

Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 22/08/2024

Aanwezig: Naeyaert Bart, voorzitter;
de Bethune Jean, Lahaye-Battheu Sabien, leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 85.

BEROEP_LAATSTE_AANLEG - OMV_2023140694 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect wijzigen van de functie van een gebouwencomplex: landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen), gelegen te Staden

OMGEVINGSVERGUNNING

Sectie Beroepen

Nr. 36019/336/B/2024/221

OMV2023140694

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,

Gelet op artikel 2 van het Provinciedecreet van 9 december 2005;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het besluit van de deputatie van 6/12/2018 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over omgevingsvergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door adviesinstantie DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 BUS 8, 1000 Brussel, tegen de beslissing d.d. 22/02/2024 van het College van Burgemeester en Schepenen te STADEN houdende vergunning aan [REDACTED] Hogestraat 61, 8840 Staden, tot wijzigen van de functie van een gebouwencomplex: landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen), gelegen Hogestraat 61, 8840 Staden, en waarbij de beroeper niet verzoekt gehoord te worden;

Bespreking van het dossier :

1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot **stedenbouwkundige** handelingen, gelegen Hogestraat 61, 8840 Staden, kadastraal bekend STADEN 1 AFD/STADEN, sectie E, nrs 1502T, 1502V. Het **ontwerp** voorziet het wijzigen van de functie van een gebouwencomplex: landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen).

Op 7/11/2024 heeft [REDACTED] Hogestraat 61, 8840 Staden, de aanvraag **ingediend**.

Op 24/11/2023 heeft de gemeente de aanvraag **volledig en ontvankelijk** verklaard.

Er is een **openbaar onderzoek** gehouden van 04/12/2023 tot 02/01/2024.

Er zijn geen **bezwaarschriften** ingediend.

Het advies van **het Departement voor Landbouw en Visserij** was **ongunstig**.

Het verslag van de **gemeentelijk omgevingsambtenaar** was **voorwaardelijk gunstig** en kan samenvattend als volgt worden weergegeven :

...

Met betrekking tot het advies van het Departement voor Landbouw en Visserij:

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

Planologisch:

...

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 hoevewoning 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 landbouwuutbating 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 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.

Goede ruimtelijke ordening

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 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 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.

Op 22/02/2024 beslist het college van burgemeester en schepenen tot **vergunning** van de aanvraag.

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.*

Per beveiligde zending, verstuurd op 29/03/2024 stelt adviesinstantie DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 BUS 8, 1000 Brussel, **beroep** in bij de deputatie.

Het beroep is als volgt gemotiveerd:

- Op basis van artikel 1.2.5.4. volgens het gRUP Heuvelrug kan een landbouwbedrijfswoning tot een residentiële woning omgevormd worden. Over de losstaande stallen, loodsen en verharding werden geen voorschriften opgenomen in het gRUP. Toch worden alle stallen, loodsen en verharding behouden en mee omgevormd naar het residentiële gebruik.
- De omvorming van een voormalige landbouwsite naar zonevreemd wonen verdient een bijzondere afweging naar de schaalgrootte en het ruimtegebruik op het eigen perceel en de relatie met de omliggende omgeving. Het valt namelijk moeilijk te verdedigen dat alle stallen en loodsen die werden ingezet voor de voormalige landbouwbedrijvigheid zonder meer worden omgezet tot woningbijgebouw. Een woningbijgebouw dient in de eerste plaats een residentiële functie te vervullen.
Als de voormalige stallen en loodsen met voorliggende aanvraag via een louter administratieve handeling worden omgevormd naar woningbijgebouw, dient des te meer de schaalgrootte en impact van dergelijke omvorming in het kader van de goede ruimtelijke ordening in ogenschouw te worden genomen. Het omvormen van een stal naar een residentiële functie (woningbijgebouw) is niet evident. Minstens had moeten worden onderzocht of de omvorming van dergelijk volume aanvaardbaar is als zonevreemde activiteit in het agrarisch gebied.
- Ten einde de zonevreemde invulling van de voormalige stallen en loodsen te verantwoorden dient een gedetailleerde invulling van deze stallen en loodsen te worden gegeven er kan niet worden ingestemd met dergelijk vage omschrijving of doelstelling, zoals in het dossier het geval is.
- Er kan niet akkoord worden gegaan met het omzetten van de veldschuur naar een woningbijgebouw. Een veldschuur kan niet aanzien worden als een volwaardig gebouw, waardoor de functiewijziging naar woningbijgebouw geen juridische grondslag kent.
- Gelet op de ligging van de site in een actief en herbevestigd agrarisch gebied met meerdere professionele veeteeltbedrijven in de omgeving, is het realiseren van een zonevreemde site een mogelijk bedreiging naar de toekomstige uitbreiding en verdere ontwikkeling van de bestaande landbouwbedrijven. De mogelijk dreiging en impact op bestaande landbouwbedrijven is niet wenselijk.

De site is duidelijk gelegen in een goed gestructureerd, uitgesproken landbouwgebied. In de omgeving zijn landbouwbedrijven actief, waaronder twee bedrijven in de onmiddellijke omgeving van de site. De omgeving betreft een uitgesproken landbouwlandschap. Het terrein is gelegen in een actief uitgebaat landbouwgebied dat dient gevrijwaard te worden voor beroepsmatige landbouw. Een zonevreemde functiewijziging van een dergelijke site gelegen binnen een agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven, staat haaks op het Vlaams beleid. Een bijkomende zonevreemde aansnijding is niet aanvaardbaar en het ontwikkelen van een zonevreemde site in de nabijheid van landbouwbedrijven kan een ongunstige impact hebben op vergunningen en toekomstige ontwikkelingen van deze landbouwbedrijven. Ook de uitbating van de landbouwgebruiksgronden die rond de zonevreemde site zijn gelegen, kan hiermee in het gedrang komen.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 26/04/2024 **volledig en ontvankelijk** verklaard.

Tevens werd het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de adviesinstanties zoals vermeld in de artikelen 35 tot en met 37 Omgevingsbesluit, opnieuw om advies verzocht.

Het advies van **CBS** was **gunstig**.

Het advies van **het Departement voor Landbouw en Visserij** was **ongunstig**.

De Brandweer stelt geen bezwaar te hebben.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 30/07/2024 een verslag opgemaakt.

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Roeselare – Tielt (d.d. 17/12/1979)** gelegen in een **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**

"de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen".

De aanvraag ligt in een **RUP Heuvelrug (d.d. 09/02/2006)**

Gemeentelijke verordeningen:

- gemeentelijke verordening nr. 3 inzake de integratie van bedrijfsgebouwen in het landschap
- gemeentelijke verordening nr. 4 inzake de voorbouwlijn langs gemeentewegen

3 MER-SCREENING

De vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. De aanvraag is dan ook niet screeningsplichtig.

4 VERSLAG PROVINCIAAL OMGEVINGSAMBTENAAR (art.63/1 omgevingsdecreet)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

Het ontwerp voorziet het wijzigen van de functie van een gebouwencomplex: landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen).

De plaats van de aanvraag is gelegen in GRUP Heuvelrug, dit RUP bepaalt dat een leegstaand landbouwbedrijf kan omgezet worden naar ééngezinswoning. De aanvraag is conform het RUP.

De beroepsindiener stelt dat het aangevraagde functioneel niet inpasbaar is. Dit standpunt kan niet gevolgd worden. De plaats van de aanvraag wordt reeds 20 jaar gezien als een zonevreemde site en veroorzaakt geen hinder voor de omliggende landbouwbedrijven. De plaats van de aanvraag wordt evenmin de dichtste zonevreemde woning voor de omliggende landbouwbedrijven.

De aanvrager bezorgt een concrete en realistische invulling van de bijgebouwen. Het argument van de beroepsindiener omtrent de vage invulling kan evenmin gevolgd worden.

Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- **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.**

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal omgevingsambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** is gelegen in Staden, Hogestraat 61. 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 **ontwerp** voorziet het wijzigen functie van gebouwencomplex landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen).

Historiek

Stedenbouwkundige vergunningen

- CBS d.d. 27 januari 1976: het uitbreiden van zeugenstal;
- CBS d.d. 25 juni 2001: slopen van een zeugenstal (13,50 x +/-11 m) (maximum 150m²)

milieuvergunningen

- 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 (propaangasopsiagtank) (dossiernr. 3/723).

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag ligt in een **RUP Heuvelrug (d.d. 09/02/2006)**. De plaats van de aanvraag is gelegen in agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

Artikel 1.2.5.4 van de voorschriften stelt:

"1.2.5.4 Gezinswoning

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."

De aanvraag voldoet aan dit artikel. De stopzetting van de landbouwactiviteit dateert van 2002, waardoor er al meer dan 20 jaar geen landbouwactiviteit meer is op de site en het duidelijk om een leegstaande landbouwzetel gaat.

De beroepsindiener stelt dat er niet kan akkoord worden gegaan met het omvormen van een veldschuur naar woningbijgebouw. Er wordt hiervoor naar een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen verwezen. Het is echter onduidelijk over welk gebouw de beroepsindiener het heeft. Op de luchtfoto's is er geen veldschuur te zien op de plaats van de aanvraag:



Bron: ©3D plan

Op de plaats van de aanvraag is geen veldschuur te zien, alle gebouwen hebben muren en zijn afgesloten. Dit argument kan dan ook niet gevolgd worden.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, art. 1.3.1.1. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied" gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 1.1.3, §2, 18° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 10 februari 2023). Aan de hand van de verordening worden enkele maatregelen genomen om te voorkomen dat het regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag betreft louter een functiewijziging zodat deze niet onder het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening valt. In alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding.

Sinds 1 januari 2024 is het Instrumentendecreet in werking getreden voor wat de lasten betreft. Om een wettige vergunning te kunnen afleveren moet er een last worden toegevoegd. Artikel 75 Omgevingsvergunningendecreet bepaalt:

§ 1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;

c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

§ 2. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt.

De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§ 3. De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Vóór er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de ambtenaar die ze gemachtigd heeft of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning ligt. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zo veel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;

4° de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 4. De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van projecten die de lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te verwachten gevolgen van het project.

De inkomsten van de financiële lasten, vermeld in paragraaf 3, 4°, worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. De bevoegde overheid bewerkstelligt bij de opmaak van haar begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten bestemd wordt binnen het ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument planologische ruil. Onder planologische ruil wordt verstaan: de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

De bevoegde overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§ 5. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.

Artikel 77 §1 Omgevingsvergunningendecreet legt de financiële waarborg op:

§ 1. Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, § 3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd 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.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§ 2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§ 3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§ 4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§ 5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.

Er kan toepassing worden gemaakt van de voorschriften van het GRUP waardoor een last niet moet opgelegd worden. Het college van burgemeester en schepenen heeft het wel onderzocht maar oordeelt dat een last in natura geen meerwaarde biedt:

"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."

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verleent een ongunstig advies:

"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.

De site bestaat uit een bedrijfswoning en 3 bedrijfsgebouwen zoals stallen en schuur. De bedrijfswoning wordt zonevreemde woning, stal 1 met schuur wordt hobby- en ontspanningsruimte, stal 2 wordt schuilhok voor kleinvee en stal 3 wordt een tuinberging voor tuinmeubilair en tuinmachines. Er worden geen bouwkundige of structurele ingrepen voorzien.

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 zonevreemde 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 zonevreemde toestand (zie ook omzendbrief RO 2017/01 voor meer duiding hieromtrent).

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.

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 zonevreemd 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 zonevreemde toestand is dan ook niet aanvaardbaar.

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 CBS van Staden verleende op 22 februari 2024 een omgevingsvergunning. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door het Departement Omgeving. In kader van de beroepsprocedure werd opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Inhoudelijk is de aanvraag niet gewijzigd, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt dan ook integraal het ongunstige advies dat op 12 januari 2024 verleend

werd."

De beroepsindiener stelt beroep in en meent dat het aangevraagde functioneel niet inpasbaar is.

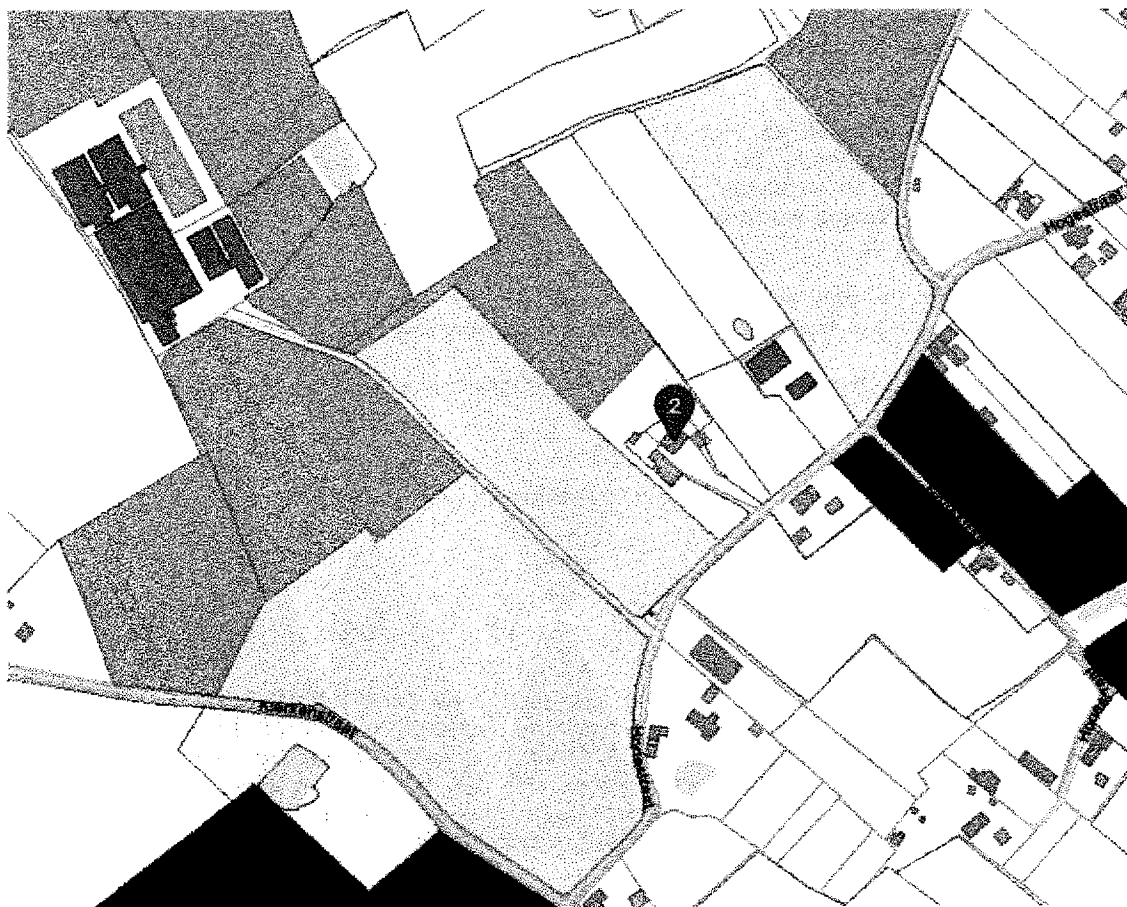
In de replieknota wordt dit als volgt beantwoord:

"- 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,...)."

Uit de kaart met landbouwgebruikspercelen blijkt dat er landbouwbedrijven in de omgeving zijn maar de plaats van de aanvraag wordt al aanzien als zonevreemde site:



Er kan dan ook besloten worden dat het aangevraagde geen impact zal hebben op de normale bedrijfsvoering van de landbouwbedrijven. De plaats van de aanvraag wordt al 20 jaar gezien

als zonevreemde site en de landbouwbedrijven in de omgeving ondervinden hier geen hinder van. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar.

De beroepsindiener stelt dat de bijgebouwen niet concreet worden ingevuld en dat er sprake is van een onaanvaardbaar volume bijgebouwen.

Eerst en vooral moet opgemerkt worden dat er geen decretale volumebeperking is. Het GRUP bevat evenmin regels over wat er wel of niet als woningbijgebouw kan gezien worden. Uit de grondplannen blijkt de duidelijke invulling van de bijgebouwen. De bijgebouwen worden gebruikt als berging voor tuinmaterieel, als schuilhok voor het kleinvee in de weide en deels als stalling voor het kleinvee dat nog wordt gehouden in het kader van hobbylandbouw. De beroepsindiener kan dan ook niet gevolgd worden, de bijgebouwen krijgen een concrete invulling en er is geen sprake van een overdreven volume aan bijgebouwen.

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder op het vlak van inkijk, privacy en mobiliteit.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het wijzigen van de functie van een gebouwencomplex: landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen).

De plaats van de aanvraag is gelegen in GRUP Heuvelrug, dit RUP bepaalt dat een leegstaand landbouwbedrijf kan omgezet worden naar ééngezinswoning. De aanvraag is conform het RUP.

De beroepsindiener stelt dat het aangevraagde functioneel niet inpasbaar is. Dit standpunt kan niet gevolgd worden. De plaats van de aanvraag wordt reeds 20 jaar gezien als een zonevreemde site en veroorzaakt geen hinder voor de omliggende landbouwbedrijven. De plaats van de aanvraag wordt evenmin de dichtste zonevreemde woning voor de omliggende landbouwbedrijven.

De aanvrager bezorgt een concrete en realistische invulling van de bijgebouwen. Het argument van de beroepsindiener omtrent de vage invulling kan evenmin gevolgd worden.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarden.

Gelet op het verslag van Gedeputeerde Sabien Lahaye - Battheu gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door adviesinstantie DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 BUS 8, 1000 Brussel, tegen de beslissing d.d. 22/02/2024 van het College van Burgemeester en Schepenen te STADEN houdende vergunning aan [REDACTED] Hogestraat 61, 8840 Staden, tot wijzigen van de functie van een gebouwencomplex: landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen), gelegen Hogestraat 61, 8840 Staden, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De omgevingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder de volgende voorwaarden:

- **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.**

Art. 2: Afschrift van dit besluit wordt per beveiligde zending aan iedere belanghebbende partij bezorgd.

AANDACHT!

- Tegen deze beslissing is een juridictioneel beroep mogelijk bij Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Aibert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105. § 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktename van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

Uittreksel uit het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de

rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges. (DBRC)

Art. 21. § 1. Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 200 euro.
Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot schorsing, ingediend conform artikel 40, § 1 of § 2, bedraagt 100 euro.
(...)

§ 4. Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.
(...)

Uittreksel het Besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges.

Art. 8. §1. De partijen bezorgen aan het College alle verzoekschriften en processtukken met een beveiligde zending, op straffe van onontvankelijkheid.

Art. 2, 8°DBRC: beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven,
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

Art. 13. Het beroep (...) wordt bij verzoekschrift ingediend.

Art. 14. Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.

Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:

- 1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

(...)

Art. 58. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden

beslissing.

(...)

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website: <https://www.dbrc.be/raad-voor-vergunningsbetwistingen> .

Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning

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

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;
- 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
 - a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
 - b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
 - c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100. 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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen 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

Verwerking van uw gegevens conform de Algemene verordening gegevensbescherming EU 2016/679 (AVG).

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden het gemeentebestuur waar u de aanvraag hebt ingediend, maar ook bij de provincie en de gewestelijke overheid die bevoegd zijn voor omgevingsvergunningen. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en voor statistieken en beleidsondersteuning. Conform de AVG heeft U rechten, waaronder het recht om uw gegevens in deze bestanden in te

kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen. Alles over u rechten en hoe deze uit te oefenen leest u op www.west-vlaanderen.be/privacy.

Beslissing: Vergunning verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De voorzitter
Bart Naeyaert

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 23/08/2024 door
Stijn Lombaert, Provinciegrieffier.



Elektronisch ondertekend op 24/08/2024 door
Bart Jef Naeyaert, Gedeputeerde - Naeyaert