

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2026043690	2026/126

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 12 OKTOBER 2026 TOT VERLENING VAN EEN GEDEELTELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Spileers Marleen**, met als contactadres **Traveins 11, 9620 Zottegem**, werd per beveiligde zending verzonden op 06/05/2026.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20/07/2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Kasseiweg 12**,
kadastraal bekend:

1^e afdeling, sectie A, nummer 0955 D

1^e afdeling, sectie A, nummer 0947 K

1^e afdeling, sectie A, nummer 0947 E

Het betreft een aanvraag tot **residentialiseren van een landbouwerswoning en slopen van landbouwloodsen**.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- ~~de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten~~
- ~~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.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar van de stad Ronse bracht op 08-10-2026 een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na overweging van dit advies motiveert het College van Burgemeester en Schepenen zijn standpunt als volgt:

Feiten / context / motivering

De aanvraag van Spileers Marleen, met adres Traveins 11, 9620 Zottegem, houdende het residentialiseren van een landbouwerswoning en slopen van landbouwloodsen, gelegen Kasseiweg 12, kadastraal Ronse 1^e afdeling, sectie A, nummer 0955 D 1^e afdeling, sectie A, nummer 0947 K 1^e afdeling, sectie A, nummer 0947 E, werd ingediend op 6 mei 2026;

1. ALGEMEEN

1.1 Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor de betrokken locatie:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977 en wijziging BVR 29.10.1999): woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- **GRUP Rond Ronse** (BS 08.12.2023):
 - **Artikel 2.1: Agrarisch gebied;**
 - **Artikel 2.7: Bosgebied;**
 - **Artikel 2.7.4 Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling (overdruk);**
 - **Artikel 2.8: Erfgoedlandschap (overdruk);**

1.2 Ligging

Het pand is gelegen:

- langs de voetweg nr. 194 en de goed uitgeruste weg Kasseiweg;
- in een individueel te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan (Besluit VI. Regering 01/07/2022);
- in een zone van lage tot zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen;
- binnen een zone (achterliggend landbouwperceel) als zeer hoog en niet van toepassing (bebouwde zone) wat betreft de potentiële bodemerosiekaart per perceel (2025);
- gedeeltelijk binnen het Habitatrichtlijngebied van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen;
- gedeeltelijk binnen het gen-gebied 'De Vlaamse Ardennen van Kluisberg tot Koppenberg';
- gedeeltelijk binnen het geno 'De Vlaamse Ardennen van Kluisberg tot Koppenberg';
- binnen de afbakening van een stroomgebiedbeheerplan 'Uitvoeren van erosiebestrijdingsmaatregelen in het afstroomgebied van de Molenbeek (Ronse);
- gedeeltelijk binnen het Herbevestigd (Agrarisch en Groen) gebied 'Landbouwgebied van Klijpe';
- gedeeltelijk binnen de vastgestelde Landschapsatlas, het Onroerenderfgoedrichtplan en het Erfgoedlandschap De Vlaamse Ardennen van Kluisberg tot Koppenberg';
- niet in pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied (behalve zeer kleine overlapping in het westen waarop de aanvraag geen betrekking heeft);

1.3 Vergunningenregister

Perceel 955 D

- 27.10.1993: stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een machineloods (vergunning, gem. ref. B/1993/7110);
- 30.06.2008: melding nieuwe exploitatie klasse 3 (gunstig, gem. ref. 45041/8453/E/1);
- Exploitatie 8453/2;
- Exploitatie 8453/1;

Perceel 947 K en Perceel 947 E (niet opgenomen in de aanvraag, maar maakt ruimtelijk wel deel uit van het goed)

Geen vergunningen gekend.

1.4 Openbaar onderzoek/onderzoek der scheidingsmuren

De aanvraag diende aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 25.04.2014) gezien ze niet valt onder de toepassing van artikels 11 t.e.m. 13 van het

Omgevingsvergunningsbesluit:

PV OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 27.07.2026 t.e.m. 25.08.2026 en werd aangekondigd door:

- aanplakking ter plaatse
- publicatie op de webstek van de stad Ronse
- individuele kennisgeving

Gedurende de periode van openbaar onderzoek lag het dossier (digitaal) ter inzage in het stadhuis (loket dienst Omgeving). Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.5 Adviezen

- Agentschap Landbouw en Zeevisserij, advies van 01.09.2026, voorwaardelijk gunstig;
- Agentschap Onroerend Erfgoed, advies van 27.08.2026, geen bezwaar;
- Agentschap voor Natuur en Bos, advies van 27.07.2026, voorwaardelijk gunstig;
- Stedelijke dienst Infra, advies van 29.07.2026, voorwaardelijk gunstig;

1.6 EPB

De aanvraag beoogt het creëren van een binnenklimaat om in te wonen. Het gaat om de bestaande landbouwerswoning die naar een zonevrije woning wordt omgezet. De EPB-regelgeving dient te blijven gerespecteerd.

1.7 Milieueffectenrapportage

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025 (Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage - BS 27 november 2025). Bijgevolg diende er geen m.e.r.-rapport, noch een m.e.r.-screening toegevoegd te worden.

1.8 Watertoets

Het goed is niet gelegen binnen een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. De voorgestelde werken (residentialiseren van een landbouwerswoning en slopen van landbouwloodsen) zullen geen significant negatieve impact hebben op het hemelwater mits de bepalingen van de GSVH 2023, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, in werking vanaf 2 oktober 2023, worden nageleefd.

Wat betreft de gebouwen worden geen werken aan de afwatering gedaan. De functiewijziging van landbouw naar wonen gebeurt zonder verbouwingswerken. Enkel zal bij het bedrijfsgebouw (om te vormen naar woningbijgebouw) een deel worden gesloopt.

Wat betreft de verhardingen zal de oppervlakte afnemen gezien een groot deel wordt verwijderd. De aanvraag voorziet niet in de regularisatie of aanleg van nieuwe verhardingen.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn en de watertoets wordt doorstaan.

1.9 Grondverschuivingstoets

Volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen (studie van de KU Leuven dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen in de Vlaamse Ardennen) is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone met laag tot zeer hoog risico voor grondverschuivingen. Er kan echter redelijkerwijze worden aangenomen dat de vooropgestelde werkzaamheden, zijnde de functiewijziging en (gedeeltelijke) afbraak van de machineloods en de verhardingen geen activering van grondverschuivingen en/of een andere bodemdegradatie met zich mee zullen brengen.

1.10 Archeologie

Voor de aanvraag is geen bekrachtigde archeologienota vereist.

2. BEOORDELING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

2.1 Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn niet in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1):

De aanvraag is in strijd met het gewestplan (voor wat betreft het deel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zijnde de bedrijfswoning) en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Rond Ronse' (agrarisch gebied). De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn niet voorzien in functie van een landbouwbedrijfsvoering van een landbouwbedrijf gelet op het willen residentialiseren van de bestaande gebouwen naar wonen. Bijgevolg worden de voorgestelde werken of handelingen als zonevreemd beschouwd. Voor werken aan bestaande zonevreemde constructies kunnen deze constructies terugvallen op de basisrechten voor zonevreemde constructies van de VCRO en het vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is), mits hoofdzakelijk vergund te zijn en niet verkrot te zijn. Van de bouw van de woning is geen vergunning terug te vinden in het vergunningenregister van de stad. Het gebouw is waar te nemen op de luchtfoto van 1971. De volgende jaren blijven de constructies ongewijzigd (geen afbraak met heropbouw), enkel kan wel op de luchtfoto worden waargenomen dat een deel van het dak lijkt gewijzigd te zijn. Gezien de woning deel uitmaakte van een landbouwsite en de landbouwbedrijfswoning betrof, kan echter worden gesteld dat de werken die er hebben plaatsgevonden de voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies niet in het gedrang brachten. Voor het bedrijfsgebouw was er in 1993 een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een machineloods. Hier lijken volgens de opeenvolgende luchtfoto's beschikbaar in Geopunt ook geen heropbouwwerken aan te zijn geweest. De woning en het deel rechts van de machineloods dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en worden dus beschouwd als vergund geacht (zowel constructie als functie). Door middel van de foto's in de omgevingsvergunning kan er ook van uitgegaan worden dat het gaat om niet-verkrotte constructies. De constructies voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Bijgevolg kan deze aanvraag aanspraak maken op de afwijkingsmogelijkheden van de VCRO. De in

het ontwerp voorgestelde werken of handelingen maken toepassing van de zgn. basisrechten van de zonevrije constructies (art. 4.4.10., 4.4.11.) en de zonevrije functiewijzigingen (art. 4.4.23. "Zonevrije functiewijzigingen"):

"Artikel 4.4.23. (20/07/2024- ...)

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen."

Wat betreft de functiewijziging van een landbouwexploitatie naar een zonevrije hoeve voldoet de aanvraag aan de voorwaarden van art. 4.4.23. De functiewijziging zal er niet toe leiden dat andere bedrijfssites in de omgeving in het gedrang worden gebracht gezien het gaat om woningen.

De aanvraag dient voor de functiewijziging te voldoen aan het "Besluit van de Vlaamse Regering [tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen" (28/11/2003):

"Artikel 11. (01/09/2009- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.”

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van het artikel. Conform de omzendbrief RO 2017/01 dient het Agentschap Landbouw en Zeevisserij hierbij dan de afweging te maken of een site in landbouwgebruik moet blijven of niet. De adviesinstantie bracht op 01.09.2026 een voorwaardelijk gunstig advies:

“De aanvraag betreft de functiewijziging van een voormalige landbouwzetel naar zonevreemd wonen. Een deel van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Er wordt dan ook een functiewijziging gevraagd van de bedrijfswoning naar residentiële woning en van een gedeelte van de varkensstal (volume 336,31m³) naar woningbijgebouw.

De aanvraag is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (te behouden gedeelte bedrijfsgebouw) en gedeeltelijk in agrarisch gebied (bedrijfswoning) volgens zijn gewestplanbestemming.

De omliggende gronden zijn binnen het Gewestelijk RUP ‘Rond Ronse’ aangeduid als art. 2.1 ‘agrarisch gebied’ en zijn bijgevolg herbestemd in functie van de beroepslandbouw.

Gelet op de ligging deels in woongebied met landelijk karakter kan er akkoord gegaan worden met de voorliggende aanvraag: functiewijziging van de bedrijfswoning naar residentiële woning en functiewijziging gedeelte varkensstal naar woningbijgebouw.

Echter, het omliggende agrarische gebied moet zijn agrarische gebiedsbestemming behouden. We zien op de luchtfoto 2026 rondom de site nogal wat verrommeling/opslag van allerhande (zie onderstaande luchtfoto). Het is niet duidelijk of dit ook behoort tot Kasseiweg nr. 12? Ook deze constructies/opslag van allerhande aard dienen o.i. verwijderd te worden.

De bedrijfsgebouwen kunnen in aanmerking komen voor een zonevreemde functiewijziging omdat deze gedeeltelijk gelegen zijn in een woongebied met landelijk karakter, mits de omliggende gronden binnen het gewestelijk RUP ‘Rond Ronse’ de agrarische bestemming behouden en de verrommeling/opslag wordt weggewerkt indien deze deel uitmaken van het goed van de aanvrager.

- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden mits te voldoen aan het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij;
- De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het betreft de gemeenteweg Kasseiweg. De aanvraag is wel gelegen aanpalend aan de voetweg nr. 194 (1,50 m breed). De voetweg is niet aangeduid op de inplantingsplannen. De voetweg dient echter te worden gerespecteerd en steeds te worden gevrijwaard en publiek toegankelijk te zijn;

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van de werken

De aanvraag is gelegen op het einde van de doodlopende gemeenteweg Kasseiweg, die aantakt op de gewestweg Berchemsesteenweg. De Kasseiweg is enkel langs de westelijke zijde bebouwd met ééngezinswoningen van het type open bebouwing. De woningen zijn gelegen in het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan.

Het onderwerp van de aanvraag betreft een landbouwbedrijfssite aan het einde van de straat, die gedeeltelijk gelegen is in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. Voor deze laatste bestemming is ze herbestemd in het RUP Rond Ronse als agrarisch gebied.

In de nota van de architect worden de werken als volgt opgelijst en beschreven:

Concrete beschrijving van de werken

Het terrein is bebouwd met een woning, een bedrijfsgebouw, bestaande uit stallen, een serre en een aantal bijgebouwen.

De functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een residentiële woning brengt geen bijkomende verbouwingswerken met zich mee. De woning heeft een oppervlakte van 125,70 m² en een volume van 521,82 m³.

Het landbouwbedrijfsgebouw, bestaande uit cluster van stallen, heeft een totale oppervlakte van 475,15 en een volume van 1978,74m³. Een aanzienlijk deel wordt gesloopt: opp. 371,15m² | volume: 1.642,43m³. De te bewaren machineloods krijgt de functie woningbijgebouw.

De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 104m² en het volume 336,31 m³. Het gebouw wordt achteraan afgewerkt met dezelfde materialen als het bestaande gebouw, namelijk betonblokken.

Het bijgebouw zal gebruikt worden als garage voor personenwagens en als tuinberging.

Er wordt ook een nieuwe houten deur voorzien, in dezelfde stijl als de bestaande poorten/deuren.

De functiewijziging gaat verder gepaard met een aanzienlijke ruimtelijke sanering.

De bijgebouwen en serre vooraan worden gesloopt:

- Bijgebouwen te slopen: opp. ca. 33,75m² | volume ca. 72,83m³

- Serre te slopen: opp. ca. 4,19m² | volume ca. 8,64m³

De verharding wordt gereduceerd tot een strikt noodzakelijke toegang en een terras met een oppervlakte van minder dan 80m² cf het vrijstellingsbesluit.

- Tegelverharding te verwijderen: opp. 31,35m²

- Grindverharding te verwijderen: opp. 272,16m²
- Kasseiverharding te verwijderen: opp. 60,23m²
- Betonverharding te verwijderen: opp. 29,56m²
- Terrasverharding te verwijderen: opp. 15,40m²

Het totaal aan te verwijderen verharding bedraagt **408,70m²**."

Er dient te worden opgemerkt dat op de nieuwe toestand een vijver werd ingetekend. Echter maakt deze geen onderwerp uit van de aanvraag en dient deze te worden uitgesloten. De aanvrager dient zich in regel te stellen met hetgeen mogelijk is volgens het RUP en VCRO artikel 4.2.1. Vergunningsplichtige handelingen.

B) Functionele inpasbaarheid

De foto's bij de omgevingsaanvraag laten een bedrijfsgebouw zien, dat niet meer geschikt is voor een hedendaagse landbouwbedrijfsvoering. Het terrein kent sterke hoogteverschillen rondom de gebouwen. Het goed is ook gesitueerd aan het einde van een doodlopende straat dat gekenmerkt is door ééngezinswoningen in een woongebied met landelijk gebied. Zoals in het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gesteld wordt, kan akkoord worden gegaan met de omzetting naar een zonevreemde woning gezien het bedrijfsgebouw ook al gelegen is in een woongebied met landelijk karakter. Deze werd bij de herbestemming van het RUP 'Rond Ronse' niet meegenomen in de afbakening, terwijl de landbouwbedrijfswoning wel is meegenomen.

Gelet op het landelijk karakter van het woonlint kan de functiewijziging worden toegestaan en is het voorzien van een zonevreemde woning op het einde van het lint functioneel inpasbaar in de omgeving.

C) Cultuurhistorische aspecten

De bedrijfsgebouwen zelf maken geen deel uit van een bescherming of vaststelling binnen de afbakening van een stads- of dorpsgezicht. De landbouwpercelen links van het bedrijfsgebouw zijn opgenomen in de landschapsatlas Vlaamse Ardennen van Koppenberg tot Kluisberg. Aan deze percelen wordt niets gedaan. Wel werd in het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gesteld dat de verrommeling/opslag die op de luchtfoto voor deze zone werd waargenomen, dienen te worden verwijderd en hun agrarisch functie kunnen behouden. Dit zal ook het uitzicht op het landschap ten goede komen.

Het afbreken van een groot deel van het bedrijfsgebouw en de verhardingen is ook een positieve verandering: er kan meer groen worden voorzien als aansluiting op de afgebakende zone van de landschapsatlas.

D) Bodemreliëf

De aanvraag gaat niet gepaard met een wijziging van het reliëf van de bodem. Na de gedeeltelijke afbraak en verwijdering van de te slopen verhardingen dient het bestaande maaiveld te worden aangehouden in die zin dat er geen ophogingen of afgravingen mogen gebeuren andere dan op de plannen voorzien.

E) De schaal, de visueel-vormelijke elementen en het ruimtegebruik

De aanvraag voorziet in een aanzienlijke sloop van het bedrijfsgebouw en houdt enkel 104m²/336,31m³ over, dat zal worden aangewend als tuinberging en garage. Het over te houden deel blijft nevensgeschikt aan de woning en is nog steeds compact gelegen bij de woning. De

werken gaan ook gepaard met het verwijderen van een heel deel van de verhardingen. De aanvraag gaat niet gepaard met het regulariseren of aanleggen van nieuwe verhardingen.

Gelet dat het gaat om een nieuwe zonevreemde woning dient de aanvrager zich in regel te stellen met het al dan niet vergund geacht karakter van de verharde constructies en hetgeen volgens het Vrijstellingsbesluit is toegelaten.

Na de sloop dient alle sloopafval van het terrein te worden verwijderd. De funderingen, putten, e.a. ondergrondse constructies dienen te worden verwijderd.

F) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de GSVH 2023 – de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023 – zijn niet van toepassing. Er worden geen rioleringswerken voorzien.

De aanvrager dient in kennis te worden gesteld dat bij toekomstige verbouwingen de riolering dient te worden aangelegd volgens de zonering ‘individueel te optimaliseren buitengebied’ en de woning te voorzien van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater).

3. CONCLUSIE

De aanvraag is onder voorwaarden voor vergunning vatbaar, met uitsluiting van de vijver.

Financiële impact

Niet van toepassing.

Adviezen

Niet van toepassing.

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 8 oktober 2026 met betrekking tot dit dossier;

Bevoegdheid / Rechtsgrond

- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Het decreet van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Het decreet van de Vlaamse Regering van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en de indelingslijst gevoegd als bijlage, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (VLAREM III) en latere wijzigingen;

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges (Procedurebesluit);
- Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuurscolleges (DBRC decreet);

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 8 oktober 2026;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **12-10-2026** HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2026043690 - 2026/126) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het residentialiseren van een landbouwerswoning en slopen van landbouwloodsen, gelegen Kasseiweg 12, aangevraagd door Spileers Marleen, wordt **vergund, met uitsluiting van de vijver.**

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

- 1) Het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is strikt te volgen (01.09.2026): het omliggende agrarische gebied moet zijn agrarische gebiedsbestemming behouden. De verrommeling/opslag van allerhande die op de luchtfoto van 2026 (Geopunt) is waargenomen dient te worden verwijderd;
- 2) De voetweg nr. 194 (1,50 m breedte) dient steeds te worden gerespecteerd, m.a.w. gevrijwaard en publiek toegankelijk;
- 3) Alle te slopen constructies moeten worden afgebroken minstens tot op het peil van de straat;
- 4) Alle funderingen moeten worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- 5) Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. moeten mee uitgebroken worden of opgevuld met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- 6) Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin moet selectief gesorteerd worden en van het terrein afgevoerd, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting. Asbesthoudende materialen (b.v. golfplaten/schaliën) dienen afzonderlijk en volgens de regels der kunst verwijderd te worden.
- 7) Er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden anders dan voorzien op de plannen of hetgeen mogelijk is volgens het Vrijstellingsbesluit;
- 8) De ingetekende vijver op het inplantingsplan bestaande en nieuwe toestand wordt uitgesloten. Deze maakt geen deel uit van de aangevraagde werken;

- 9) De werken kunnen slechts aangevangen worden:
- a) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden. Deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de dienst Infra van de stad.
 - b) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit,... enz.) bij de dienst Infra van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.
- 10) Alle nodige werken aan het openbaar domein (aanpassen/aanleggen/verplaatsen/herstellen van opritten, boordstenen, groenvakken, nutsleidingen, straatmeubilair, riolering,...) zijn ten laste van de aanvrager/bouwheer en worden door de stad uitgevoerd en gefactureerd naar de aanvrager/bouwheer.
- 11) Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/bouwmaterialen) dient de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aan te vragen bij de dienst mobiliteit (<https://www.ronse.be/nl/inname-openbaar-domein>). Deze aanvraag dient ten laatste 7 werkdagen voor aanvang van de werken ingediend te worden.
- 12) Alle bouw materiaal en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.
- 13) Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet de woning uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Meer info:
<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

Artikel 3:

Aan de vergunning wordt – conform de bepalingen van het instrumentendecreet, in voege getreden op 1 januari 2024 - volgende last verbonden:

- In de onmiddellijke omgeving (max. 50 m) van de voormalige hoeve moeten **zes hoogstammige streekeigen bomen (enkele voorbeelden zie bijgaande keuzelijst) of hoogstammige fruitbomen** aangeplant worden, en dit in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken of de inwerkingtreding van de functiewijziging;
- Lasten in natura moeten door de vergunninghouder gedekt worden door een **waarborg** vóór de start van de werken conform art. 77 OVD. De waarborg moet worden geleverd tegenover de gemeente voorafgaand aan de start van de werken, met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project. **Het bedrag van de waarborg bedraagt € 600.** De waarborg wordt vrijgeven na akkoord van de gemeente, te bekomen door het voorleggen van foto's, en eventueel andere documenten als bewijsmateriaal van de realisatie van de last via 'verstuur een bericht' op het omgevingsloket.

Het niet uitvoeren van de last kan leiden tot het verval van de vergunning overeenkomstig de artikelen 99 en 102 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen

die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

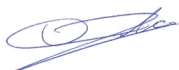
Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde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

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

Elektronisch ondertekend op
15/10/2026 door Julien
Vandenhoucke, Algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op
14/10/2026 door Patrice Michel
Dutranoit, Schepenen

