



Gewone zitting van het college van burgemeester en schepenen op 28/06/2022

Aanwezig: J.M. Dedecker, burgemeester;
T. Dedecker, H. Dierendonck, N. Lejaeghere, D. De Poortere, schepenen;
D. Gilliaert, voorzitter BCSD;
J. Vergauwe, algemeen directeur;
Verontschuldigd: ;

2. Omgeving en huisvesting - Besluit van het college van burgemeester en schepenen tot verlening van een omgevingsvergunning aan B. – B. tot bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw - regularisatie en gewijzigde plannen, gelegen Rietstraat 50

uittreksel uit het notulenboek

Dossiernummer gemeente	2022/130
Dossiernummer OMV-loket	OMV_2022053027
Energieprestatienummer	35011-G-OMV_2022053027
Inrichtingsnummer	/

De aanvraag ingediend door Benoot – Bakeroot, met als contactadres Oostendse Baan 131, 8470 Gistel, werd per beveiligde zending verzonden op 21/04/2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 06/05/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Rietstraat 50, kadastraal bekend: 1e afdeling, sectie A, nummer 0416 M.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw - regularisatie en gewijzigde plannen.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten
- een vegetatiewijziging
- een kleinhandelsactiviteit
- het verkavelen van gronden

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

Stedenbouwkundige basisgegevens

Gewestplan

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van het gewestplan.





middelkerke

Ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 132 "Solitaire Vakantiewoningen-Brugge-Oostkust", goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 05/06/2015 met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen".

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 25 "Bedrijvenzone Oostendelaan", definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 12/01/2017 met als bestemming "zone voor lokale bedrijven, groothandel en kantoorachtigen + zone voor hoofdontsluitingsweg".

Bijzonder plan van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Verkavelingsplan

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende voorschriften.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

Voor het perceel gelden de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- gemeentelijke bouwverordening inzake vellen van bomen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 oktober 1977.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake voorbouwlijn, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 13 februari 2003 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 8 mei 2003.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake voorzieningen voor huisvuil, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 09 september 2004 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 25 november 2004.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake ventilatieluchtafvoer meergezinswoningen en verbrandingsluchtafvoer, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 10 april 2008 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 31 juli 2008.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake groenschermen rondom weekendverblijfparken, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 13 september 2007 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 31 januari 2008.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake afsluitingen in de voortuinstrook, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 13 september 2007 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 31 januari 2008.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 13 mei 2020.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 november 2020.





middelkerke

Voor het perceel gelden de volgende provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten, vastgesteld door de Provincieraad in zitting van 23 juli 2008.

Voor het perceel gelden de volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
- Besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.
- Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- Besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Andere zoneringsgegevens

Beschermd monument

Niet van toepassing.

Beschermd dorpsgezicht

Niet van toepassing.

Beschermd landschap

Niet van toepassing.

Ankerplaats

Niet van toepassing.

Inventaris bouwkundig erfgoed

Niet van toepassing.

Archeologie

Niet van toepassing.

Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

VEN-gebieden

Niet van toepassing.

Duinendecreet

Niet van toepassing.

Historische graslanden

Niet van toepassing.

Onteiningsplan

Niet van toepassing.

Historiek





middelkerke

Omgevingsvergunningen

- dossier 2019/223 (OMV_2019094578), betreffende bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw → resultaat: vergunning afgeleverd door college van burgemeester en schepenen in zitting van 01/10/2019

Stedenbouwkundige handelingen

- dossier B/1996/337, betreffende bouwen winkelcomplex → resultaat: zonder gevolg
- dossier V0207, betreffende verkavelen gronden in 18 loten met wegenis → resultaat: vergunning afgeleverd door college van burgemeester en schepenen in zitting van 9/07/2002 → vervallen op 12/07/2017 → verkaveling vernietigd door goedkeuring RUP 25 "Bedrijvenzone Oostendelaan" (GR 12/01/2017)
- dossier M/2017/5, betreffende dumpen van ladingen aarde → resultaat: herstel in oorspronkelijke staat
- dossier M/2021/5, betreffende bouwen van bedrijfsverzamelgebouw niet conform de goedgekeurde omgevingsvergunning → resultaat: actief + stakingsbevel

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Geen milieuvergunningen of meldingen tussen 1962 en heden.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De gevraagde bouwwerkzaamheden zijn gelegen langsheen de Rietstraat, een zijstraat van de Oostendelaan, de gewestweg N318 die Middelkerke met Oostende verbindt. Het betrokken perceel maakt deel uit van het Sea Shopping Center. Aan de overzijde van de Oostendelaan bevindt zich verschillende kampeerverblijfparken en weekendverblijfparken, aan de achterzijde van het perceel komt er een gemengd regionaal bedrijventerrein in ontwikkeling door de WWI. Momenteel is het terrein braakliggend.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Onderhavige aanvraag betreft het regulariseren en het wijzigen van een bedrijfsverzamelgebouw. Door het college van burgemeester en schepenen werd de initiële omgevingsvergunning verleend (zie dossier 2019/223 - OMV_2019094578). Tijdens de bouwwerken werd echter vastgesteld dat er niet gebouwd werden conform de goedgekeurde plannen daarom werd er door Politie Middelkerke op 31/08/2021 een proces-verbaal opgemaakt en werd er stakingsbevel uitgevaardigd, bekrachtigd door Departement Omgeving -afdeling Handhaving op 16/09/2021. Sedertdien liggen de bouwwerken volledig stil. Thans wenst de bouwheer het gebouw te regulariseren alsook enkel wijzigingen door te voeren, meer bepaald wijzigingen aan de gevels en de hoogte van het gebouw. Het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit 8 bijna identieke units die als opslagruimte dienen, waarbij alle units een tussenverdiep hebben voor nevenactiviteiten. Elke unit heeft een inkom met glaspertij en/of een garagepoort en een lichtstraat. Het gebouw krijgt thans een kroonlijsthoogte van 6,80 meter (in plaats van 8,00 meter zoals initieel vergund) en wordt afgewerkt met een plat dak én groendak. Enkele units worden voorzien van grote sectionaalpoorten om gemakkelijk te manoeuvreren met het oog op de verschillende leveringen. Het gebouw wordt afgewerkt met effen grijze betonpanelen op het gelijkvloers en antraciete sandwichpanelen op de verdieping. In de platte daken worden lichtstraten om licht binnen te trekken in de verschillende units. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC in een antraciete kleur. Verspreid over het terrein zijn er verschillende parkeerplaatsen voorzien voor de





middelkerke

bezoekers in grasdallen. Het verharde gedeelte van het terrein wordt aangelegd in KWS. De groene zones wordt voorzien van bodembedekkers, hagen en enkele bomen.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Niet van toepassing.

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek en raadpleging aanpalende eigenaars

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

Infovergadering

Niet van toepassing.

Externe adviezen

Middenkustpolder heeft advies uitgebracht op 1 juni 2022, ontvangen op 1 juni 2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig

Proximus heeft advies uitgebracht op 11 mei 2022, ontvangen op 11 mei 2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen heeft advies uitgebracht op 7 juni 2022, ontvangen op 10 juni 2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Telenet heeft advies uitgebracht op , ontvangen op 6 mei 2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies

Fluvius heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Farys heeft advies uitgebracht op 1 juni 2022, ontvangen op 1 juni 2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Advies van de GECORO of de milieuraad

De gemeentelijke omgevingsambtenaar of het college van burgemeester en schepenen beslisten de aanvraag niet voor te leggen aan de GECORO.

Er werd tevens geen advies gevraagd aan de milieuraad.





middelkerke Advies van de POVC

De aanvraag diende niet voor advies te worden overgemaakt aan de POVC.

Project-MER, project-MER-screeningsnota of OVR

De aanvraag valt onder de bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, meer bepaald rubriek 10b – stadsontwikkelingsprojecten.

Het project is niet gelegen in en heeft geen invloed op een vanuit milieuoogpunt kwetsbaar gebied, zoals o.a. een bijzonder beschermd gebied als bedoeld in artikel 1, 4° van het project-m.e.r.-besluit. Het project is bovendien slechts van een beperkte omvang en er zijn geen gelijkaardige reeds bestaande dergelijke projecten in de onmiddellijke omgeving. Het project veroorzaakt duidelijk geen aanzienlijke milieuhinder of -effecten.

Op datum van 06/05/2022 werd de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard en werd dan vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn zodat op een gemotiveerde manier beslist werd waarom voor het project geen milieueffectrapport moest worden opgesteld.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 14/06/2022.

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

Bij stedenbouwkundige aanvragen

- Het voorziene groendak moet aangelegd worden alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen.
- Opgelegde groenbuffering, lijnbuffers, groenzones dienen uiterlijk het eerste plantseizoen na afleveren van de stedenbouwkundige vergunning aangelegd te worden.
- De voorziene verhuurunits dienen volgende eigenschappen te hebben → lokale en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie- en/of onderzoeksactiviteiten.
De naleving van zowel de bouwvoorschriften als de bestemmingsvoorschriften als eventuele bestemmingswijzigingen zullen het voorwerp uitmaken van een actieve bouwcontrole, welke op periodieke tijdstippen zullen uitgevoerd worden. Het niet naleven van deze voorschriften zal automatisch leiden tot gerechtelijke stappen door de gemeente Middelkerke.
De voormelde randvoorwaarden moeten integraal worden opgenomen in alle akten waarbij persoonlijke of zakelijke rechten worden overgedragen aan derden.
- De voorziene verhuurunits dienen te vallen onder 1 beheer- of samenwerkingscontract van beheerders per bedrijfsverzamelgebouw → van zodra beschikbaar dient de bouwheer dit contract over te maken aan het gemeentebestuur Middelkerke.
- De voorwaarden in het advies van de Brandweer Middelkerke dd. 07/06/2022 dienen te worden nageleefd:
 - De brandweerstand van tussenvloeren en hun draagstructuur is ten minste gelijk aan R 30. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.



middelkerke

- Buitenwanden- en compartimentswanden moeten door hun concept en uitvoering maximaal naar binnen toe bezwijken.
- De conformiteitsattesten inzake compartimentering moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- Passende branddetectie-installatie te voorzien.
- Rook- en warmteafvoerinstallatie conform te voorzien.
- De RWA-installatie moet rekening houden met de aerodynamische coëfficiënt van de RWA-verluchters.
- Weersbestendige buitenkast wordt voorzien in voorgevel. Zie mailing d.d. 17/02/2021.
- Aandachtspunt zijgevel Biezenstraat inzake afstand tussen gebouwen. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- De conformiteitsattesten inzake brandgedrag van daken moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- De signalisatie moet aangebracht worden.
- Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van goede werking overhandigd worden.
- Alarminstallatie conform voorzien.
- In ieder industriegebouw moeten voldoende haspels voorzien worden zodat de waterstraal ieder punt in het industriegebouw bereikt. Voor wat betreft de draagbare snelblussers dient minimum 1 bluseenheid voorzien te worden per 150 m².

Bijzondere milieuvoorwaarden

Niet van toepassing.

Vergunningstermijnen

De omgevingsvergunning wordt verleend voor onbepaalde duur die aanvangt op de datum van de vergunning.

Volgende lasten worden opgelegd:

- Met betrekking tot het advies van Proximus dd. 11/05/2022:
 - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.A1@proximus.com.
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via network.relations.A11@proximus.com.
- Met betrekking tot het advies van Farys dd. 01/06/2022:
 - Uit nazicht van de situatie ter plaatse is gebleken dat er in de Rietstraat een bestaande drinkwaterleiding ligt met voldoende capaciteit om deze nieuwbouwwoning te laten aftakken. Er is bijgevolg geen uitbreiding van het net te voorzien. Mocht eventueel noodzakelijk aanleggen van rioleringen ten behoeve van dit bouwproject een aanpassing aan het bestaande drinkwaternet noodzakelijk maken, dan zullen deze kosten ten laste vallen van de bouwheer. Wij vestigen er tevens de aandacht op dat voorafgaandelijk aan het slopen van de bestaande





middelkerke

bebouwing het aan te raden is om contact op te nemen met klantendienst@farys.be ten einde beschadiging van bestaande installaties te vermijden.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Niet van toepassing

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

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

Planologische toets

De aanvraag dient te worden afgetoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werden afgetoetst aan de omgevingsaanvraag:

Voorschriften	RUP 25 Bedrijvenzone Oostendelan	Ontwerp	OK
Zone 3			
Hoofdbestemming	• Lokale (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie- en/of onderzoeksactiviteiten. • Groothandel • Kantoorachtigen • Dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven).	Bedrijfsverzamelgebouw met units voor opslagruimte	J





middelkerke

Nevenbestemming	Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen: • Bedrijfsondersteunende en collectieve functies • Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen • Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen kan per bedrijf maximaal 300m² innemen. • Er kan ook één bedrijf- of conciërgewoning per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel geïncorporeerd in bedrijfsgebouw met een maximaal volume van 1.000m³.	/	J
Niet toegelaten	• Autonome kleinhandel	/	J
Afstand tot weggrens	Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan (in casu 10m) of min. 5m	10,50m en 5m	J
Afstand tot zijkavelgrens	minimaal 4m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing	4,50m	J
Afstand tot achterkavelgrens	5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing	10,50m	J
Max. kroonlijsthoogte	8m	6,80m	J
Max. nokhoogte	8m	/	J
Dakvormtype	Vrij maar <45°	Plat dak	J





middelkerke

Niet-verharde delen	De niet verharde delen worden ingericht als groenzones. Langs de grenzen van het bedrijfsp perceel moet een onverharde groenzone aangelegd worden met een minimale breedte van 1m ter hoogte van de rooilijn en 0,5m ter hoogte van de zijperceelsgrens, hiervan kan worden afgeweken ter hoogte van de perceelsgrens tussen twee bedrijfsp percelen indien cumulatief voldaan aan volgende voorwaarden: • Bij koppelbouw • Gekoppelde toegang tot de bedrijfsp percelen • Gezamenlijk gebruik parking. De groenzone kan onderbroken worden ter hoogte van de ontsluiting tot de percelen. Bij de aanleg van een parking moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien: • min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsen • minimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.	Groenzones Collectieve parking 24 bomen voor 17 parkeerplaatsen	J
Vloerpeil	40 cm boven boordsteen	10cm	J





● ● ●

Parkeren	Parkeren wordt enkel toegelaten tussen de voorbouwlijn en desbetreffende rooilijn of geïncorporeerd in de bebouwing.	Collectieve parking met 17 parkeerplaatsen	J
Publiciteit en signalisatie	Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden: • De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 20% van zijn voorgevel. • Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden. • Op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw. • De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw. • De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. • Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. • Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.	Niets voorzien	J

Voorschriften	RUP 25 Bedrijvenzone Oostendelan	Ontwerp	OK
Zone 7			



Bestemmings- en inrichtingsvoorschrift	Deze zone is bestemd voor de inrichting van een hoofdontsluitingsweg met lokaal karakter voor het bedrijventerrein gelegen binnen het plangebied en (nog in te richten) bedrijventerreinen buiten het plangebied. Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten. Overheids- en nutsgebouwen en –constructies kunnen eveneens worden opgericht. In de zone tussen de rooilijn en de rand van de weg kunnen eventueel gemeenschappelijke, openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden in een waterdoorlatende verharding. De hoofdontsluiting dient te worden ingericht met: - Rijstrook voor gemotoriseerd verkeer met een minimale breedte van 6m eventueel uitgebreid met laden/lossenstrook van 3m. - Groenstrook met een breedte van min. 2m over de gehele lengte langs beide zijden met een, waarvan minimum één van deze stroken ook ingericht is met een open waterloop i.f.v. waterhuishouding in het plangebied. De gracht kan beperkt worden ingekokerd i.f.v. toegankelijkheid. - Bestaande parkings in de groenstrook mogen behouden worden, indien het gaat om groene waterdoorlatende parkeerstroken. Het inrichten van nieuwe parkeerstroken is niet toegelaten, tenzij aangelegd i.f.v. laden en lossen. - Pad langs beide zijden van de rijweg met een breedte van 2m-2,5m, aangelegd gescheiden van het	Geen nieuwe gemeenschappelijke openbare parkeerplaatsen. Groenstrook 5m breedte met open waterloop (Middelpolder). Pad aanwezig	J J J
--	---	--	----------------------------



Voorschriften	RUP 25 Bedrijvenzone Oostendelan	Ontwerp	OK
Algemeen			





middelkerke

Waterhuishouding en integraal waterbeheer	In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem: - Verharde oppervlakten moeten maximaal afwateren naar voldoende brede infiltreerbare randzone (min. 25% van de betrokken verharde oppervlakte). - Indien niet mogelijk moet de verharding in waterdoorlatende materialen worden aangelegd op een waterdoorlatende fundering. - Indien geen van deze inrichtingen mogelijk is, dient de verharde oppervlakte aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. Daar waar vanuit milieukundig oogpunt door de aard van de activiteiten kans op vervuiling van de ondergrond/grondwater is, moet verplicht gebruik gemaakt worden van niet-waterdoorlatende materialen. Het water moet dan opgevangen worden en afgeleid naar het openbare gescheiden rioleringsstelsel of naar een daartoe voorziene opvang of zuiveringspunt. Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.	Infiltratievoorzieningen aanwezig op eigen terrein	J
---	--	--	---





Daktuinen of –terrassen:	Daktuinen en/of dakterrassen zijn toegelaten, indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone.	76% groendak op gebouw	J
Reliëfwijzigingen:	Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten.	Niet van toepassing	J
Bemalingen	Bemaling moet steeds beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Bij grote werken is retourbemaling verplicht om de wijziging aan de watertafel zo veel mogelijk te beperken.	Niet van toepassing	J
Ondergrondse constructies	Binnen het plangebied zijn geen 'grote zelfstandige' ondergrondse verdiepingen en ondergrondse parkeergarages toegestaan. Beperkte ondergrondse constructies die noodzakelijk zijn voor de bedrijvigheid en niet hinderlijk zijn voor het grondwaterpatroon, kunnen worden toegestaan. Ondergrondse constructies kunnen nooit worden toegestaan binnen de bouwvrije strook langs gewestwegen.	Niet van toepassing	J
Groenaanleg:	Opgelegde groenbuffering, lijnbuffers, groenzones dienen uiterlijk het eerste plantseizoen na afleveren van de stedenbouwkundige vergunning aangelegd te worden.	Zie voorwaarden	J



Afsluitingen:	Het voorzien van afsluitingen tussen de percelen dient zoveel als mogelijk vermeden te worden, indien toch aanwezig, dienen zij te bestaan uit: - Een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2m, eventueel begroeid met een klimplant of hoog gras. - Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mag deze afsluiting een maximale hoogte van 1,2m hebben. - De draadafsluiting dient een neutrale sobere kleur te hebben. - Ter hoogte van de Oostendelaan kan deze tevens vorm krijgen als haag met streekeigen duinbeplanting met minimale hoogte van 0,7m	Niets voorzien	J
---------------	--	----------------	---



Inrichtingsstudie en mobiliteitsstudie	Bij stedenbouwkundige aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en/of voor nieuwe bebouwing moet een inrichtingsstudie en mobiliteitsstudie toegevoegd worden. Stedenbouwkundige aanvragen omtrent een beperkte verbouwing/uitbreiding met een oppervlakte van minder dan 200m² zijn hiervan vrijgesteld. De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende deelzone. Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria: - een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte - duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik - minimale hinder t.a.v. omgeving op vlak van mobiliteit, reclame, bebouwing en t.o.v. luchthaven - kwalitatieve aanleg gebieden met (semi-)publiek gebruik - de inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de deelzone - elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsenstallingen zijn voorzien. Dit zijn informatieve documenten voor de	Niet van toepassing (geen grootschalig project)	J
--	---	---	---

Seveso	Zowel hoog- als laagdrempelige Seveso bedrijven worden uitgesloten.	Niet van toepassing	J
--------	---	---------------------	---

Voorschriften	PRUP 132 Solitaire Vakantiewoningen-Brugge-Oostkust	Ontwerp	OK
Bouwzone			
Hoofdbestemming	• Functie solitaire vakantiewoning binnen bestaande vergund of vergund geachte, niet verkrotte woningen (uitz. appartementen en studio's) • Gelegen in gebiedscategorie 'landbouw' (VCRO) • Binnen gebouwencomplex of woning geen functies vergund, die enkel mogelijk zijn als een complementaire functie bij een residentiële woonfunctie.	Niet van toepassing.	J

Voorschriften	Verordeningen	Ontwerp	OK
Gewestelijk	Voetgangersverkeer	Conform verordening	J
	Hemelwaterputten	Conform verordening	J
	Weekendverblijfparken	/	J
	Toegankelijkheid	Conform verordening → zie voorwaarde	J
	Breedband	Conform verordening	J
Provinciaal	Baangrachten	/	J
Gemeentelijk	Bomen	Conform verordening	J
	Voorbouwlijn	/	J
	Huisvuil	/	J
	Ventilatie	/	J
	Groenscherm weekendverblijven	/	J
	Voortuinstrook	/	J
	Meergezinswoning	/	J
	Parkeerplaatsen bij gebouwen	Conform verordening 17 PP voor 8 units	J
	Toeristische zone	/	J
	Leffinge	/	J

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



middelkerke Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Rietstraat een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is.

De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag omvat geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

Riolering

De aanvraag is gelegen in centraal gebied volgens het gemeentelijk zoneringsplan.

Conform de bepalingen van Vlarem is het perceel uitgerust met een gescheiden riolering.

Conform de bepalingen van de Algemene Politieverordening (APV) is er een toezichtssysteem voorzien op het perceel, zijn er geen sanitaire inrichtingen voorzien in de kelder of ondergrondse ruimtes en wordt de regenwaterafvoer niet verwerkt in het voetpad of wordt er geloosd op het voetpad.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter én infiltratievoorziening van 45.800 liter zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Mer-screening

Er worden geen hinderaspecten voorzien binnen deze aanvraag. De aanvraag voldoet aan de voorschriften. Daarnaast zijn de mobiliteitseffecten beperkt, hebben de projectkarakteristieken geen negatieve impact op het landschap, werd de waterhuishouding in detail bekeken volgens de normering en zijn de effecten op de fauna en flora nihil. Ook de privacy naar de omliggende percelen wordt gegarandeerd.

Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten ten gevolge van het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke effecten leiden die impact hebben op de gezondheid van de gebruikers en zijn directe omgeving.

Natuurtoets

De aanvraag is niet gelegen in een beschermd gebied. De geplande werken of activiteiten veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur.

Het resultaat van de voortoets geeft aan dat er geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats in habitatrichtlijngebied is. De uitwerking van een passende beoordeling voor de hier onderzochte effectgroepen is niet nodig voor habitats in habitatrichtlijngebied.

Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op vastgesteld of beschermd onroerend erfgoed.





middelkerke

Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

De aanvraag heeft geen betrekking op kleinhandelsactiviteiten.

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

De aanvraag heeft geen effecten op de mobiliteit.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag heeft geen betrekking op een sociaal of bescheiden woonaanbod. De aanvraag betreft immers geen bouwproject overeenkomstig de in artikel 4.1.8. of artikel 4.2.1 van het decreet van 27/03/2009 betreffende het gronden- en pandenbeleid aangehaalde onderwerpen.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Toetsing aan de regelgeving inzake milieu

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde bouwwerkzaamheden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor zover noodzakelijk en relevant.

Deze criteria omvatten eveneens een toetsing aan de effecten op het leefmilieu in het algemeen.

De aanvraag betreft het regulariseren en het wijzigen van een bedrijfsverzamelgebouw. Tijdens de bouwwerken werd echter vastgesteld dat er niet gebouwd werden conform de goedgekeurde plannen. Thans wenst de bouwheer het gebouw te regulariseren alsook enkel wijzigingen door te voeren, meer bepaald wijzigingen aan de gevels en de hoogte van het gebouw. Het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit 8 bijna identieke units die als opslagruimte dienen, waarbij alle units een tussenverdiep hebben voor nevenactiviteiten. Elke unit heeft een inkom met glaspartij en/of een garagepoort en een lichtstraat. Het gebouw krijgt thans een kroonlijsthoogte van 6,80 meter (in plaats van 8,00 meter zoals initieel vergund) en wordt afgewerkt met een plat dak én groendak. Enkele units worden voorzien van grote sectionaalpoorten om gemakkelijk te manoeuvreren met het oog op de verschillende leveringen. Het gebouw wordt afgewerkt met effen grijze betonpanelen op het gelijkvloers en antraciete sandwichpanelen op de verdieping. In de platte daken worden lichtstraten om licht binnen te trekken in de verschillende units. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC in een antraciete kleur. Verspreid over het terrein zijn er verschillende parkeerplaatsen voorzien voor de bezoekers in grasdallen. Het verharde gedeelte van het terrein wordt aangelegd in KWS. De groene zones wordt voorzien van bodembedekkers, hagen en enkele bomen.

Het ontwerp voldoet hiermee aan de verschillende kwaliteitscriteria inzake de stedenbouwkundige voorschriften, het ontwerp bevat tevens geen storende elementen en er wordt geen bijkomende hinder veroorzaakt door de geplande werken. Hierdoor wordt er voldaan aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden.

Resultaten openbaar onderzoek

Niet van toepassing.





middelkerke Bespreking adviezen

De ingediende adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstanties. De voorwaarden geformuleerd in deze adviezen worden als voorwaarden bij de omgevingsvergunning opgelegd.

Besluit

De aanvraag ingediend door Benoot – Bakeroot inzake bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw - regularisatie en gewijzigde plannen, gelegen Rietstraat 50 te vergunnen.

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

Bij stedenbouwkundige aanvragen

- Het voorziene groendak moet aangelegd worden alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen.
- Opgelegde groenbuffering, lijnbuffers, groenzones dienen uiterlijk het eerste plantseizoen na afleveren van de stedenbouwkundige vergunning aangelegd te worden.
- De voorziene verhuurunits dienen volgende eigenschappen te hebben → lokale en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie- en/of onderzoeksactiviteiten.
De naleving van zowel de bouwvoorschriften als de bestemmingsvoorschriften als eventuele bestemmingswijzigingen zullen het voorwerp uitmaken van een actieve bouwcontrole, welke op periodieke tijdstippen zullen uitgevoerd worden. Het niet naleven van deze voorschriften zal automatisch leiden tot gerechtelijke stappen door de gemeente Middelkerke.
De voormelde randvoorwaarden moeten integraal worden opgenomen in alle akten waarbij persoonlijke of zakelijke rechten worden overgedragen aan derden.
- De voorziene verhuurunits dienen te vallen onder 1 beheer- of samenwerkingscontract van beheerders per bedrijfsverzamelgebouw → van zodra beschikbaar dient de bouwheer dit contract over te maken aan het gemeentebestuur Middelkerke.
- De voorwaarden in het advies van de Brandweer Middelkerke dd. 07/06/2022 dienen te worden nageleefd:
 - De brandweerstand van tussenvloeren en hun draagstructuur is ten minste gelijk aan R 30. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
 - Buitenwanden- en compartimentswanden moeten door hun concept en uitvoering maximaal naar binnen toe bezwijken.
 - De conformiteitsattesten inzake compartimentering moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
 - Passende branddetectie-installatie te voorzien.
 - Rook- en warmteafvoerinstallatie conform te voorzien.
 - De RWA-installatie moet rekening houden met de aerodynamische coëfficiënt van de RWA-verluchters.
 - Weersbestendige buitenkast wordt voorzien in voorgevel. Zie mailing d.d. 17/02/2021.
 - Aandachtspunt zijgevel Biezenstraat inzake afstand tussen gebouwen. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
 - De conformiteitsattesten inzake brandgedrag van daken moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
 - De signalisatie moet aangebracht worden.



middelkerke

- Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van goede werking overhandigd worden.
- Alarminstallatie conform voorzien.
- In ieder industriegebouw moeten voldoende haspels voorzien worden zodat de waterstraal ieder punt in het industriegebouw bereikt. Voor wat betreft de draagbare snelblussers dient minimum 1 bluseenheid voorzien te worden per 150 m².

Bijzondere milieuvoorwaarden

Niet van toepassing.

Vergunningstermijnen

De omgevingsvergunning wordt verleend voor onbepaalde duur die aanvangt op de datum van de vergunning.

Volgende lasten worden opgelegd:

- Met betrekking tot het advies van Proximus dd. 11/05/2022:
 - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.A1@proximus.com.
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via network.relations.A11@proximus.com.
- Met betrekking tot het advies van Farys dd. 01/06/2022:
 - Uit nazicht van de situatie ter plaatse is gebleken dat er in de Rietstraat een bestaande drinkwaterleiding ligt met voldoende capaciteit om deze nieuwbouwwoning te laten aftakken. Er is bijgevolg geen uitbreiding van het net te voorzien. Mocht eventueel noodzakelijk aanleggen van rioleringen ten behoeve van dit bouwproject een aanpassing aan het bestaande drinkwaternet noodzakelijk maken, dan zullen deze kosten ten laste vallen van de bouwheer. Wij vestigen er tevens de aandacht op dat voorafgaandelijk aan het slopen van de bestaande bebouwing het aan te raden is om contact op te nemen met klantendienst@farys.be ten einde beschadiging van bestaande installaties te vermijden.

Art. 1 Deze omgevingsvergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen e.a.

Art. 2 Deze omgevingsvergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (art. 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementering voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg.

Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze omgevingsvergunning daarvoor niet.





middelkerke

Art. 3 De vergunninghouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglement op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen e.a.

Art. 4 Vooraleer installaties en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten. De richtlijnen van deze diensten dienen stipt gevolgd te worden.

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd:

- De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door Farys. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, telefonisch via de Aquafoon 078/35.35.99 of op www.farys.be. De nieuwe riolering is verplicht aan te sluiten op de bestaande aanwezige huisaansluiting of op de bestaande aanwezige wachtbuis. Bijgevoegd bij deze vergunning vindt u een aanvraagformulier van Farys voor een nieuwe rioolaansluiting. De aanvrager dient zich vóór de aanleg van de private riolering te houden aan de bepalingen van het "Bijzonder Waterverkoopreglement – deel huisaansluitingen" dat kan opgevraagd worden bij de Farys. De private riolering mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van Farys, volgend op een technische evaluatie ter plaatse waarbij zowel het aansluitingspunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting wordt bekeken. Wanneer reeds een wachtbuis is voorzien, gebeurt de aansluiting door de bouwheer en controleert Farys de aansluiting. Wanneer reeds één of meerdere huisaansluiting(en) is (zijn) voorzien en het woongebouw wordt gesloopt dan dient de bouwheer minstens 1 van deze bestaande huisaansluitingen te gebruiken voor het nieuwe woongebouw en controleert Farys de aansluiting. Bijkomend dient de bouwheer de bestaande huisaansluitingen die niet hergebruikt worden, op een afdoende wijze af te sluiten waardoor geen zuigers en bijgevolg verzakkingen kunnen ontstaan.
- Water-, gas- en elektriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeter.
- Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor elektriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.
- Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.
- Het verplaatsen van bestaande openbare verlichtingspalen, nutsleidingen en verdeelkasten op verzoek van de bouwheer ingevolge de inplanting van het vergunde gebouw, zijn volledig ten laste van de bouwheer.

Art. 5 Bij de renovatie van uw woning dient u het materiaal van de leidingen van de drinkwaterinstallatie te laten nazien door uw installateur.

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

Art. 6 De vergunninghouder is ertoe gehouden de bepalingen vervat in de gemeentelijke Algemene Politieverordening, inzonderheid wat hoofdstuk 2 - veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg - betreft, na te leven en alle daarin hem opgelegde verplichtingen na te komen.





Art. 7 Volgens het decreet van 08 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (BS 25/06/2009) moeten alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Onder woning wordt verstaan elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

Art. 8 Nummering van appartementen in appartementsgebouwen: de toepassing van de nummering van de appartementen gebeurt als volgt:

- Op het gelijkvloers: bij het binnenkomen door de voordeur begint men te nummeren vanaf links.
- Op de verdiepingen: bij het verlaten van de lift wordt aan het appartement dat zich links van de lift bevindt het nummer 01 toegekend en zo verder in de wijzerzin.
- Wijze van nummering: het nummer van de bouwlaag volgt onmiddellijk op het huisnummer en wordt daarvan gescheiden door een schuine streep. Het appartementsnummer bestaat uit twee cijfers en volgt op het nummer van de bouwlaag. Het cijfer van het appartementsnummer geeft steeds de nummering van de appartementen op elke bouwlaag afzonderlijk aan. Aan de bouwlagen worden twee cijfers toegekend. Voor de bouwlagen gelegen onder die waarop zich de ingang bevindt (kelder), slechts één cijfer voorafgegaan door een minteken (vb. 0101). Indien er zich op een bouwlaag slechts één appartement bevindt, dan eindigt het appartementsnummer op het cijfer 1 (dus gelijkvloers 1 wordt 0001; 1^e verdieping 1 wordt 0101). Voorbeeld: huisnummer 100 - 2^e verdieping - appartement 1 wordt: 0100/0201. Wanneer er meerdere appartementen op één bouwlaag gelegen zijn, worden ze geteld en genummerd, te beginnen met het cijfer 1, komende uit de lift of trap, van links naar rechts in wijzerzin.

Art. 9 Indien deze omgevingsvergunning valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, dan dienen de normbepalingen van hoofdstuk III van hogervermeld besluit te worden nageleefd.

Art. 10 Indien bij het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de vergunde constructie een individuele waterzuiveringsinstallatie (IBA) verplichtend wordt opgelegd, dient u contact op te nemen met Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, voor de aankoop, plaatsing en beheer van deze IBA.

Art. 11 De bouwheer dient ten minste 2 maand voor de aanvang van de bouw- of afbraakwerken, die een wijziging of verplaatsing van de bovengrondse en/of ondergrondse kabels en/of aansluitingen tot gevolg hebben, Proximus hiervan te verwittigen (p/a Proximus dienst werven, Tuinstraat 6 te 8500 Kortrijk of 056/27.27.32).

Art. 12 Betreft het een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dan dient de verkavelaar de verkaveling te voorzien van de infrastructuur van de universele dienstverlener Proximus en de voorwaarden strikt na te leven. Hiervoor dient de verkavelaar contact op te nemen met de dienst studies: Rijselstraat 1 te 8200 Brugge of via email (studie.kabelnet.wvl-noord@proximus.com)

Art. 13 Betreft het een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dan dient de verkavelaar ten laatste bij de voorlopige oplevering van de wegenis- en rioleringswerken een as-buitedossier over te maken aan het gemeentebestuur Middelkerke conform de "Richtlijnen opmaak as-buitedossier" van Farys. Deze richtlijnen kan men verkrijgen op eenvoudig verzoek bij het gemeentebestuur Middelkerke of Farys.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:





middelkerke

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.





De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;





3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling "wegenberoep"

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd





middelkerke

administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad. Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Stemming: Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens het college.

Getekend op origineel door de algemeen directeur Jurgen Vergauwe en de burgemeester Jean-Marie Dedecker.

de algemeen directeur

Digitally signed by Jurgen Vergauwe (Signature)
Date: 2022.07.01 09:35:20 +02:00



Jurgen Vergauwe

de burgemeester

Digitally signed by Jean-Marie Dedecker (Signature)
Date: 2022.07.01 10:40:50 +02:00

Jean-Marie Dedecker