

Gemeente Staden Provincie West-Vlaanderen  Wonen en Omgeving Ieperstraat 109 8840 Staden	Zitting van 22 februari 2024 <u>Aanwezig:</u> Francesco Vanderjeugd, burgemeester-voorzitter Geert Moerkerke, Chris Verhaeghe, Martine Zoete, Joeri Deprez, schepenen Tine Dochy, algemeen directeur <u>Verontschuldigd:</u> Gwendolyn Vandermeersch, schepen
---	---

OMGEVINGSVERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: 2023/200

Dossiernummer op www.omgevingsloket.be: OMV_2023140694

Inrichtingsnummer: /

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatienummer is: 36019-G-OMV_2023140694

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED] met als adres **Hogestraat 61, 8840 Staden**, ontvangen.

De aanvraag werd digitaal ingediend op 7 november 2023 via het Omgevingsloket.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 november 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Hogestraat 61, 8840 Staden** en met als kadastrale omschrijving **1° Afdeling (Staden), sectie E nrs. 1502T en 1502V**.

De aanvraag omvat:

- ☒ het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen
- ☐ de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten
- ☐ het verkavelen van gronden
- ☐ vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten
- ☐ vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie

Het betreft meer bepaald een aanvraag tot het **wijzigen functie van gebouwencomplex landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen)**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), het decreet betreffende de omgevingsvergunning zoals tot op heden gewijzigd en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 16 februari 2024. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

1. Beschrijving van het project

Beschrijving van de bouwplaats en de omgeving

De aanvraag heeft betrekking op een voormalig landbouwbedrijf gelegen langs de Hogestraat, ten zuidwesten van de kern van Staden. De site is omringd met agrarische percelen. Aan de overzijde van de weg bevindt zich een residentiële woning; rechts van de site een voormalige landbouwsite. In de ruimere omgeving komt verspreide bebouwing voor van zowel zonevreemde sites (waaronder een aantal clusters van landelijke woningen) als landbouwsites.

Het hoevecomplex bestaat uit een landbouwbedrijfswoning geflankeerd aan beide zijdes met stallen (stal 1 + schuur links en stal 3 rechts). Links achteraan de woning komt nog een vrijstaande stalling voor (stal 2). Op de site zijn dus 3 losstaande bedrijfsgebouwen terug te vinden. De woning is te bereiken via een private inrit. De woning met stal 1/schuur en stal 3 zijn geconcentreerd rond een binnenkoer in grind. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 5.735 m².

Woning: 151,35 m² en 705,19 m³.

Stal 1+Schuur: 220,03 m² en 1.048,63 m³.

Stal 2: 39,22 m² en 128,05 m³.

Stal 3: 65,04 m² en 226,34 m³.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

De aanvrager wenst een functiewijziging van de landbouwbedrijfswoning met bedrijfsgebouwen naar een zonevreemde woning met woningbijgebouwen.

De woning zal verder gebruikt worden als zonevreemde woning. Alle bijgebouwen zullen gebruikt worden als woningbijgebouwen (stal 1 met schuur als hobby- en ontspanningsruimte, stal 2 naar een schuilhok voor kleinvee en stal 3 naar een tuinberging voor tuinmeubilair en tuinmachines).

De woning en bijgebouwen blijven ongewijzigd.

Beschrijving van de kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing

Beschrijving van de ingedeelde inrichting(en) en/of activiteit(en)

Niet van toepassing

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Niet van toepassing

2. Historiek

2.1 STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Volgende relevante vergunningen zijn van toepassing:

- stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd op 27 januari 1976 voor het uitbreiden van zeugenstal (dossiernr. ex STA nr. 2003);
- stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd op 25 juni 2001 voor het slopen van een zeugenstal (13,50 x +/- 11 m) (maximum 150m²) (dossiernr. 78/5370).

2.2 INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN

Volgende relevante vergunningen zijn van toepassing:

- vergunning hinderlijke inrichting klasse 2 goedgekeurd op 10 april 1978 voor het mogen houden van 45 zeugen in bestaande stallen (geldig tot 10 april 2008) (dossiernr. 454);
- aktename melding klasse 3-inrichting van 14 augustus 2006 voor het exploiteren van een inrichting (propaangasopslagtank) (dossiernr. 3/723).

2.3 SOCIO-ECONOMISCHE OF KLEINHANDELSVERGUNNING

Er zijn geen relevante vergunningen van toepassing.

3. Openbaar onderzoek en infovergadering

3.1 OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het openbaar onderzoek liep van 4 december 2023 tot en met 2 januari 2024.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

3.2 KENNISGEVING AANPALENDE EIGENAARS

Niet van toepassing.

3.3 INFOVERGADERING

Niet van toepassing.

4. Adviezen

4.1 EXTERNE ADVIEZEN

Er is advies gevraagd aan volgende externe instantie:

- Agentschap Landbouw en Zeevisserij, advies van 12 januari 2024: ongunstig
 - o de aanvraag is gelegen in herbevestigd landschappelijk waardevol agrarisch gebied met verspreide bebouwing en betreft een voormalige landbouwhoeve die volgens onze gegevens werd gestopt in 2002. De aanvraag betreft de functiewijziging van landbouwbedrijf naar residentieel wonen en gaat uit van de echtgenote van de voormalige uitbater;
 - o de site bestaat uit een bedrijfswoning en 3 bedrijfsgebouwen zoals stallen en schuur. De bedrijfswoning wordt zonevrije woning, stal 1 met schuur wordt hobby- en ontspanningsruimte, stal 2 wordt schuithok voor kleinvee en stal 3 wordt een tuinberging voor tuinmeubilair en tuinmachines. Er worden geen bouwkundige of structurele ingrepen voorzien;
 - o voor een functiewijziging van landbouwsite naar residentieel wonen dient het Agentschap Landbouw en Zeevisserij na te gaan in hoeverre dergelijke functiewijziging hier functioneel inpasbaar is. De omvorming van landbouw- naar zonevrije site kan een directe aantasting van de aanwezige agrarische structuur betekenen en kan een (negatieve) impact hebben op vergunningen en ontwikkelingen van nabijgelegen landbouwbedrijven. Dergelijke functiewijziging is geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goed gestructureerd landbouwgebied, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend worden omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevrije toestand (zie ook omzendbrief RO 2017/01 voor meer duiding hieromtrent);
 - o de site is gelegen in een actief uitgebaat agrarisch gebied (op voldoende afstand van hindergevoelige gebieden zoals SBZh-, VEN- en woongebieden). Het agrarisch gebied is hier bovendien herbevestigd. De herbevestigde agrarische gebieden werden afgebakend om de landbouwbestemming op lange termijn te verzekeren en moeten dan ook prioritair voor beroepsmatige landbouwactiviteiten voorbehouden blijven;
 - o ruimtelijk gezien zijn er in de onmiddellijke omgeving meerdere actieve professionele landbouwbedrijven aanwezig, o.a. onmiddellijk ten oosten van de site, op minder dan 50 m en ten noordwesten twee landbouwbedrijven elk met specialisatie in de varkenssector waarvan 1 bedrijf op minder dan 300 m. Het zonevrij maken van de plaats van de aanvraag kan bijgevolg een (negatieve) impact hebben op vergunningen van deze nabijgelegen landbouwbedrijven en de uitbating van landbouwgebruiksgronden. Een functiewijziging naar een zonevrije toestand is dan ook niet aanvaardbaar;

- o gelet op de ligging in een uitgesproken, actief en herbevestigd agrarisch gebied met meerdere professionele veeteeltbedrijven in de omgeving, kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet akkoord gaan met de gevraagde functiewijziging van landbouwzetel naar residentieel wonen. Het betreft een goed gestructureerd landbouwgebied dat dient behouden te worden voor de beroepsmatige landbouw. Bijgevolg brengt het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een ongunstig advies uit voor voorliggende aanvraag. De site dient voorbehouden te blijven voor zone-eigen activiteiten.

→ Het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt niet gevolgd. De motivatie uit de verantwoordingsnota, wordt bijgetreden.

De stopzetting van de landbouwsite dateert al van 2002. Dit betekent dat er al gedurende 20 jaar niet meer aan landbouw op de site wordt gedaan en in sé dus al 20 jaar onttrokken is van een professionele landbouwactiviteit. Dit zonevreemd gebruik had de voorbije 20 jaar geen negatieve impact op ontwikkelingen of verdere uitbating van omliggende landbouwbedrijven. Ook in de toekomst zal dit niet het geval zijn. Alle landbouwgronden rondom de site zullen blijven gebruikt worden als landbouwgrond.

In de directe omgeving zijn zowel zonevreemde als niet zonevreemde sites gevestigd. De dichtstbijzijnde intensieve veeteeltbedrijven bevinden zich op meer dan 250m ten noordwesten van de inrichting. Aan de overzijde van de weg bevindt zich reeds een residentiële zonevreemde woning. De landbouwsite ten oosten is aldus reeds omringd met verschillende zonevreemde woningen; ook ten oosten ervan. Het zonevreemd worden zal geen bijkomend probleem vormen voor een mogelijke uitbreiding of hernieuwing van de vergunning van dit bedrijf. Het gaat dus om een versnipperde omgeving die reeds geaffecteerd is. Een zonevreemde functie zal geen negatief effect hebben op het landbouwgebruik in de reeds versnipperde omgeving.

Het gaat bovendien om een kleinschalige site die ook niet meer geschikt is om een nieuwe landbouwactiviteit in te ontwikkelen gezien de verouderde staat van de gebouwen (ontbreken vloer,...). Volgens het GRUP Heuvelrug dat dateert van 2006 en waarin de site gelegen is, is de omvorming van dergelijke site reeds mogelijk gemaakt (zie artikel 1.2.5.4).

Enkel een functionele verbouwing van de bestaande gebouwen is mogelijk.
Uitbreidingen zijn niet mogelijk.

1.2.5.4 Gezinswoning

Een landbouwbedrijfs woning behorende tot een leegstaande landbouwzetel kan als ééngezinswoning gebruikt en ingericht worden, mits de woning volledig wordt georganiseerd binnen de bestaande oorspronkelijke hoeve woning of binnen een bestaande constructie die geïntegreerd deel uit maakt van de hoeve.

Desgevallend zijn de voorschriften 1.2.6 van toepassing.

1.2.6 Bestaande vergunde, niet verkrotte gebouwen en constructies

1.2.6.1 Bouwvoorschriften

4.2 INTERNE ADVIEZEN

Er is geen advies gevraagd aan interne instanties.

4.3 ADVIES VAN DE GECORO EN/OF MILIEURAAD

De aanvraag is niet voor advies overgemaakt aan de gecoro, noch aan de milieuraad.

4.4 ADVIES VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE (POVC)

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

5. Toetsing aan de regelgeving inzake ruimtelijke ordening

5.1 STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG, UITVOERINGSPLANNEN EN VERKAVELINGEN

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplan + verkaveling

- gewestplan : -
- BPA : -
- RUP : GRUP Heuvelrug, goedgekeurd door de deputatie op 9 februari 2006, meer bepaald in agrarisch gebied met landschappelijke waarde
- Verkaveling : -
- Rooilijnplan : -
- Onteigeningsplan: -

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken/handelingen zijn gesitueerd in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Heuvelrug. De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling. De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het GRUP.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Heuvelrug, meer bepaald agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

Wonen is, onder voorwaarden zoals bepaald in de inrichtings- en beheersvoorschriften, binnen het agrarisch gebied met landschappelijke waarde toegelaten, mits de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

art. 1.2.5.4 → Een landbouwbedrijfswoning behorende tot een leegstaande landbouwzetel kan als ééngezinswoning gebruikt en ingericht worden, mits de woning volledig wordt georganiseerd binnen de bestaande oorspronkelijke hoeve woning of binnen een bestaande constructie die geïntegreerd deel uit maakt van de hoeve. Desgevallend zijn de voorschriften 1.2.6 van toepassing.

Slechts één woning per leegstaande landbouwzetel kan gebruikt en ingericht worden. Constructies die geïntegreerd deel uitmaken van de hoeve zijn ondermeer de graanloods, schuren, stallingen, bergplaatsen van landbouwmachines, ... Voor deze landbouwbedrijfswoningen omgevormd tot ééngezinswoningen gelden de bepalingen voor de bestaande vergunde niet verkrotte gebouwen en constructies (artikel 1.2.6).

De woning en bijgebouwen zijn in de feiten aanwezig. De gebouwen zijn niet aangetast door stabiliteitsproblemen, zoals blijkt uit de toegevoegde foto's in het aanvraagdossier.

Op de luchtfoto van 1971 zijn alle gebouwen reeds waarneembaar. Overeenkomstig artikel 4.2.14 van de VCRO worden bestaande constructies geacht vergund te zijn indien kan aangetoond worden dat deze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot 19 januari 1980 (eerste inwerkingtreding gewestplan Roeselare-Tielt).



Luchtfoto 1971, bron Geopunt

Volgens de toegevoegde foto's in het dossier zijn de gebouwen in een verouderde staat, maar nog niet verkrot. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de woning en de 3 bijgebouwen, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund zijn. **Op het inplantingsplan komt nog een serre voor; deze is niet vergund, wordt niet aangevraagd en komt ook niet in aanmerking voor een functiewijziging. Deze dient gesloopt te worden. Dit wordt mee opgenomen als stedenbouwkundige voorwaarde.**

Gezien de omliggende omgeving reeds gedesaffecteerd is, gezien de landbouwactiviteiten reeds geruime tijd geleden gestopt zijn en gezien de bestaande gebouwen beperkt zijn en nog weinig bruikbaar voor een moderne landbouwuitbating is een functiewijziging hier aanvaardbaar. De bijgebouwen zullen gebruikt worden in functie van de woning (stal 1 als schuur als hobby- en ontspanningsruimte, stal 2 als een schuifhok voor kleinvee en stal 3 als een tuinberging voor tuinmeubilair en tuinmachines). De aanvraag is functioneel als woning met woningbijgebouwen. Gezien de specifieke ruimtelijke ligging in een sterk versnipperde omgeving en de beperkte omvang van de site heeft een functiewijziging geen impact op de omliggende agrarische structuren en landbouwbedrijven.

Gelet op voorgaande elementen dient te worden geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorwaarden van het GRUP Heuvelrug op voorwaarde dat serre gesloopt wordt.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

5.2 RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

Niet van toepassing.

5.3 VERORDENINGEN

- Gewestelijke verordeningen :
 - gewestelijke verordening inzake hemelwater: er is geen uitbreiding van de verharde oppervlakte of bebouwde oppervlakte voorzien; de verordening is hier niet van toepassing.
 - gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid: -
 - gewestelijke verordening inzake publiciteitsinrichtingen: -
- Provinciale verordeningen:
 - provinciale verordening inzake het overwelen van baangrachten: -
- Gemeentelijke verordeningen:
 - gemeentelijke verordening nr. 3 inzake de integratie van bedrijfsgebouwen in het landschap: -
 - gemeentelijke verordening nr. 4 inzake de voorbouwlijn langs gemeentewegen: -

5.4 WEGENIS

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste openbare weg (gemeenteweg).

5.5 LASTEN IN KADER VAN INSTRUMENTENDECREET

Het instrumentendecreet, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 3 juli 2023, wijzigt art. 75 van het Decreet op de Omgevingsvergunning. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de vergunningverlenende overheden vanaf 1 januari 2024 verplicht lasten moeten opleggen bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor alles wat zonevreemd is. Het betreft meer bepaald:

- zonevreemd bouwen, verbouwen of uitbreiden (woningen of bijgebouwen);
- afwerkingsregel;
- zonevreemde functiewijzigingen.

Het decreet laat de keuze tussen het opleggen van financiële lasten of lasten in natura.

Gezien de gemeente op heden niet beschikt over een verordening om financiële lasten te kunnen opleggen dienen lasten in natura opgelegd te worden.

Overwegende dat voor de aanvraag toepassing wordt gemaakt van het GRUP Heuvelrug en geen toepassing wordt gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de codex ruimtelijke ordening, noch van de toelaatbare functiewijzigingen conform artikel van 4.4.23, 2° van de codex ruimtelijke ordening, is het opleggen van een last in natura niet verplicht, en bijgevolg ook geen waarborg ter uitvoering van de last.

Uitgaande van het gelijkheidsprincipe wenst de gemeente voor alle zonevreemde woningen en functiewijzigingen, ook voor deze gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een last in natura op te nemen, voor zover dit relevant is en een meerwaarde kan betekenen voor de directe omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een voormalige, kleinschalige landbouwsite omringd door heel wat hoogstammige, kwalitatieve bomen. Opleggen van extra bomen op de site is bijgevolg niet opportuun. Ook een verdere optimalisatie in het kader van de waterhuishouding van de omliggende omgeving is hier niet zinvol gezien alle grachten (met uitzondering van de inrit) reeds ontbuisd zijn. Op het perceel zelf is er geen noodzaak om bijkomende lasten in natura op te nemen die kunnen bijdragen aan een betere integratie in de omgeving en aan het landschap. Ook in de directe omgeving zijn er geen opportuniteiten om bijkomende lasten op te nemen in natura.

6. Toetsing aan de regelgeving inzake milieu

6.1 MILIEUEFFECTENRAPPORT / MER-SCREENING

Na toetsing aan de criteria van bijlage II en III van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, kan worden aangenomen dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu. Er moet aldus geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld.

6.2 VLAREM I

Niet van toepassing.

6.3 VLAREM II

Niet van toepassing.

6.4 VLAREM III

Niet van toepassing.

6.5 VERGUNNINGSTERMIJN

Niet van toepassing.

6.6 VLAREMA - SLOOPVOLGINGSPLAN

Niet van toepassing.

7. Toetsing aan andere regelgeving

7.1 ZONERINGSKAART RIOLERING EN WATERZUIVERING

Niet van toepassing gezien de aard van de aanvraag (functiewijziging zonder wijziging aan de gebouwen).

7.2 WATERTOETS

Gelet op de aard van de werken (functiewijziging waarbij de verharde en bebouwde oppervlakte niet wijzigt) en overwegende dat de aanvraag niet gelegen is fluviaal, pluviaal of vanuit de zee overstromingsgevoelig gebied (25 november 2022), kan er geen sprake zijn van een schadelijk effect zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid. De watertoets is bijgevolg **positief**.

7.3 NATUURTOETS

De aanvraag is niet gelegen in een speciale natuurbeschermingszone.

De aanvraag geeft geen aanleiding tot bijkomende voorwaarden of passende maatregelen in functie van de natuurtoets.

7.4 ERFGOED – EN ARCHEOLOGIE TOETS

Erfgoed

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, beschermd dorpszicht, beschermd landschap en heeft geen betrekking op een relict opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Archeologie

Overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen is er geen archeologienota vereist.

7.5 NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN SOCIAAL OF BESCHIEDEN WOONAAANBOD

Niet van toepassing

7.6 MOBILITEIT - MOBER

Mobiliteitstoets

Er zijn geen significante effecten inzake mobiliteit te verwachten. Een mobiliteitstoets is aldus niet relevant.

Mober

Voor de aanvraag is er geen mobiliteitseffectenrapport (mober) vereist.

8. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en impact op het leefmilieu

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 Codex RO, voor zover noodzakelijk en relevant.

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

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

De aanvraag is in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot de aandachtspunten inzake goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijk rendement

De aanvraag heeft geen impact op het ruimtelijk rendement van de gemeente.

Functionele inpasbaarheid

Gezien de landbouwactiviteiten reeds geruime tijd gestopt zijn en gezien de bestaande gebouwen niet meer bruikbaar zijn voor een moderne landbouwwuitbating is een functiewijziging hier aanvaardbaar. De bijgebouwen zullen gebruikt worden in functie van de woning (stal 1 als schuur als hobby- en ontspanningsruimte, stal 2 als een schuilhok voor kleinvee en stal 3 als een tuinberging voor tuinmeubilair en tuinmachines). De omliggende perceelsdelen zullen een agrarisch gebruik blijven hebben. **De footprint van de vooropgestelde huiskavel (perceel 1502V) op het inplantingsplan mag niet vergroot worden door het bijkomend aansnijden van agrarisch gebied in functie van zonevreemd wonen (vertuining). De omliggende percelen dienen gebruikt te worden in het kader van een professionele landbouwactiviteit.** De aanvraag is functioneel als woning met woningbijgebouwen.

Gezien de specifieke ruimtelijke ligging waarbij het huidig buitengebied reeds een mix heeft van zowel zonevreemde woningen als landbouwbedrijven; heeft een functiewijziging geen grote impact op de omliggende agrarische structuren en landbouwbedrijven.

De serre, aangeduid op het Inplantingsplan komt echter niet in aanmerking voor een functiewijziging en dient gesloopt te worden. De functiewijziging kan pas gerealiseerd worden nadat voldaan werd aan alle voorwaarden (sloop serre,...).

Bijkomend dient vermeld te worden dat **bijgebouwen niet afgesplitst mogen worden van de woning en slechts gebruikt kunnen worden als woningbijgebouw. Elk gebruik in functie van een ambachtelijke activiteit is aldus uitgesloten** overeenkomstig de bepalingen uit het GRUP Heuvelrug.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Er wijzigt niets aan de schaal en het ruimtegebruik van/op het bestaande perceel en aan de bouwdichtheid op het perceel.

Visueel-vormelijke elementen en materiaalgebruik

Er wijzigt niets aan de gebouwen of verharding.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag heeft geen enkele bijkomende impact op de mobiliteit of de verkeersafwikkeling van de omgeving. Er is voldoende ruimte op het terrein om wagens te stallen.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen impact op waardevolle cultuurhistorische elementen.

Bodemreliëf

Het bestaande terreinprofiel wijzigt niet.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden geen aanzienlijke hinder of nadelige gevolgen voor de onmiddellijke omgeving verwacht.

Landschappelijke inkleding

Niet van toepassing.

Besluit:

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits:

- de woning met woningbijgebouwen kan enkel gebruikt worden in functie van het wonen. Elk gebruik in functie van een ambachtelijke activiteit is aldus uitgesloten;
- de serre, aangeduid op het inplantingsplan, komt niet in aanmerking voor een functiewijziging en dient gesloopt te worden;
- de footprint van de vooropgestelde huiskavel (perceel 1502V) op het inplantingsplan mag niet vergroot worden door het bijkomend aansnijden van agrarisch gebied in functie van zonevreemd wonen (vertuining). De omliggende percelen dienen gebruikt te worden in het kader van een professionele landbouwactiviteit.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN
22 februari 2024 HET VOLGENDE:**

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

- de datum van aanplakking "bekendmaking beslissing omgevingsvergunning" door te geven via het Omgevingsloket;
- aanvang van de werken door te geven via het Omgevingsloket.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:

- de serre, aangeduid op het inplantingsplan, komt niet in aanmerking voor een functiewijziging en dient gesloopt te worden;
- de functiewijziging kan pas gerealiseerd worden nadat de serre wordt gesloopt;
- de woning met woningbijgebouwen kan enkel gebruikt worden in functie van het wonen. Elk gebruik in functie van een ambachtelijke activiteit is aldus uitgesloten;
- de footprint van de vooropgestelde huiskavel (perceel 1502V) op het inplantingsplan mag niet vergroot worden door het bijkomend aansnijden van agrarisch gebied in functie van zonevreemd wonen (vertuining). De omliggende percelen dienen gebruikt te worden in het kader van een professionele landbouwactiviteit.

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

Bekendmaking van de beslissing

Uittreksel uit het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

Artikel 55.

Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing : een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

Artikel 56.

De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door :

- 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59;
- 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60;
- 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61;
- 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62;
- 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door :

- 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan :
 - a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit;
 - b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit;

2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014;

3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit;

4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit;

5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in :

- a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit;
- b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

Artikel 57.

De gemeente stelt de tekst ter beschikking die gebruikt wordt voor de bekendmaking, vermeld in artikel 56, eerste lid, 1° tot en met 3°, en tweede lid, 1° tot en met 3°.

De tekst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende gegevens :

1° op welke vergunningsplicht of vergunningsplichten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 25 april 2014, de aanvraag betrekking heeft;

1/1° een beknopte omschrijving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag;

2° de ligging van het voorwerp van de vergunningsaanvraag;

3° de naam van de aanvrager of exploitant. Als de aanvraag wordt ondertekend door een natuurlijk persoon namens een rechtspersoon, wordt alleen de naam van de rechtspersoon vermeld;

4° de overheid die de beslissing heeft genomen;

5° de plaats waar de beslissing ter inzage ligt;

6° de mogelijkheid en de modaliteiten om beroep tegen de genomen beslissing in te stellen.

Artikel 58.

In geval van betwistingen over de bekendmaking stelt de gemeente of de vergunningsaanvrager de nodige verklaringen of bewijsstukken ter beschikking van het bevoegde bestuur, nadat daarom verzocht is.

Artikel 59.

§ 1. In de volgende gevallen wordt een affiche aangeplakt :

1° als een omgevingsvergunning wordt verleend;

2° als een omgevingsvergunning wordt geweigerd nadat de gewone vergunningsprocedure doorlopen is.

De tekst van de aanplakking, vermeld in artikel 57 van dit besluit, wordt met zwarte letters op een gele affiche van minimaal A2-formaat afgedrukt en wordt voorafgegaan door het opschrift "BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING".

§ 2. De affiche wordt aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing en blijft hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking. De vergunningsaanvrager brengt de gemeente op de startdatum van de aanplakking op de hoogte van die datum en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van dertig dagen. Die datum wordt in het omgevingsloket ingevoerd.

De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.

Als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt.

De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

§ 3. In afwijking van paragraaf 2 plakt het gemeentebestuur, respectievelijk het provinciebestuur de tekst, vermeld in artikel 57, aan het gemeentehuis of provinciehuis aan in geval van beslissingen over vergunningsaanvragen voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten, met toepassing van de voorwaarden, vermeld in dit artikel.

Artikel 60.

§ 1. De gemeente publiceert de tekst, vermeld in artikel 57, op haar website op een voor bekendmakingen geëigende en opvallende plaats. De gemeente kan meer gegevens op de website publiceren.

De tekst wordt gepubliceerd uiterlijk tien dagen na de datum waarop de gemeente de beslissing heeft genomen, of na de datum waarop de beslissing ter beschikking is gesteld van de gemeente. De tekst blijft minstens gedurende een periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de publicatie, op de website staan.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 publiceert het bevoegde bestuur de tekst, vermeld in artikel 57, op zijn website in geval van beslissingen over vergunningsaanvragen voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten, met toepassing van de voorwaarden, vermeld in dit artikel.

Artikel 61.

§ 1. De gemeente publiceert de tekst, vermeld in artikel 57, in ten minste één dag- of weekblad met minstens regionaal karakter in de volgende gevallen :

- 1° de vergunningsaanvraag omvat een project-MER of een OVR;
 - 2° de vergunningsaanvraag heeft betrekking op de exploitatie van een inrichting of activiteit met een GPBV-installatie.
- De publicatie, vermeld in het eerste lid, gebeurt uiterlijk tien dagen na de datum waarop de gemeente de beslissing heeft genomen, of na de datum waarop de beslissing ter beschikking is gesteld van de gemeente, op kosten van de vergunningsaanvrager.

Als het voorwerp van de vergunningsaanvraag in twee of meer gemeenten uitgevoerd zal worden, kan voor een van de volgende werkwijzen gekozen worden :

- 1° elke gemeente zorgt voor een publicatie;
- 2° de gemeenten zorgen voor een gecoördineerde publicatie.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 zorgt het bevoegde bestuur voor de publicatie op kosten van de vergunningsaanvrager in geval van beslissingen over vergunningsaanvragen voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten.

Artikel 62.

Het bevoegde bestuur stelt de beslissing met een beveiligde zending uiterlijk tien dagen na de datum waarop de beslissing is genomen of de beslissingstermijn is verstreken, ter beschikking van de volgende personen of instanties :

- 1° de vergunningsaanvrager;
- 2° in voorkomend geval, de beroepsindieners;
- 3° ...;
- 4° in voorkomend geval, de toezichthoudende architect als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen en als hij daarom verzoekt.

Het bevoegde bestuur stelt de beslissing met een digitale zending uiterlijk tien dagen na de datum waarop de beslissing is genomen of de beslissingstermijn is verstreken, ter beschikking van de volgende instanties :

- 1° het college van burgemeester en schepenen;
- 2° de afdeling RO, bevoegd voor de omgevingsvergunning, als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden;
- 3° de afdeling Milieu, bevoegd voor de omgevingsvergunning, als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
- 3° /1 het Agentschap Innoveren en Ondernemen, als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op kleinhandelsactiviteiten;
- 3° /2 het Agentschap voor Natuur en Bos, als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op wijzigingen van de vegetatie;
- 4° de adviesinstanties, vermeld in artikel 35, 37, 38/1 of 38/3, die advies verlenen in eerste, respectievelijk tweede aanleg;
- 5° in voorkomend geval, de POVC of de GOVC;
- 6° de afdeling, bevoegd voor veiligheids- en milieueffectrapportage in de volgende gevallen :
 - a) als het gaat om een inrichting waarop indelingsrubriek 17.2 van toepassing is;
 - b) als de vergunningsaanvraag een project-MER of een OVR omvat of als een ontheffing van de rapportageverplichting is verkregen;
- 7° de nv Aquafin als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de indelingsrubrieken 3, 53.1 tot en met 53.5, 53.9 en 53.11;
- 8° de VLM als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de exploitatie van een inrichting of activiteit die ingedeeld is in een of meer van de indelingsrubrieken 9.3 tot en met 9.8 of 28.2.

Het bevoegde bestuur bezorgt de beslissing uiterlijk tien dagen na de datum waarop de beslissing is genomen of de beslissingstermijn is verstreken, aan de volgende instanties :

- 1° de toezichthouder die conform titel XVI van het DABM bevoegd is als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
- 2° OVAM als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de indelingsrubriek 2 en niet gevat is onder het tweede lid, 4° ;
- 3° de afdeling van de VMM bevoegd voor grondwater als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de indelingsrubrieken 52 tot en met 56 en niet gevat is onder het tweede lid, 4° ;

4° de exploitant van het openbaar waterdistributienetwerk en de rioolbeheerder als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op het afbreken van gebouwen zoals bedoeld in artikel 4.2.1., 1°, c) van de VCRO. Onder rioolbeheerder moet worden verstaan de exploitant van een openbaar waterdistributienetwerk wanneer hij de sanering, zoals bedoeld in artikel 2.1.2, 23° van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, zelf organiseert of de derde entiteit waarop de exploitant van het openbaar waterdistributienetwerk beroep doet om de sanering uit te voeren.

Artikel 63.

§ 1. De beslissing wordt gedurende dertig dagen analoog of digitaal ter inzage gelegd in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden.

Gedurende de termijn, vermeld in het eerste lid, worden eveneens de volgende documenten ter inzage gelegd, voor zover de overheid waarbij het dossier ter inzage ligt, over deze documenten beschikt :

1° de ingediende en eventueel gewijzigde vergunningsaanvraag;

2° de adviezen die de adviesinstanties, vermeld in artikel 35, 37, 38/1 of 38/3, het adviserend schepencollege en, in voorkomend geval, de POVC of de GOVC hebben uitgebracht in de aanleg in kwestie;

3° de beslissing over de goedkeuring van het project-MER respectievelijk het OVR;

4° de gemeenteraadsbeslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, vermeld in artikel 31 van het decreet van 25 april 2014.

De terinzagelegging, vermeld in het eerste en tweede lid, gebeurt uiterlijk tien dagen na de datum waarop het college van burgemeester en schepenen de beslissing heeft genomen, of na de datum waarop de beslissing ter beschikking van de gemeente is gesteld.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, worden beslissingen over vergunningsaanvragen voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten analoog of digitaal ter inzage gelegd in het provinciehuis van de betrokken provincie of provincies, met toepassing van de voorwaarden, vermeld in dit artikel.

§ 3. Als de terinzagelegging digitaal verloopt, kan de persoon die het dossier raadpleegt, hierbij beroep

Beroepsmogelijkheden

Uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54.

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

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

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

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

Artikel 55.

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

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

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

Artikel 56.

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

Artikel 57/1.

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

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift 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 beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Artikel 74.

§ 1. Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen 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. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan.

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.

§ 2. 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 veertien 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.

Verval van de vergunning

Uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing 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 kennis stelling van de stopzetting.

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Mededeling

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

Onze privacyverklaring vindt u op www.staden.be/privacy.

Namens het college

Elektronisch ondertekend op
23/02/2024 door Tine Dochy,
algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op
27/02/2024 door Francesco
Vanderjeugd, burgemeester



