedaan te worden aan de woning.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet vereist indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat.

Hetzelfde geldt indien voor het gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, dat voor het goed niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies.

Bij de toepassing van het eerste en het tweede lid geldt telkens dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, de niet-vervallen verkaveling of het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Die vereiste geldt niet indien er sprake is van een afwijking op stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften in de zin van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op voorwaarde dat die afwijking enkel betrekking heeft op de gebruikte materialen of de dakvorm en niet leidt tot een verhoging van de bewoonbare oppervlakte.

Het advies van Departement Landbouw d.d. 31-7-2014 is voorwaardelijk gunstig als volgt: De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, binnen de contouren van het provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen. De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van woning naar vakantiewoning.

Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van het provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag voor de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling aanvaardbaar.

Het advies van Toerisme Vlaanderen d.d. 16-7-2014 is voorwaardelijk gunstig als volgt:

- De vakantiewoning meldt zich ten minste aan bij het Departement Internationaal Vlaanderen;
- De vakantiewoning voldoet minstens aan de voorwaarden vermeld in bijlage bij deze brief;
- De vakantiewoning voldoet aan de brandveiligheidsnormen zoals beschreven in de bijlage die van toepassing is op het toeristische logies, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2009 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen.

Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig.

De woning voorziet in alle noden inzake een vakantiewoning.

De aanvraag dient getoetst te worden aan het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen. Het gaat over een vergunde woning, gelegen in een bestemming landbouw en er zijn binnen het gebouwencomplex geen functies vergund die enkel mogelijk zijn als een complementaire functie bij een residentiële woonfunctie. Er wordt meegegeven dat een toeristisch-recreatieve verblijfplaats een tijdelijke verblijfplaats is. Er kan niemand gedomicilieerd worden in deze vakantiewoning.

Het gebouw is fysisch geschikt voor de nieuwe functie.

De aanvraag is voor vergunning vatbaar mits er aan de opmerkingen van de brandweer en

Toerisme Vlaanderen wordt voldaan.

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgehouden in het hiervoor vermelde decreet.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 1 september 2014 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1. Het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
2. Bijzondere voorwaarden :

De voorwaarden opgelegd in het brandweer advies dient stipt te worden nageleefd (zie bijlage aan dit besluit).

Het advies van Toerisme Vlaanderen dient stipt te worden nageleefd als volgt:

- De vakantiewoning meldt zich ten minste aan bij het Departement Internationaal Vlaanderen;
- De vakantiewoning voldoet minstens aan de voorwaarden vermeld in bijlage bij deze brief;
- De vakantiewoning voldoet aan de brandveiligheidsnormen zoals beschreven in de bijlage die van toepassing is op het toeristische logies, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2009 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen.

3. Afkoppeling van afvalwater en hemelwater :

In het geval dat er, in het kader van de vergunde werken, een nieuwe aansluiting op het rioleringsstelsel of een wijziging van de bestaande aansluiting op het rioleringsstelsel wordt voorzien, dient deze aansluiting te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de gemeenteraad d.d. 22 juni 2009 houdende vaststelling van een verordening inzake hemelwater en huishoudelijk afvalwater : de volledige afkoppeling van hemelwater en afvalwater dient op perceelniveau doorgevoerd, hetgeen wil zeggen dat een volledige scheiding van het hemelwaterstelsel en het stelsel voor huishoudelijk afvalwater op perceelniveau gerealiseerd wordt.

De rioolbeheerder kan uitzonderingen op de afkoppelingsplicht toestaan in welbepaalde situaties, bijvoorbeeld wanneer het plaatsen van bijkomende hemelwaterafvoeren de voorgevel van een geklasseerd monument zou ontsieren, wanneer de afkoppeling zou nopen tot het creëren van een nieuwe erfdienstbaarheid (halfopen bebouwing van perceelgrens naar perceelgrens), wanneer de afkoppeling een aantoonbare negatieve invloed heeft op de opvangmogelijkheden voor hergebruik van hemelwater,...

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

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

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op

straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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 en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 ruimtelijke ordening. 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.

Gedaan in zitting, dagtekening als hoger.

Namens het college:

(get) Birgit Craeye
Secretaris wn .

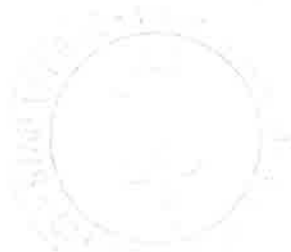
(get.) Peter Roose
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Veurne,

11 SEP. 2014



Edwin Coulier
secretaris



Peter Roose
burgemeester