

Deputatie

Besluit

Zitting van 7 november 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024018613

79 **2024_DEP_05769**

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wvd. Voorzitter; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;
van 8 februari 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024018613.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Viane, deelgemeente van Geraardsbergen, Edingseweg 440C, kadastraal gekend 16° afdeling, sectie B, nr. 0562A;

Het betreft een aanvraag tot het renoveren van bestaand gebouw met functiewijziging, afbraak bijgebouwen.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- hoofdgebouw: Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal woonegelegenheden;
- afbraak: verwijderen van vrijstaande gebouwen;
- afbraak: verwijderen van vrijstaande gebouwen;
- fietsenstalling: nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie;
- afbraak verharding: slopen of verwijderen;
- paden, wegenis en parking – nieuw: nieuwbouw of aanleggen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 27 mei 2024 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 21 juni 2024 beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement Omgeving.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 17 juli 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 oktober 2024.

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem. De bouwplaats ligt in parkgebied.

Artikel 14.4.4 van het inrichtingsbesluit bepaalt dat de parkgebieden in hun staat moeten bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- 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.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt in het stroomgebied van waterloop nr. 05218 (2de categorie).
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De aanvraag maakt immers deel uit van het beschermd monument 'Kasteeldomein de Blondel de Beauregard: kasteel, gevels en daken paviljoen en stallingen en stenen pomp'.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 17 april 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

De aanvraag betreft de voormalige stallingen en het omgevend terrein, horende bij het kasteeldomein de Blondel de Beauregard.

De voormalige stallingen zijn beschermd als monument vanwege de historische en artistieke waarde, het omgevende landschap is deels beschermd als cultuurhistorisch landschap, vanwege de esthetische en wetenschappelijke waarde. Dit is vastgelegd in het koninklijk besluit van 30/11/1977.

De aanvraag voorziet de restauratie van de voormalige stallingen en herbestemming tot 4 aparte wooneenheden.

Doordat het interieur van de stalling slechts een beperkte hoeveelheid erfgoedelementen bevat en de aanwezige hoofdstructuur maximaal behouden wordt, heeft de indeling in 4 wooneenheden geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van het gebouw.

De voorgevel zal men zo goed als volledig in zijn huidige staat behouden met vernieuwing van het buitenschrijnwerk en toevoeging van 2 dakvlakramen, van het type steekraam. Aan de achterzijde van het gebouw voorziet de sloop van meerdere storende aanbouwen en losstaande constructies op het achtergelegen terrein om er per woning een tuinzone in te richten. In de reeds aangetaste achtergevel zullen daarvoor een aantal grotere gevelopeningen gemaakt worden. In zijn totaliteit is het verwijderen van de storende aanbouwen een verbetering voor de erfgoedwaarde van het gebouw en kunnen we de openingen in de achtergevel zonder noemenswaardige impact op de erfgoedwaarde ervan toelaten.

Het principe van de verbouwing kan dus gunstig geadviseerd worden. De erfgoednota geeft in grote lijnen aan hoe de restauratieve werken uitgevoerd zullen worden. Het dak wordt herlegd, dakoversteken zullen hersteld moeten worden en gevelmetselwerk is aan restauratie toe. De nauwkeurige beschrijving, de precieze uitvoeringstechnieken en het materiaalgebruik van de

restauratieve werken zal verder vastgelegd worden in de uitvoeringsfase via een toelatingsaanvraag rechtstreeks bij ons agentschap. Hierbij zal men inzetten op maximaal gebruik van recuperatiemateriaal of reconstructies van de huidige materialen, gebruik van kalkmortel bij herstel van metselwerk, enzovoort.

Men voorziet een fietsenstalling ter hoogte van een te verwijderen, storende aanbouw, gelegen buiten de bescherming.

Voor de omgevingsaanleg is het positief dat de aanvrager de zone rond het bijgebouw grotendeels onthard.

In de huidige plannen zien we dat de aanvrager een tuinzone voorziet op de erfzijde, waar het historisch passender is om een natuurlijkere, open sfeer te creëren. Zo sluit het project beter aan bij de historische identiteit van de site en voorziet het project in een positieve vormgeving voor het domein.

Om de omkadering bij de paardenstallen goed in te passen in het geheel van het kasteeldomein, vragen wij om rekening te houden met de voorwaarden hieronder.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- De parkings in waterdoorlatende materialen voorziet u in granulaat (grind/ternair zand) met inmenging van teelaarde en gras, ofwel kasseien met waterdoorlatende fundering en open voeg. Gebruik geen siergrind in honingraat.

- De rijbaan die verbinding maakt met het kasteel (westelijk) voorziet u eveneens in verstevigd gazon in plaats van de voorziene uitgewassen betonverharding

- De bestaande groenbuffer kan een uitbreiding krijgen met een zoombeplanting die overgaat in extensief beheerd gazon met de nieuwe inheemse bomen categorie 1;

- U voorziet geen siergrassen of sierbeplantingen aan de erfzijde. U kan een onderscheid maken met intensief en extensief beheerd (bloemrijk) grasland en een vrijstaande boom om het einde van de parkeerzone te duiden.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

..."

1.3.2 Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

Deze instantie bracht op 20 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Provincie Oost-Vlaanderen- waterbeleid

Deze instantie bracht op 22 april 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

Motivering

Rekening houdende met de erfgoedwaarde van het gebouw kan er een afwijking op het overstromingsveilig vloerpeil gelijk aan overstromingspeil middelgrote kans bij toekomstig klimaat verhoogd met 30cm worden toegestaan, echter, de veiligheid dient dan wel min. 10cm boven het aangegeven overstromingspeil (22,75mTAW) te bedragen. De plannenset d.d. 19/03/2024 ingediend a.d.h.v. het wijzigingsverzoek houdt rekening met een opgehoogde vloerpas, i.c. 10cm extra t.o.v. peil vloerpas voorafgaand aan het wijzigingsverzoek. De opgehoogde vloerpas wordt voorzien op 22,85mTAW, hetgeen voldoet.

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen.

Door het project gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 22,75 m TAW. De nieuwe terrassen bij de woonunits en het nieuwe bijgebouw, nemen beperkt bijkomende ruimte in boven het bestaande terreinniveau, door een beperkte ophoging van het terrein (+/-10,2m³). Dit verlies aan bergingsruimte voor overstromingswater wordt in de achterliggende gezamenlijke groenzone gecompenseerd door een beperkte afgraving van het maaiveld, dewelke evenwel nergens meer dan 10cm diepte bedraagt (compenserend volume van +/- 12,5m³).

Het compensatievolume wordt aangelegd onder de vorm van een wadi. Het volume wordt gevuld van zodra er zich een overstroming op het perceel voordoet. Gelijkaardig aan de huidige toestand is er

geen uitstroom voorzien. Deze compensatie is dus voldoende op voorwaarde dat het volume op elk moment beschikbaar blijft voor berging van overstromingswater.

Wij vestigen uw aandacht erop dat alle afgegraven en uitgegraven grond dient afgevoerd te worden van het projectgebied zodat er geen verlies van bergingsruimte voor overstromingswater kan plaatsgrijpen en wateroverlast afgewenteld wordt op aanpalende percelen in deze wateroverlastgevoelige zone.

Ter hoogte van de wadi wordt het maaiveld, weliswaar beperkt, afgegraven. Hiermee wordt een bijkomende compensatie voorzien, dewelke de waterhuishouding ten goede komt.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen. De hoeveelheid verharding wordt sterk verkleind op het perceel, bijkomend wordt de nieuwe verharding (ter vervanging van de oude) op eenzelfde of lager peil voorzien dan de bestaande verharding. De nieuwe ontharde zones krijgen eveneens een gelijk of lager maaiveldniveau dan in bestaande toestand.

Het hemelwater van 389 m² verhard grondoppervlak (rijbaan in uitgewassen cementbetonverharding, kasseiverharding en 4 terrassen) kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

Het hemelwater van 150 m² verhard grondoppervlak (parkeerplaatsen in siergrind en honinggraad, rijbaan in gras en honinggraad) wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake waterdoorlatende materialen vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

De nieuwe fietsenstalling (38,9m²) wordt voorzien van een groendak en een noodspuwer, zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein plaats kan grijpen.

Het bestaande hoofdgebouw wordt voorzien van 294 m² nieuwe dakoppervlakte en een nieuw hemelwaterafvoersysteem. Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is (min. volume = 30 000l), kan per woonentiteit 30 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren. Wij benadrukken dat het gehele hemelwaterputvolume voor alle 4 de wooneenheden beschikbaar moet zijn, er mogen dus geen 4 afzonderlijke hemelwaterputten, zijnde 1/wooneenheid, voorzien worden. Er mogen wel meerdere putten, bijvoorbeeld 3 x 10 000l of 4 x 7 500l voorzien worden, maar deze dienen onderling verbonden te zijn en voorzien van hevels, zodat het hemelwater vrijelijk van de ene naar de andere put kan stromen en eruit getapt kan worden.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 174 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 13,9 m² en een volume van minstens 5,74 m³, hieraan wordt voldaan.

De voorziening mag niet dieper 50 cm-mv aangelegd mag worden en dient afzonderlijk van het compensatievolume voor berging overstromingswater ontworpen te worden. Hieraan wordt voldaan.

Het project paalt aan de waterloop nr. 05218. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'voorwaarden wegens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie.

Indien RWA wordt aangesloten op de waterloop nr. 05218 is een machtiging van de Deputatie

vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oost-vlaanderen.be/machtiging.

De aanvrager stelt dat naar alle waarschijnlijkheid er geen bronbemaling nodig zal zijn. Indien tijdelijke bemalingen zouden plaatsgrijpen, dan dient het opgepompte water op de waterloop nr. 05218 worden aangesloten. De bemaling moet voldoen aan de voorwaarden, opgenomen in de conclusie.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van .

met als voorwerp 'het renoveren van een bestaand gebouw, met functiewijziging en afbreken van bijgebouwen en aanwezige terreinverharding' op een perceel gelegen te Geraardsbergen, Edingseweg 440C onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (conform de toegestane afwijking minstens 10 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II en de ingediende plannen) ingeschat op 22,75 m TAW.

o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;

o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;

o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ;

o alle aansluitingen voor nutsleidingen (elektriciteit, telecom, ...) worden op overstromingsveilig peil gelijk aan min. 22,85mTAW gerealiseerd :

o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw.

Andere terreinophogingen (zoals paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten. De voorziene beperkte ophoging t.h.v. de 4 terrassen wordt gecompenseerd in de tuinzone ;

o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;

o alle afgegraven en uitgegraven grond dient afgevoerd te worden van het projectgebied ;wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

o De compensatie voor het verlies aan ruimte voor water door het uitvoeren van het project bedraagt minstens 10,2 m³ en moet worden uitgevoerd conform de voorliggende plannen. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair ;

- het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;

- het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding ;

- de afwatering van de aanpalende percelen mag niet verhinderd worden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

o Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

DEELS

- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken

DEELS

- de oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt
- de waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding;

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

o Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

o de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag ;

o er worden geen afvoerkolken voorzien ;

o de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een grasof groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

o De hemelwaterputten, 3 x 10 000l zijn onderling verbonden en voorzien van hevels, zodat het hemelwater vrijelijk van de ene naar de andere put kan stromen en eruit getapt kan worden.

o De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:

- een infiltratieoppervlakte van minstens 13,9 m² en een infiltratievolume van minstens 5,74 m³;
- een maximale diepte van 50 cm-mv.

o De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- de 5 meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;
 - bijkomende gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
 - verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5 meterzone ;
 - het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen ;
 - personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren ;
 - er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m ;
 - dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt ;
 - beplantingen in de 5 meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant ;
- Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare

waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake aansluiting van de overloop van de RWA (indien verplicht):

o Er is in de buurt van het perceel een waterloop O5218 aanwezig. Indien de overloop van de infiltratievoorziening hierop wordt aangesloten, moet u nog een machtiging aanvragen en verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

o U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.

o U plaatst een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.

o Elke constructie in de 5m-zone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.

o U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.

o Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeversversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.

Voorwaarden inzake tijdelijke bemalingen (indien toch bemaald zou worden):

o Op een afstand van minder dan 200 m van de bronbemaling is een waterloop O5218 aanwezig. Het opgepompte water moet hierop worden aangesloten.

o Er wordt een tijdelijke lozingsconstructie geplaatst die verwijderd wordt als de bemaling is afgelopen.

o U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.

o Indien noodzakelijk plaatst u een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.

o Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeversversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.

o U zorgt ervoor dat tijdens het bemalen de afwatering van de waterloop O5218 nooit in het gedrang komt en/of dat er geen wateroverlast ontstaat op aanpalende percelen.

o De bemaling mag de stabiliteit van de oevers van de waterloop niet in het gedrang brengen. Indien zou blijken dat er instabiliteit van de oevers aan het optreden is, zullen wij u aanmanen om de oevers onmiddellijk te herstellen met de door onze dienst bepaalde materialen. U dient voor deze werken een machtiging aan te vragen bij de deputatie.

o Elke constructie in de 5m-zone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.

o Voor werken binnen de bedding van de waterloop, zoals het bouwen van een vaste lozingsconstructie, het herstellen van het profiel van de waterloop of het herstel van de oeversversterking is een machtiging van de deputatie nodig. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oostvlaanderen.be/machtiging.

o U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.

o Na het stopzetten van de tijdelijke bemalingen dient de provinciale dienst Integraal Waterbeleid te worden verwittigd zodat een plaatsbezoek kan worden uitgevoerd. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oostvlaanderen.be."

1.3.4 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 12 maart 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ingeplant te worden achter de bouwlijn, er worden geen water en of septische en of infiltratieputten toegestaan in de zone achteruitbouw.

De toegang tot de gewestweg max max 4.5m bedragen, afschuiningen inbegrepen, de rest van het perceel is structureel af te scheiden op de perceelsgrens.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de stedenbouwkundige handelingen

De bouwplaats is gelegen in de deelgemeente Viane in het kasteeldomein de Blondel de Beauregard, gelegen langsheen de gewestweg Edingseweg. Het kasteeldomein is beschermd als beschermd cultuurhistorisch landschap en omvat verschillende monumenten waaronder de stallingen.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op deze constructie en directe omgeving. Op de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt dit als volgt beschreven: Ten oosten: paardenstal van zes traveeën, één bouwlaag onder zadeldak (Vlaamse pannen, dakkapellen met (rondboogvensters), daterend uit de 19de eeuw). Lijstgevel met ronde uilengaten. Rondboogdeuren met waaiers en soms neuten en imposten. Mooie arduinen pomp met mascarons, schelp- en bloemversiering.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de stallingen tot een complex van 4 wooneenheden.

Men wenst hierbij vooreerst verschillende bijgebouwen en luifels te slopen. Het hoofdgebouw wenst men verticaal op te splitsen in 4 woningen. Aan de rechterzijde voorziet men een gemeenschappelijk tellerlokaal. De vloerplas wordt opgetrokken naar 22,85mTAW. In de achtergevel worden verschillende gevelopeningen gemaakt richting private buitenzones, dewelke overlopen in een gemeenschappelijke tuinzone. Andere stabiliteitswerken gebeuren onder meer in de tussenvloer (trapgaten) en in de linkerzijgevel (inkom). De huidige oprit en parkeerzone voor het vroegere horecapand worden beduidend onthard en ingericht met een mix van parkeerplaatsen en groenbeplantingen. Er worden 8 parkeerplaatsen voorzien waarvan 1 exemplaar voor mindervaliden. Elke woonentiteit heeft twee slaapkamers, behalve de uiterste linkse woning met de voorziene één slaapkamer. De terrassen en tuinzones enerzijds en de fietsenstalling en tuinberging anderzijds worden plaatselijk beperkt opgehoogd (ongeveer 7 cm, een totaal volume van ca. 10 m³). Meer naar het oosten wordt er een zone afgegraven ter compensatie.

1.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming parkgebied. Het creëren van een meergezinswoning is niet compatibel met het doel van parkgebieden en diens sociale functie.

Art. 4.4.6. van de VCRO stelt aangaande dit gegeven het volgende. In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft zich echter op 17 april 2024 voorwaardelijk gunstig uitgesproken over het ontwerp, waardoor er kan worden afgeweken van de voorschriften van het gewestplan. Er wordt door het bevoegde agentschap gesteld dat de aanwezige hoofdstructuur maximaal behouden blijft zonder dat er een negatieve impact is op de erfgoedwaarde van het

gebouw. De sloop van de aanbouwen wordt aanzien als een verbetering van de erfgoedwaarde, alsook wordt er geen verzet aangetekend tegen de nieuwe gevelopeningen in de achtergevel. De moderne fietsenstalling wordt als niet storend beschouwd, te meer omdat het gelegen is buiten de erfgoedbescherming.

De volgende voorwaarden die door het bevoegde agentschap worden opgelegd zijn de volgende, dewelke dienen te worden uitgevoerd:

- De parkings in waterdoorlatende materialen voorziet u in granulaat (grind/ternair zand) met inmenging van teelaarde en gras, ofwel kasseien met waterdoorlatende fundering en open voeg. Gebruik geen siergrind in honingraat.

- De rijbaan die verbinding maakt met het kasteel (westelijk) voorziet u eveneens in verstevigd gazon in plaats van de voorziene uitgewassen betonverharding

- De bestaande groenbuffer kan een uitbreiding krijgen met een zoombeplanting die overgaat in extensief beheerd gazon met de nieuwe inheemse bomen categorie 1;

- U voorziet geen siergrassen of sierbeplantingen aan de erfzijde. U kan een onderscheid maken met intensief en extensief beheerd (bloemrijk) grasland en een vrijstaande boom om het einde van de parkeerzone te duiden.

Mits bovenstaande cultuurhistorische voorwaarden en de voorwaarden die worden opgelegd in het kader van de watertoets worden nageleefd, is het ontwerp in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. Het betreft een ontwerp dat zonder meer een opwaardering zal betekenen van het monument in dit kasteeldomein. De verbouwaanvraag is functioneel inpasbaar. De verschillende woonentiteiten zijn voldoende groot om een degelijke woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen, te kunnen bieden. Er zal een harmonisch architecturaal geheel worden gevormd met elk een tuinzone. Er worden aanvaardbare reliëfwijzigingen gedaan (zie ook watertoets). De beoogde werken zullen geen impact hebben inzake mobiliteit/parkeren, daar er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd alsook een gemeenschappelijke fietsenstalling. De aanvraag betekent een opwaardering van het bestaande patrimonium. Er wordt geen hinder verwacht noch impact inzake gezondheid en veiligheid.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de leidend ambtenaar van het departement Omgeving

"Ik wens bij het begin van dit beroepsschrift te benadrukken dat er geen principieel bezwaar is tegen de omvorming van de paardenstallen tot vier woningen. Deze handeling is in overeenstemming met de bepalingen van artikel 4.4.6 VCRO, gezien het gebouw een monument betreft en de aangevraagde handelingen gunstig werden geadviseerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Onderstaande argumenten hebben dan ook betrekking op de omgevingswerken.

Ik stel namelijk in de eerste plaats vast dat de vergunningstoestand onduidelijk is. Volgens het college van burgemeester en schepenen zijn er nog geen vergunningen afgegeven en volgens de aanvrager konden zowel de gemeente als de eigenaar geen uitsluitel geven omtrent de laatst vergunde toestand. In een dergelijk geval kunnen enkel de constructies die aanwezig waren voor de invoering van het gewestplan worden beschouwd als vergund geacht. Een indicatie wordt gegeven op de luchtfoto van 8 september 1971, beschikbaar via Geopunt. De paardenstallen zelf zijn duidelijk waarneembaar op deze foto. Over de vergunningstoestand van de aangebouwde en losstaande bijgebouwen en de niet-overdekte constructies kunnen op basis van deze luchtfoto geen conclusies worden getrokken, gezien ze niet waarneembaar zijn.



Luchtfoto 8 september 1971

Ten noorden van de paardenstallingen was mogelijk een constructie aanwezig. Deze blijkt echter verdwenen op de luchtfoto van 12 juli 1990, maar er zijn dan wel verschillende andere constructies zichtbaar.



Luchtfoto 12 juli 1990

Doorheen de jaren wordt de oppervlakte aan constructies verder uitgebreid. Op de luchtfoto van 25 maart 2002 zijn bijvoorbeeld een parking met geparkeerde auto's te zien aan de zuidwestelijke zijde

van het gebouw. Ook voor wat betreft de overige constructies, komt de toestand op deze foto grotendeels overeen met de op vandaag bestaande toestand, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto's.



Luchtfoto 25 maart 2002



Luchtfoto 29 mei 2023

Op basis van onderzoek van de luchtfoto's kan bijgevolg worden besloten dat enkel de paardenstalling op zich als vergund geacht kan worden beschouwd; voor alle omliggende constructies is de vergunningstoestand verder te duiden door de aanvrager. Gezien de aanvraag voorziet in een private woonontwikkeling in een niet-daartoe-bestemd gebied, in casu een parkgebied, is een concreet inzicht in de vergunningstoestand van belang. Gelet op de zonevreemde invulling van de site moet immers beroep worden gedaan op de afwijkingsbepalingen die voorzien zijn in hoofdstuk 4 van de VCRO. In concreto betreft dit ofwel de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals opgenomen in afdeling 2 (artikel 4.4.10 t.e.m. 4.4.22), ofwel de afwijkingsbepalingen voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument (artikel 4.4.6).

Artikel 4.4.6 VCRO luidt als volgt (eigen benadrukking):

"In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan."

Artikel 4.4.10 §1 VCRO, dat het toepassingsgebied, de draagwijdte en algemene bepalingen voor toepassing van de zonevreemde basisrechten bevat, luidt als volgt:

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

Een inzicht in de vergunningstoestand is dan ook van belang om te bepalen welke oppervlaktes aan verhardingen kunnen worden (her)aangelegd. Dit is des te meer van belang, gelet op de overstromingsgevoeligheid van het terrein, een gebied waar de schadelijke effecten van de

verhardingen en gebouwen des te groter zijn.

Ik ben besluitend dan ook van oordeel dat de vergunningstoestand verder moet worden geduid om te bepalen of het dossier in zijn geheel voor vergunning in aanmerking komt."

1.9 Argumentatie aanvrager dd. 9 september 2024

Op 9 september 2024 werd Projectinhoudversie PIV3 ingediend.

Hierbij was volgende verantwoordingsnota gevoegd:

"...

Motivatie Terreinverharding

Deze motivatie heeft betrekking op een reeds afgeleverde vergunning van het project 'In d'Oude Pompe' te Viane. (OMV-referentie 2024018613)

De korte toelichting van de aanvraag

De bouwplaats betreft een perceel dat deel uitmaakt van het erfgoedobject: 'Kasteeldomein de Blondel de Beauregard', dat gelegen is aan de Edingseweg 440C in Viane. Het betreffende perceel ligt ten (noord-)oosten van het kasteel van Blondel De Beauregard.

De aanvraag omvat het renoveren en herstellen van het bestaande hoofdgebouw, met functiewijziging.

Het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, was origineel de paardenstal van het kasteeldomein. (inventaris erfgoed beschrijft dit gebouw als: paardenstal van zes traveeën, één bouwlaag onder zadeldak (Vlaamse pannen, dakkapellen met (rondboogvensters), daterend uit de 19de eeuw). Lijstgevel met ronde uilengaten. Rondboogdeuren met waaiers en soms neuten en imposten. Arduinen pomp met mascaron-, schelp- en bloemversiering.)

Doorheen de jaren veranderde de functie van het gebouw naar horeca: taverne, restaurant (o.a.) 'In d'Oude Pompe',... Deze, bij momenten ietwat gewijzigde, horeca-functie is al zeker sinds 1984 aanwezig op het perceel. In functie van het horecaverleden op het perceel is de hoeveelheid verharding op het perceel enkel toegenomen. Vandaag de dag is het pand niet meer in gebruik.

In de loop der tijd zijn er op het perceel verschillende bijgebouwen en aanbouwen geplaatst & werd een zeer groot gedeelte rondom het hoofdgebouw op het perceel verhard. Op de luchtfoto uit 2002 zijn de gebouwen en verhardingen van de bestaande toestand reeds terug te vinden, destijds weliswaar in een betere staat.



In de vergunning wordt een voorstel gedaan voor de herinrichting van het terrein. Het voorstel sluit daarbij aan bij de nieuwe functie van het hoofd- en het bijgebouw (fietsenstalling). Het hoofdgebouw fungeerde voordien als horeca en wordt bij de vergunning heringericht naar 4 private wooneenheden, binnen het bestaande volume.

Het nieuwe voorstel van de terreinrichting heeft ontegensprekelijk een positieve invloed op de bestaande waterhuishouding: zo werd rekening gehouden met de huidige gewestelijke verordening

hemelwater; worden bijkomende afgravingen gedaan om 'terreinverhogingen' te compenseren en het percentage terreinverharding is aanzienlijk verminderd tegenover de bestaande toestand.

De "terreinverhogingen" zijn hoe dan ook bijzonder beperkt: enkel ter hoogte van de terraszones en de fietsstalling wordt het maaiveld ietwat opgetrokken. Alles tezamen gaat het over minder dan 11m³ (ophoging), die meer dan ruimschoots wordt gecompenseerd. Bijkomend kan hier tevens worden aangekaart dat ook de bestaande bijgebouwen momenteel ruimte voor water in beslag nemen, door de afbraak ervan zal nog extra waterbufferende ruimte vrijkomen.

In bestaande toestand bedraagt de aanwezige terreinverharding ±1.252m², waar deze in de aanvraag vermindert naar ±386m² (dewelke grotendeels ook in waterdoorlatend materiaal wordt voorzien).

Door de afbraak van de bestaande bijgebouwen komt bijkomend nog eens ± 326m² 'ontharde' ruimte vrij. In totaal wordt op het perceel van ± 5200m² bijkomend ± 1182m² onthard (ofte 22,73% extra groenzone, wat toch een significante ontharding en vergroening betekend voor het perceel.

Tot slot wordt het groene karakter van het perceel dan ook opnieuw extra in de verf gezet.

Overzicht terreininrichting vergunningsaanvraag

In het dossier kunnen we de verharding in 5 zones onderverdelen: (zie ook kleurenaanduiding op plan in bijlage)

- Zone 1: verharding richting het kasteel

o Gezien de onlosmakelijke samenhang van de paardenstallen met het kasteel kan er in alle redelijkheid worden verondersteld dat er steeds een weg van aan de poort een de straatzijde richting het kasteel zal geweest zijn

o De rijbaan die verbinding maakt met het kasteel, wordt op vraag van Erfgoed Vlaanderen in verstevigd gazon voorzien, waardoor kan worden beargumenteerd dat deze niet meer onder de noemer 'verharding' dient te worden opgenomen

- Zone 2: parking

o Parkeerplaatsen worden in waterdoorlatende materialen voorzien (ook hier op vraag van Erfgoed Vlaanderen aangepast naar granulaat met inmenging van teelaarde en gras

- Zone 3: toegangspad

o Gezien de onlosmakelijke samenhang van de paardenstallen met het kasteel kan er in alle redelijkheid worden verondersteld dat er steeds een pad van aan de stallen tot aan de weg richting kasteel geweest is

- Zone 4: zone (tuin-)berging:

o Aangezien er in deze aanvraag wordt ingezet op het versterken van het groene karakter op het perceel, werd naast een gezamenlijke fietsstalling ook een tuinberging voorzien op het perceel. Gezien het nodige onderhoud voor het groen.

o Op vraag van Erfgoed Vlaanderen werd dit volume achter de bestaande tuinmuur voorzien, waardoor het pad ernaartoe evenwel meer verharde oppervlakte nodig heeft dan bij een positionering dichters aan de straatzijde

- Zone 5: zone terrassen

o Per woning wordt achteraan een terras voorzien.

In de historische context van het erfgoedobject 'Kasteeldomein de Blondel de Beauregard', waarbij de stallen niet alleen beschikken over een eigen inkompoort aan de straatzijde, maar ook steeds een duidelijke functionele link met het kasteel aanwezig was: kan worden aangenomen dat steeds de bijhorende verhardingen aanwezig zijn geweest. Deze historische verharding kan worden ingeschat binnen bovenvermelde Zone 1 'verharding richting kasteel' en zone 3 'toegangspad'; waardoor hier naar grote waarschijnlijkheid ±200m² verharding historisch aanwezig is geweest.

Een bijkomend voorstel voor de terreininrichting

Naar aanleiding van het beroep werd de terreininrichting nogmaals onder de loep genomen. Hier en daar worden nog enkele mogelijke aanpassingen mogelijk geacht:

- De verbindingsweg met het kasteel wordt versmald en gezien de uitvoering in gewapend gazon niet meer als 'verharding' aanschouwd.

- De parkeerplaatsen worden verkleind naar de minimale afmetingen & nog meer geclusterd voorzien. Wat nog minder waterdoorlatende verharding tot gevolg heeft.

- Het bijgebouw kan worden verkleind tot enkel een fietsstalling (strikt gezien is geen tuinberging verplicht). De vraag is echter of er dan in de toekomst niet allerhanden tuinbergingen op het terrein zullen verschijnen, geplaatst door de toekomstige bewoners. (Waarbij de vormgeving en positionering ervan eerder willekeurig zal verlopen).

- De terrassen kunnen worden aangepast tot een 'zwevende' variant; waardoor geen 'terreinverhoging' op deze positie nodig is. Door deze aanpassingen uit te voeren is het mogelijk om de terreinverharding nog extra te verminderen. De plannen in bijlage lichten het verschil in de hoeveelheid terreinverharding verder toe.

De parkeerzone (inclusief manoeuvreerruimte) bedraagt nu nog slechts 179,5m² en wordt in "granulaat met inmenging van teelaarde en gras"- verharding (op vraag van Erfgoed Vlaanderen).

De fietsstalling met bijhorende toegangspad, worden in een waterdoorlatend materiaal voorzien & eveneens verder in afmetingen beperkt. Dit resulteert nog in een verharding van ±76,6m².

Deze oppervlakte komt grotendeels voort uit de uitdrukkelijke vraag van Erfgoed Vlaanderen om deze achter de bestaande tuinmuur te voorzien.

De terrassen van de woonunits zijn 4m breed en 2,5m diep, waardoor deze ruimte kunnen bieden aan een tafel met stoelen & nuttig gebruikt kunnen worden. Hoewel de beperkte voorziene ophoging in de aanvraag ruim wordt gecompenseerd, zou hier ook voor een 'zwevende' uitvoering van de terrassen kunnen worden geopteerd (zie onderstaand ref. beeld).



..."

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Provincie Oost-Vlaanderen - waterbeleid

Deze instantie bracht op 6 augustus 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

In eerste aanleg gaf de dienst Integraal Waterbeleid een voorwaardelijk gunstig advies. De vergunning werd verleend door de stad Geraardsbergen. Tegen deze beslissing gaat Departement Omgeving in beroep. Het beroepsargument is dat de vergunningsstatus van de bijgebouwen in vraag wordt gesteld; het hoofdgebouw (paardenstal die wordt gerenoveerd) wordt wel vergund geacht. Het al dan niet vergund zijn van de bijgebouwen heeft geen impact op de watertoets aangezien al de bijgebouwen in deze aanvraag gesloopt worden. Het vorige voorwaardelijk gunstige advies wordt hier integraal hernomen.

..."

1.10.2 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 25 juli 2024 volgend gedeeltelijk gunstig advies uit:

"...

Motivering

Ons agentschap gaf in eerste aanleg een gunstig advies onder voorwaarden. Het project is inhoudelijk niet gewijzigd. We hernemen daarom ons eerder advies hieronder integraal.

Wel benadrukken we hierbij het belang om deze gebouwen een bestemming te geven. De huidige leegstand zorgt voor een snelle en felle achteruitgang van de toestand van dit monument, met dreigende teloorgang van erfgoedwaarden.

Als in het kader van de lopende procedure een overleg wenselijk is om aanpassingen aan de plannen te bespreken, is ons agentschap hier steeds toe bereid.

Hieronder hernemen we ons advies:

De aanvraag betreft de voormalige stallingen en het omgevend terrein, horende bij het kasteeldomein de Blondel de Beauregard.

De voormalige stallingen zijn beschermd als monument vanwege de historische en artistieke waarde, het omgevende landschap is deels beschermd als cultuurhistorisch landschap, vanwege de esthetische en wetenschappelijke waarde. Dit is vastgelegd in het koninklijk besluit van 30/11/1977.

De aanvraag voorziet de restauratie van de voormalige stallingen en herbestemming tot 4 aparte wooneenheden.

Doordat het interieur van de stalling slechts een beperkte hoeveelheid erfgoedelementen bevat en de aanwezige hoofdstructuur maximaal behouden wordt, heeft de indeling in 4 wooneenheden geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van het gebouw.

De voorgevel zal men zo goed als volledig in zijn huidige staat behouden met vernieuwing van het buitenschrijnwerk en toevoeging van 2 dakvlakramen, van het type steekraam. Aan de achterzijde van het gebouw voorziet de sloop van meerdere storende aanbouwen en losstaande constructies op het achtergelegen terrein om er per woning een tuinzone in te richten. In de reeds aangetaste achtergevel zullen daarvoor een aantal grotere gevelopeningen gemaakt worden. In zijn totaliteit is het verwijderen van de storende aanbouwen een verbetering voor de erfgoedwaarde van het gebouw en kunnen we de openingen in de achtergevel zonder noemenswaardige impact op de erfgoedwaarde ervan toelaten.

Het principe van de verbouwing kan dus gunstig geadviseerd worden. De erfgoednota geeft in grote lijnen aan hoe de restauratieve werken uitgevoerd zullen worden. Het dak wordt herlegd, dakoversteken zullen hersteld moeten worden en gevelmetselwerk is aan restauratie toe. De nauwkeurige beschrijving, de precieze uitvoeringstechnieken en het materiaalgebruik van de restauratieve werken zal verder vastgelegd worden in de uitvoeringsfase via een toelatingsaanvraag rechtstreeks bij ons agentschap.

Hierbij zal men inzetten op maximaal gebruik van recuperatiemateriaal of reconstructies van de huidige materialen, gebruik van kalkmortel bij herstel van metselwerk, enzovoort.

Men voorziet een fietsenstalling ter hoogte van een te verwijderen, storende aanbouw, gelegen buiten de bescherming.

Voor de omgevingsaanleg is het positief dat de aanvrager de zone rond het bijgebouw grotendeels onthardt.

In de huidige plannen voorziet de aanvrager een tuinzone op de erfzijde, waar het historisch passender is om een natuurlijkere, open sfeer te creëren. Zo sluit het project beter aan bij de historische identiteit van de site en voorziet het project in een positieve vormgeving voor het domein.

Om de omkadering bij de paardenstallen goed in te passen in het geheel van het kasteeldomein, vragen wij om rekening te houden met de voorwaarden hieronder.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- De parkings in waterdoorlatende materialen voorziet u in granulaat (grind/ternair zand) met inmenging van teelaarde en gras, ofwel kasseien met waterdoorlatende fundering en open voeg. Gebruik geen siergrind in honingraat.

- De rijbaan die verbinding maakt met het kasteel (westelijk) voorziet u eveneens in verstevigd gazon in plaats van de voorziene uitgewassen betonverharding

- De bestaande groenbuffer kan een uitbreiding krijgen met een zoombeplanting die overgaat in extensief beheerd gazon met de nieuwe inheemse bomen categorie 1;
- U voorziet geen siergrassen of sierbeplantingen aan de erfzijde. U kan een onderscheid maken met intensief en extensief beheerd (bloemrijk) grasland en een vrijstaande boom om het einde van de parkeerzone te duiden.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

..."

1.10.3 Agentschap Wegen en Verkeer (District Aalst)

Deze instantie bracht op 9 augustus 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- Op voorwaarde dat de aan te leggen parkeerplaatsen dienen ingeplant te worden achter de bouwlijn, er worden geen water en of septische en of infiltratieputten toegestaan in de zone achteruitbouw.

- De toegang tot de gewestweg max max 4.5m bedragen, afschuiningen inbegrepen, de rest van het perceel structureel afscheiden op de perceelsgrens.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

..."

1.10.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 17 juli 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht geen tijdig advies uit.

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

Het terrein ligt volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen.

Aangaande de watertoets werd er advies gevraagd aan de desbetreffende waterbeheerder de provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen (zie 1.3.3).

Mits het voldoen aan de voorwaarden, opgelegd in dit advies, is er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023

De aanvraag betreft volgende werken:

- volledige renovatie van het hoofdgebouw;
- een functiewijziging;
- afbraak van de bijgebouwen en de aanwezige terreinverhardingen.

De aanvraag voorziet in de renovatie en herinrichting van het hoofdgebouw. Het wordt opgedeeld in 4 verschillende wooneenheden waarbij de bestaande structuur zo veel als mogelijk wordt behouden.

De aanwezige verharding wordt verminderd en er wordt deels voor waterdoorlatend materiaal gekozen.

Bestaande bijgebouwen achteraan worden afgebroken en er komt een nieuw bijgebouw: fietsenstalling/tuinberging. Dit bijgebouw wordt voorzien van een groendak. De 4 units krijgen

achteraan een gedeelte tuin voor privaat gebruik dewelke overloopt in de in de gezamenlijke groenzone. Het betreft verbouwingswerken met werken aan de afwatering. Het plaatsen van een hemelwaterput met overloop naar een infiltratievoorziening is verplicht. De gemeentelijke verordening afval- en hemelwater is van toepassing.

Advies riolering:

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Bijgevolg moet het huishoudelijk afvalwater verplicht aangesloten worden op de riolering, zonder voorbehandeling door middel van een septicke put.

Advies hemelwater:

GSVH 2023 is van toepassing. De dakoppervlakte bedraagt na verbouwing 293,9m². Er worden nieuwe hemelwaterputten voorzien voor een totaal volume van 30.000 liter. Er is hergebruik van hemelwater in de 4 wooneenheden voor spoelen van de toiletten en aansluiten wasmachines. De overloop van de hemelwaterput wordt geleid naar een correct gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van $(293,9\text{m}^2 - (4 \times 30\text{m}^2)) = 173,9\text{m}^2$.

Deze infiltratievoorziening moet boven de grondwatertafel worden uitgewerkt. Het hemelwater van de verharde grondoppervlakken, 389m² (rijbaan in uitgewassen beton, kasseiverharding en de 4 terrassen) infiltreert op natuurlijke wijze in de randzone. Onderstaande voorwaarden moeten worden voldaan. Er wordt 150m² waterdoorlatende verharding aangelegd (paarkeerplaatsen in siergrind en honinggraad, rijbaan in gras en honinggraad). Onderstaande voorwaarden moeten worden voldaan. De nieuwe fietsenstalling (38,9m²) wordt voorzien van een groendak en een noodspuwer. Het hemelwater infiltreert op eigen terrein.

Er dient een afzonderlijk huisaansluitputje voorzien te worden voor de afvalwaterafvoerleiding en voor de hemelwaterafvoerleiding (eventuele noodoverloop infiltratievoorziening). Hierbij dient een onuitwisbaar merkteken te worden aangebracht op de huisaansluitputjes om visueel een onderscheid te kunnen maken tussen het huisaansluitputje voor de afvalwaterafvoerleiding en dat voor de hemelwaterafvoerleiding.

Het verkrijgen van deze omgevingsvergunning impliceert de toelating/vergunning om het afvalwater te mogen aansluiten op de openbare riolering. Een standaard gescheiden rioolaansluiting ligt ter hoogte van de rooilijn idealiter maximaal 80 cm diep (BOK) en heeft een diameter van 160 mm voor RWA en DWA.

In sommige gevallen is het niet mogelijk om een aansluiting te realiseren op 80 cm (bv. bij ondiepe hoofdriolering, aanwezigheid van andere nutsleidingen, dikke funderingsplaat + isolatie, ...) daarom is het belangrijk de rioolaansluiting in een zo vroeg mogelijk stadium van de (ver)bouwphase aan te vragen.

De eventuele werken die daarvoor nodig zijn aan het openbaar domein, moeten worden uitgevoerd door De Watergroep. De nodige werken op het eigen perceel dienen door de bouwheer te worden uitgevoerd. Gelieve tijdig contact op te nemen met De Watergroep omtrent de technische mogelijkheden van de aansluiting en voor een kostenraming. De aansluitkosten zijn volledig ten laste van de aanvrager (bouwheer). Overeenkomstig artikel 12/1 van het AWVR versie 1 januari 2021 moet u de privéwaterafvoer laten keuren. U dient dit te laten doen door een erkende keurder, lijst te vinden op www.vlario.be en www.aquaflanders.be.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

De verharde grondoppervlakken moeten niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de infiltratievoorziening als:

- de oppervlakken afstromen naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi);
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken aangelegd.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de voorziene verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- er worden geen afvoerkolken aangelegd;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Het betrokken terrein is gelegen op een relevante afstand van een vogel- of habitatrichtlijngebied of enig ander relevant kwetsbaar gebied. De aanvraag is van dien aard dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het renoveren van een bestaand gebouw met functiewijziging, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals beschreven in punt 1.1.

De bouwplaats is gelegen binnen het bij koninklijk besluit van 30 november 1977 beschermd monument/ cultuurhistorisch landschap "*Kasteeldomein de Blondel de Beauregard: gevels en daken stallingen, stenen pomp Kasteeldomein de Blondel de Beauregard: omgeving*".

In Titel 4., hoofdstuk IV., afdeling 1., onderafdeling 6. Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen van de VCRO is volgende afwijkmogelijkheid opgenomen:

Artikel 4.4.6.: "*In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.*

Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan."

Artikel 4.4.10 §1 VCRO, dat het toepassingsgebied, de draagwijdte en algemene bepalingen voor toepassing van de zonevreemde basisrechten bevat, luidt als volgt:

"Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de

gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging."

Om op grond van deze bepalingen af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften dient de vergunning verlenende overheid na te gaan of de aanvraag betrekking heeft op een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, hetzij deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap en de betrokken handelingen gunstig werden geadviseerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Volgens de aanvrager konden zowel de gemeente als de eigenaar geen uitsluitel geven omtrent de laatst vergunde toestand.

In een dergelijk geval kunnen enkel de constructies die aanwezig waren voor de invoering van het gewestplan worden beschouwd als vergund geacht.

De beoordeling van Omgeving hieromtrent kan bijgetreden worden:

Een indicatie wordt gegeven op de luchtfoto van 8 september 1971, beschikbaar via Geopunt. De paardenstallen zelf zijn duidelijk waarneembaar op deze foto. Over de vergunningstoestand van de aangebouwde en losstaande bijgebouwen en de niet-overdekte constructies kunnen op basis van deze luchtfoto geen conclusies worden getrokken, gezien ze niet waarneembaar zijn.

Op de luchtfoto van 12 juli 1990 zijn er nog verschillende andere constructies zichtbaar. Doorheen de jaren wordt de oppervlakte aan constructies verder uitgebreid. Op de luchtfoto van 25 maart 2002 zijn bijvoorbeeld een parking met geparkeerde auto's te zien aan de zuidwestelijke zijde van het gebouw. Ook voor wat betreft de overige constructies, komt de toestand op deze foto grotendeels overeen met de op vandaag bestaande toestand.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat enkel de paardenstalling als volume als vergund geacht kan worden beschouwd. Dit betreft een hoofdzakelijk vergund gebouw in toepassing van artikel 4.1.1 ten 7° van de VCRO.

De vergunningstoestand van alle andere omliggende constructies dient verder uitgeklaard te worden door de aanvrager. Gezien de aanvraag voorziet in een private woonontwikkeling in een niet-daartoebestemd gebied, in casu een parkgebied, is een concreet inzicht in de vergunningstoestand van belang. Gelet op de zonevreemde invulling van de site moet immers beroep worden gedaan op de afwijkingsbepalingen die voorzien zijn in hoofdstuk 4 van de VCRO. In concreto betreft dit ofwel de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals opgenomen in afdeling 2 (artikel 4.4.10 t.e.m. 4.4.22), ofwel de afwijkingsbepalingen voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument (artikel 4.4.6).

Uit de plannen PIV3 blijkt duidelijk dat enkel het hoofdgebouw behouden wordt, en dat de mogelijks wederrechtelijke bijgebouwen niet behouden worden.

Voor het hoofdgebouw kan een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan in toepassing van artikel 4.4.6. van de VCRO.

Voor wat betreft de tuinberging wordt vastgesteld dat deze niet langer op het inplantingsplan staat en dat de aanvrager aangeeft bereid te zijn ervan af te zien. Wel zitten er nog plannen in het dossier van deze berging. Voor de duidelijkheid wordt deze tuinberging uit de vergunning gesloten. De oorspronkelijk voorziene verhardingen zijn ook aanzienlijk gereduceerd in PIV3.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De stad wordt bijgetreden waar deze stelt dat mits de cultuurhistorische voorwaarden en de voorwaarden die worden opgelegd in het kader van de watertoets worden nageleefd, het ontwerp in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het betreft een ontwerp dat een opwaardering, een sanering zal betekenen van het monument in dit kasteeldomein. De verbouwaanvraag is inderdaad functioneel inpasbaar. De verschillende woonentiteiten zijn voldoende groot om een degelijke woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen, te kunnen bieden. Er zal een harmonisch architecturaal geheel worden gevormd met elk een tuinzone. Er worden aanvaardbare reliëfwijzigingen gedaan (zie ook watertoets). De beoogde werken zullen geen impact hebben inzake mobiliteit/parkeren, daar er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd alsook een gemeenschappelijke fietsenstalling. De aanvraag betekent een opwaardering van het bestaande patrimonium. Er wordt geen hinder verwacht noch impact inzake gezondheid en veiligheid.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp PIV3 in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024018613 kan de omgevingsvergunning worden verleend conform PIV3, met uitsluiting van de tuinberging, en onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024018613 ingediend door ¹ wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV3 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, met uitsluiting van de tuinberging, en onder volgende voorwaarden:

- de parkings in waterdoorlatende materialen zijn uit te voeren in granulaat (grind/ternair zand) met inmenging van teelaarde en gras;
- de rijbaan die verbinding maakt met het kasteel (westelijk) is aan te leggen in verstevigd gazon;
- de bestaande groenbuffer kan een uitbreiding krijgen met een zoombeplanting die overgaat in extensief beheerd gazon met de nieuwe inheemse bomen categorie 1;
- u voorziet geen siergrassen of sierbeplantingen aan de erfzijde. U kan een onderscheid maken met intensief en extensief beheerd (bloemrijk) grasland en een vrijstaande boom om het einde van de parkeerzone te duiden;
- de voorwaarden zoals opgenomen in het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid zijn na te leven.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

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

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

- a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
- c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het

Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscollages, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Getekend door: Steven Ghysens (Signatur
Getekend op: 2024-11-07 14:51:05 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

