

Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 16/05/2024

Aanwezig: Naeyaert Bart, voorzitter;
de Bethune Jean, Lahaye-Battheu Sabien, Vanlerberghe Jurgen, leden;
TAVERNIER Ann, wd. provinciegriffier

Agendapunt nr. 124.

BEROEP_LAATSTE_AANLEG - OMV_2023096329 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect slopen van bestaande bebouwing, bouwen van een nieuw trimsalon/fitnessruimte, bouwen nieuw poolhouse, bouwen nieuwe schapenstal, bouwen nieuwe serre, aanleggen verharding, verwijderen van bestaande verharding en overwelden van gracht, gelegen te Ingelmunster

OMGEVINGSVERGUNNING

Sectie Beroepen

Nr. 36007/180/B/2023/755

OMV2023096329

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 de Leidend Ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING tegen de beslissing d.d. 20/11/2023 van het College van Burgemeester en Schepenen te INGELMUNSTER houdende vergunning aan CATTEEUW ROBIN & RICHARDSON MELANIE, tot slopen van bestaande bebouwing, bouwen van een nieuw trimsalon/fitnessruimte, bouwen nieuw poolhouse, bouwen nieuwe schapenstal, bouwen nieuwe serre, aanleggen verharding, verwijderen bestaande verharding, overwelden gracht, gelegen Gentstraat 245, 8770 Ingelmunster;

Bespreking van het dossier:

1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot *stedenbouwkundige* handelingen, gelegen Gentstraat 245, 8770 Ingelmunster, kadastraal bekend INGELMUNSTER 1 AFD/INGELMUNSTER, sectie C, nrs 0541F, 0542A 2, 0548S, 0549T.

Het *ontwerp* voorziet in het slopen van bestaande bebouwing, bouwen van een nieuw trimsalon/fitnessruimte, bouwen nieuw poolhouse, bouwen nieuwe schapenstal, bouwen nieuwe serre, aanleggen verharding, verwijderen bestaande verharding, overwelden gracht.

Op 18/07/2023 hebben CATTEEUW ROBIN & RICHARDSON MELANIE, de aanvraag *ingediend*.

Op 12/09/2022 heeft de gemeente de aanvraag *volledig en ontvankelijk* verklaard.

Er is een *openbaar onderzoek* gehouden van 22/09/2023 tot 21/10/2023.
Er zijn geen *bezwaarschriften* ingediend.

Het advies van de *Vlaamse Waterweg – afdeling regio West* was *stilzwijgend gunstig*
Het subadvies van *Brandweerzone MidWest – HVZ 2* was *voorwaardelijk gunstig*
Het subadvies van *Fluvius* was *geen advies*

Het verslag van de *gemeentelijk omgevingsambtenaar* dd. 16/11/2023 was *voorwaardelijk gunstig* en kan samenvattend als volgt worden weergegeven:

...

Planologisch:

...

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan
Het voorstel voldoet niet aan deze voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.10

...

Artikel 4.4.11

...

Artikel 4.4.17

...

Artikel 4.4.19

...

Beoordeling van de toepassing van artikel 4.4.23 van de VCRO

1. *Op de betrokken locatie is volgens de luchtfoto van 1971 reeds een woning gekend. Ook volgens de kadastrale gegevens is de code van het eindjaar '0001'. Wat wil zeggen dat de woning dateert van voor 1850. Er kan worden gesteld dat de woning reeds bestaat vóór de inwerkingtreding van het gewestplan en hierdoor geacht vergund is.*

2. *Gelet op de vergunde gebouwen van de bouwaanvragen B/1962/38, B/1964/13, B/1975/7 en B/1977/54 en gelet op de goedgekeurde omgevingsvergunningsaanvraag met ref. OMV_2022013878 en OMV_2022106868 kan worden gesteld dat de aanwezige bebouwing en functie hoofdzakelijk en geacht vergund te zijn.*

3. *Uit de aangeleverde foto's bij de vergunningsaanvraag, de beschikbare luchtfoto's en oblique beelden van 2023 valt af te leiden dat de berging 2, berging 3, berging 4 en berging 5 niet verkrot zijn. De aanbouw aan berging 5 is wel verkrot.*

4. *Het aantal woonegelegenheden wordt niet gewijzigd.*

5. *Het bouwvolume van berging 2 bedraagt 1277,6m³. Het nieuwe gebouw (trimsalon en aangebouwde fitnessruimte) heeft, volgens de nota, een volume van 538,32m³.*

6. *Het bouwvolume van berging 3 bedraagt 1422,8m³. Het nieuwe gebouw (serre) heeft, volgens de nota, een volume van 14,7m³.*

7. *Het bouwvolume van berging 4 bedraagt 541,2m³. Het nieuwe gebouw (schapenstal) heeft, volgens de nota, een volume van 373,5m³.*

8. *Het bouwvolume van berging 5 bedraagt 407m³ (verkrot volume niet meegerekend). Het nieuwe gebouw (poolhouse) heeft, volgens de nota, een volume van 375,13m³.*

9. *De site is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied en recreatiegebied.*

Besluit: Er kan toepassing gemaakt worden op de basisrechten van de zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze basisrechten impliceert niet dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet meer dient te gebeuren. Deze toets dient nog steeds te gebeuren volgens artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens artikel 4.3.1.§2, 1° en 2° van de VCRO dient een aanvraag te worden beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen: Het gevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen en in het bijzonder met inachtneming van de doelstelling van artikel 1.1.4. van de VRCO. Vervolgens houdt het vergunningverlenende adviesorgaan rekening bij de beoordeling van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° in rekening brengen.

'Ruimtelijke draagkracht wordt gedefinieerd als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Vertrekken vanuit de draagkracht van de ruimte betekent behoedzaamheid in de relatie menselijke activiteiten - ruimtelijke ontwikkeling. Bij duurzaam gebruik van de ruimte brengt men een maximaal toelaatbare belasting in rekening. Er worden voorwaarden opgelegd aan het ruimtegebruik. Draagkracht is evenwel plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden'.

Functionele inpasbaarheid:

Op deze site is op 25 juli 2017 reeds de functiewijziging van bedrijfswoning en varkensstallingen naar privé woning en privé bijgebouwen vergund. Bijkomend werd op 7 november 2022 een trimsalon vergund in de garage van de woning. Volgens de gegevens van de dienst burgerzaken en volgen de beschikbare info op sociale media kan reeds worden nagegaan dat aan deze functiewijziging uitvoering werd gegeven. In een voorgaande vergunning werd reeds gemeld dat de functiewijziging moet gepaard gaan met een sanering van de gebouwen, dat de verhouding van de bijgebouwen niet evenredig zijn ten opzichte van de oppervlakte van de woonfunctie. Deze aanvraag komt hieraan tegemoet waarbij grote gebouwen worden afgebroken en heropgericht met een beperkt volume en oppervlakte die eerder in verhouding staat tot de woonfunctie. De functies zoals fitness/yoga, hobbyserre, schapenstal en poolhouse/tuinkamer zijn functies die behoren tot de woonfunctie. In het dossier wordt eveneens een hondentrimsalon voorzien, echter was het niet duidelijk in het dossier wat er met het bestaande trimsalon zal gebeuren. Na een bijkomende vraag via het omgevingsloket werd het volgende geantwoord per mail: 'Zodra het nieuwe trimsalon in gebruik kan genomen worden, zal de garage opnieuw als berging gebruikt worden en zullen we die functiewijziging opnieuw moeten aanvragen. Er komen voor alle duidelijkheid geen 2 trimsalons. Ik blijf werken vanuit het trimsalon in de garage tot het nieuwe trimsalon klaar is.' Hieruit kunnen we afleiden dat op deze site maximaal één trimsalon aanwezig en in gebruik zal zijn. De bruto-oppervlakte van het nieuwe trimsalon bedraagt 90,8m² waardoor deze nevenfunctie de 100m² maximale oppervlakte niet overschrijdt. Eveneens is deze complementaire functie nevens geschikt ten opzichte van de woonfunctie waardoor het trimsalon functioneel aanvaardbaar is. Er kan worden gesteld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is binnen deze omgeving.

De mobiliteitsimpact:

Het perceel beschikt over voldoende bergruimte of autostalplaatsen binnen de bestaande gebouwen. Om het nieuwe hondentrimsalon te bereiken voorziet het ontwerp een bijkomende oprit. Deze oprit is hoofdzakelijk voorzien als karrespoor en sluit aan op nieuw aan te leggen parkeerplaatsen ter hoogte van het trimsalon. Deze parkeerplaatsen zorgen ervoor dat er geen

wagens moeten worden gestald op de openbare weg. De oprit is beperkt van breedte waardoor de impact op de openbare wegenis en het mobiliteitsaspect te aanvaarden is.

De schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid en:

De voorgestelde gebouwen bevinden zich op voldoende afstand van de verschillende perceelsgrenzen. De nieuwe gebouwen bevinden zich op de locaties van de te slopen gebouwen en doordat de vloeroppervlakte drastisch wordt verminderd wordt de indruk bekomen dat deze bijgebouw wat verspreid zijn over het perceel. Doch vormen deze nog een cluster van gebouwen zonder dat er andere landbouwpercelen moeten worden aangesneden. De oprit naar het trimsalon wordt gezien als strikt noodzakelijke toegangsweg. De bijhorende parkeerplaatsen dienen echter bij de 80m² vrijgestelde verhardingen te behoren. De verharding rond de woning zal in de toekomst nog verwijderd worden als ze de woning herbouwen maar dit is in deze aanvraag nog niet aan de orde. De verharding van de woning en de achterliggende garages worden gezien als strikt noodzakelijke verharding, alsook de paden rond het trimsalon en poolhouse. De terras aan het trimsalon (3m²), parkeerplaatsen bij het trimsalon (62m²) en terras poolhouse (11,67m²) zorgen voor een som van 76,67m² niet-strikt noodzakelijke verharding en valt bijgevolg onder het vrijstellingenbesluit.

Door de hoogte en omvang te beperken van de nieuwe gebouwen en de verharding te beperken is er geen inbreuk op de schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik op dit perceel. Zoals vermeld in een voorgaande vergunning dient te worden gesteld dat in deze aanvraag geen publiciteitsinrichting wordt voorzien. Gezien de ligging in agrarisch gebied kan enkel een publiciteitsinrichting te worden voorzien die is vrijgesteld van vergunningsplicht. Er kan namelijk enkel een niet-verlicht publiciteitsinrichting worden voorzien met een oppervlakte van maximaal 4m² én bevestigd aan de gevel van een gebouw.

Visueel-vormelijke elementen:

In het ontwerp wordt ook rekening gehouden met het esthetische aspect van de gebouwen door architectonisch om te gaan met houten elementen in combinatie met raampartijen en gevelsteen waardoor de aanvraag esthetisch inpasbaar is.

Cultuurhistorische aspecten:

In de nabije omgeving zijn er geen gebouwen gekend die zich bevinden op de inventaris bouwkundig erfgoed of gekend zijn als beschermd monument. Er is bijgevolg geen impact te verwachten op de cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf zal men minimaal wijzigen voor de plaatsing van de wadi, gebruikelijke ondergrondse constructies en plaatsing van de funderingen. Deze beperkte ingreep zal geen verstoring veroorzaken aan de grondwaterlaag en zal niet zorgen voor een hinderlijk aspect ten opzichte van de aanpalende percelen.

Hinderaspecten:

De aanvraag zal niet zorgen voor noemenswaardige hinderlijke aspecten ten opzichte van de omgeving.

Gebruiksgenot:

De aanvraag zal niet zorgen dat het gebruiksgenot van derden in het gedrang worden gebracht.

Veiligheid in het algemeen:

Het advies van de Midwest Brandweerzone strikt na te leven. Alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen, moet de beheerder het bezoek vragen van de brandweer, opdat deze zou kunnen nazien of aan de gestelde voorwaarden en opmerkingen werd voldaan.

Conclusie:

Door de grote wijziging van de verschillende volumes, in combinatie met de te aanvaarden kroonlijst- en nokhoogtes, de afstand van de verschillende perceelsgrenzen zal de impact op de omgeving ruimtelijk te aanvaarden zijn. In dit versnipperd agrarisch gebied zullen de vormgeving van de gebouwen niet worden gezien als een schaalbreuk. In het ontwerp wordt ook rekening gehouden met het esthetische aspect van de gebouwen door architectonisch om te gaan met houten elementen in combinatie met raampartijen en gevelsteen waardoor de aanvraag esthetisch inpasbaar is. Hierdoor krijgen de bijgebouwen een specifiek karakter als woningbijgebouw die past in dit versnipperd agrarisch gebied. De aanvraag doorstaat bijgevolg de toets van de goede ruimtelijke ordening en is aanvaardbaar binnen de nabije en ruimere omgeving.

Op 20/11/2023 beslist het college van burgemeester en schepenen tot vergunning van de aanvraag.

De motivering luidt als volgt:

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 16 november 2023 en treedt deze bij.

Per beveiligde zending, verstuurd op 21/12/2023, stelt de Leidend Ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, beroep in bij de deputatie.

Het beroep is als volgt gemotiveerd:

- De site heeft inderdaad reeds een zonevreemdheid verworven. Dit betekent dat de zonevreemde rechten dienen te worden toegepast. Er werd reeds een zonevreemde functie toegewezen, trimsalon op basis van de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen. Dit kan toegestaan worden indien het gaat om:
 - Bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen of gebouwencomplexen
 - Woning gedeeltelijk gebruiken als kantoor (kantoor, vrij beroep, dienstenfunctie) is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - Kantoorfunctie is niet groter dan 100 vierkante meter.
 - Woongedeelte is groter dan het kantoorgedeelte.

Indien dit niet in de woning kan, voorziet de VCRO in volgende wetgeving: Zonevreemde constructies niet zijnde woningbouw. Herbouwen op dezelfde plaats kan op basis van artikel 4.4.17.

Artikel 4.4.19. § 2. stelt:

Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

Het slopen van en herbouwen van een constructie kan niet aanzien worden als aanpassingswerken.

Het herbouwen van constructies niet zijnde woningbouw op dezelfde plaats kan, indien deze uitbreiding noodzakelijk is voor de verdere exploitatie van een IIOA. Indien dit niet het geval (zoals een poolhouse of fitnessruimte voor privégebruik) kan een sloop en het optrekken van een nieuwbouw niet toegestaan worden.

- Er dient verduidelijkt te worden per stedenbouwkundige handeling waarop men zich beroept. Er heerst onduidelijkheid omtrent het verlenen van een vergunning voor de sloop en heropbouw van zonevreemde constructies voor een privé-fitness en een poolhouse voor privaat gebruik.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 19/01/2024 *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 *het College van Burgemeester en Schepenen* dd. 27.02.2024 is *voorwaardelijk gunstig*.

Het advies van *het Departement voor Landbouw en Visserij* dd. 12/04/2024 is *gunstig*.

De brandweerzone MidWest – Hulpverleningszone 2 verklaart *geen advies* te verlenen.

De *Vlaamse Waterweg – afdeling Regio West* heeft binnen de decretale termijn *geen advies* verleend.

Hoorzitting is geagendeerd op 23/04/2024.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 18/03/2024 een verslag opgemaakt.

Er werd gevraagd om gehoord te worden. De partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van 23/04/2024 en werden gehoord in hun middelen door de gedeputeerde Jurgen Vanlerberghe:

BI

Bestaande trimsalon wordt ook nog behouden
Komen boven de 100m² aan nevenfuncties
Tweede toegang is ook problematisch in agrarisch gebied
Neigt naar afsplitsing

AV

Masterplan voor de site
Nieuw trimsalon aanwezig en dan bestaande verwijderen
Volgende fase: woning verplaatsen en bestaande toegang verwijderen
Voortuin zal dan gebruikt worden als schapenweide
Niet de bedoeling om twee opritten en twee trimsalons te hebben
Financieel niet mogelijk om alles in één keer te realiseren
Op vandaag geen overwelling aanwezig; gracht start na de oprit
Wel tweede toegangsweg maar slechts één overwelling aanwezig voor het geheel van de percelen
Zal nog bijkomend onthard worden
Schaapstal zal bereikbaar zijn via een graspad, geen bijkomende oprit

CBS

Beroep had opmerkingen over welke artikelen het gaat: 4.4.17 VCRO
Geen legaliteitsbelemmering: overwelling noodzakelijk
Ruime onthardingspercentage: grote inspanning

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

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 verblijfgelegenheid 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 aanvraag ligt niet in een *RUP/BPA/verkaveling*.

Gemeentelijke Verordeningen:

- stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit van 26 mei 2011.
- stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 17 december 2013.

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:

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de herbouw van de woningbijgebouwen van een recente vergunde zonevreemde site; dat de aanvraag voorziet in de verplaatsing van het trimsalon, zonder dat het bestaande trimsalon in de bestaande garage wordt opgeheven; dat bovendien een bijkomende oprit met overwelling moet worden voorzien; dat de aanvraag strijdig is met artikel 23 BVR onbevaarbare waterlopen dat stelt dat er maar één overwelling of inbuizing voor het geheel van die percelen mag zijn wanneer er verschillende kadastrale percelen door gebruik één geheel vormen; dat bovendien de inplanting van het trimsalon met bijhorende oprit aanleiding kan geven tot verdere opsplitsing van de site; dat dit geenszins ruimtelijk aangewezen is; dat de aanvraag dan ook strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg stelt de provinciaal omgevingsambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep *gegrond* te verklaren en de gevraagde omgevingsvergunning te *weigeren*.

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

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

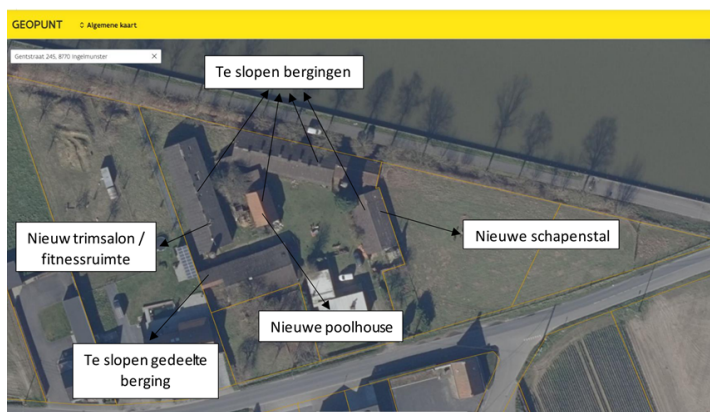
5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een driehoekig vormig perceel in het zuidoosten van de gemeente op een boogscheut van de grens met Oostrozebeke. Ten noorden van de bouwplaats bevindt zich het jaagpad langs het kanaal Roeselare – Leie, dat verder in zuidoostelijke richting doorloopt richting Oostrozebeke. Op de bouwplaats bevindt zich een voormalige varkenshouderij waarvoor in 2022 een zonevreemde functiewijziging naar residentiële woning + woningbijgebouwen is vergund. De voormalige bedrijfswoning is van het type bungalow uit de jaren 60-70, en is voorzien van 1 bouwlaag met plat dak. In de garage palende achteraan aan de woning werd eveneens een trimsalon vergund. Links van de bouwplaats bevinden zich twee zonevreemde woningen. Aan de overkant van de straat bevinden zich twee grote loodsen.



(copyright: Plan3D by Vansteelandt)

Het **ontwerp** voorziet in het slopen van de bijgebouwen en de herbouw ervan op dezelfde plaats. De woning en de woningbijgebouw links achter de woning, worden behouden. Een annex van dat woningbijgebouw wordt wel gesloopt teneinde toegang te bieden tot het nieuw op richten achterliggend trimsalon met aansluitend een fitnessruimte. Het gebouw rechts achter de te behouden woningbijgebouw wordt herbouwd en krijgt als functie 'poolhouse'. De achterliggende berging die parallel ligt met het jaagpad, wordt volledig gesloopt. Op de plaats komt er een kleine serre. (6m²) Het gebouw rechts achteraan de woning wordt herbouwd als schapenstal.



Overzicht van de aanvraag (Bron : verantwoordingsnota bij de aanvraag)



Grondplan nieuwe toestand (Bron : omgevingsloket)

De aanvraag gaat gepaard met omgevingsaanleg. Teneinde het nieuwe trimsalon toegankelijk te maken, wordt een nieuwe toegangsweg met overwelfing boven een bestaande gracht aangelegd. De toegangsweg wordt aangelegd met een 'karrenspoor' in kasseiverharding over een afstand van ca. 36 m. Tussen berging 1 en het nieuwe trimsalon, is er een verharde zone in kasseiverharding van ca. 79 m². Rondom het trimsalon / fitnessruimte en de nieuwe poolhouse wordt eveneens in tegelverharding voorzien, dat plaatselijk wordt uitgebreid naar een terras. Achter het nieuwe trimsalon/fitnessruimte wordt een nieuwe infiltratievoorziening aangelegd (51 m²). De nieuwe schapenstal voorziet in een opvang hemelwater (2 m³), met een infiltratie in het weiland. Tevens voorziet de aanvraag in de aanplanting van 10 nieuwe bomen in het weiland, alsook in de aanleg van de nieuwe heg.

Historiek

omgevingsvergunningen

OMV_2022013878

CBS d.d. 25/07/2022: functiewijziging van bedrijfswoning en varkensstallingen naar privé woning en privé bijgebouwen

OMV_2022106868

CBS d.d. 07/11/2022: functiewijziging naar trimsalon

Stedenbouwkundige vergunningen

CBS d.d. 12/07/1962: bouwen kippenhok

CBS d.d. 12/02/1964: bouwen eengezinswoning

CBS d.d. 18/04/1975: bouwen van mestvarkensstal

CBS d.d. 13/05/1977: bouwen van mestvarkensstal

milieuvergunningen

CBS d.d. 18/11/1977: houden van 2500 stuks pluimvee, 910 gespeende varkens, 3 runderen, 3 geiten en 1 paard (3414 stuks in totaal) (30 jaar)

CBS d.d. 06/10/1978: exploitatie van een propaangastank van 1000 l (30 jaar)

CBS d.d. 24/09/1992: houden van 886 varkens en opslag van 846 m³ dierlijke mest (tot 1/9/11)

CBS d.d. 21/01/1993: melding van een ondergrondse mazouttank van 5000 l voor de verwarming van de woning

CBS d.d. 24/02/1994: uitbreiding van de inrichting met 3 bovengrondse mazouttanks van 1200 l elk (tot 1/09/2011)

CBS d.d. 01/07/1998: grondwaterwinning uit een verbuisde boorput met een diepte van 10 m en een debiet van 2 m³/dag en 460 m³/jaar (20 jaar)

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag staat niet in functie tot agrarische of para-agrarische activiteiten en is bijgevolg strijdig met de bestemming van het gewestplan. (agrarisch gebied) Overeenkomstig artikel 4.4.10 e.v. VCRO vormen de bestemmingsvoorschriften op zich geen weigeringsgrond wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Hierbij dienen de constructies¹ waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, '**niet verkrot**'² en '**hoofdzakelijk vergund**' zijn. (artikel 4.4.10 VCRO)

Daarnaast moeten de constructies in het kader van een herbouw, verbouw of uitbreiding op het ogenblik van deze aanvraag ook '**bestaan**'. (zie artikel 4.4.13, 4.4.14, 4.4.15, 4.4.16, 4.4.17, 4.4.18; 4.4.19 VCRO) (RvVb, 18 maart 2021, nr. RVVb-A-2021-0767)

In dat verband wees de vergunningsbeslissing in eerste aanleg als volgt:

1. Op de betrokken locatie is volgens de luchtfoto van 1971 reeds een woning gekend. Ook volgens de kadastralegegevens is de code van het eindjaar '0001'. Wat wil zeggen dat de woning dateert van voor 1850. Er kan wordengesteld dat de woning reeds bestaat vóór de inwerkingtreding van het gewestplan en hierdoor geacht vergund is.

2. Gelet op de vergunde gebouwen van de bouwaanvragen B/1962/38, B/1964/13, B/1975/7 en B/1977/54 en gelet op de goedgekeurde omgevingsvergunningsaanvraag met ref. OMV_2022013878 en OMV_2022106868 kan worden gesteld dat de aanwezige bebouwing en functie hoofdzakelijk en geacht vergund te zijn.

3. Uit de aangeleverde foto's bij de vergunningsaanvraag, de beschikbare luchtfoto's en oblique beelden van 2023 valt af te leiden dat de berging 2, berging 3, berging 4 en berging 5 niet verkrot zijn. De aanbouw aan berging 5 is welverkrot.

Deze beoordeling kan volledig worden bijgetreden. Wat betreft het bestaand karakter ervan, zijn alle gebouwen nog fysiek aanwezig. Dit blijkt ook duidelijk uit de door het schepencollege aangehaalde oblique foto's.

Overigens moet worden opgemerkt dat de beroepsindieners ook hierop geen opmerkingen heeft geformuleerd.

Het beroepschrift is zeer slordig opgesteld. Los van het feit dat men wijst dat geen advies werd gevraagd aan het departement Landbouw en visserij en dat men de beslissing van het schepencollege van Alveringem (!?) bekritiseert, wijst men enerzijds dat de functies als fitnessyoga en poolhouse/tuinkamer functies zijn die behoren tot de woonfunctie en dat toepassing kan worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreedemde constructies. Na een opsomming van de mogelijke relevante artikelen, wijst men anderzijds dat er "*onduidelijkheid heerst omtrent het verlenen van de een vergunning voor de sloop en heropbouw van zonevreedemde constructies voor een privéfitness en een poolhouse voor privaat gebruik*". Beroepsindieners stipt aan dat "*er dient verduidelijkt te worden per stedenbouwkundige handeling waarop men zich beroept*".

Er kan alleen maar worden vastgesteld dat het beroepschrift zelf niet blinkt van duidelijkheid en zelfs tegenstrijdig is. Dit geldt des te meer wanneer men wijst dat een sloop en herbouw voor de poolhouse of fitnessruimte niet kan worden aanzien als aanpassingswerken in de zin van artikel 4.4.19 §2 VCRO en dat een uitbreiding enkel kan voor zover de uitbreiding noodzakelijk is voor de verdere exploitatie van een IIOA.

Zoals hoger reeds aangehaald werd voor de site in 2022 een zonevreedemde functiewijziging vergund. Dit gebeurde in twee stappen.

In tegenstelling tot wat vermeld staat in de vergunningsbeslissing en in het beroepschrift, werd de eerste vergunning tot functiewijziging niet verleend op 25 juli 2017 maar op 25 juli 2022.

¹ Waartoe verhardingen ook behoren ; zie artikel 4.1.1, 3° VCRO

² verkrotting : niet voldoen aan elementaire eisen van stabiliteit. (artikel 4.1.1, 15° VCRO)

Hierbij werd de woning als zonevreemde woning vergund en alle bedrijfsgebouwen kregen als bestemming "tuinhuis of berging".

In het najaar 2022, meer bepaald op 7 november 2022 werd een functiewijziging vergund van de garage in de woning naar een trimsalon. In deze vergunning heeft het vergunde trimsalon een oppervlakte van 36 m² en een volume van 84 m³.

Waar beroepsindiener lijkt aan te geven dat er sprake is van een uitbreiding, lijkt het in deze wel het geval te zijn voor het trimsalon.

In het nieuwe gebouw, dat plaats vindt op een andere plaats dan het huidige trimsalon, krijgt het nieuwe trimsalon een oppervlakte van 90 m².

De vraag rijst of hiervoor geen functiewijziging diende te worden aangevraagd, aangezien het totaal vergunde oppervlakte toeneemt van 36 m² naar 90 m², en dit op een andere plaats.

Bovendien blijkt uit de aanvraag niet wat met het bestaande trimsalon zal gebeuren. In de vergunningsbeslissing wordt aangegeven dat op verzoek van de gemeente door aanvrager per mail is meegedeeld dat de garage opnieuw als berging zal gebruikt worden zodra het nieuwe trimsalon in gebruik zal worden genomen. Tevens wordt aangegeven dat hiervoor een nieuwe functiewijziging zal worden aangevraagd.

De provinciaal omgevingsambtenaar stelt dat er met de aanvraag twee trimsalons zullen aanwezig zijn op de plaats van de aanvraag. Tijdens de hoorzitting bevestigt de aanvrager dat het zeker niet de bedoeling is om twee trimsalons op de site uit te baten. Het bestaande trimsalon zal omgevormd worden tot berging.

Het trimsalon vormt een inkomen voor de aanvragerster waardoor het noodzakelijk is dat dit behouden blijft zodat ze haar job kan blijven uitoefenen. De aanvragers zijn zich er van bewust dat er geen twee trimsalons aanwezig mogen zijn. De aanvragers verklaren dan ook:

Het is hun intentie om, alvorens het nieuwe trimsalon in gebruik te nemen, deze functie te laten schrappen in de huidige garage. Aanvragers zijn dan ook akkoord mocht er een bijzondere voorwaarde opgenomen worden in deze vergunning zodoende deze functiewijziging af te dwingen.

Dit wordt dan ook opgenomen in de voorwaarde. Het trimsalon kan pas in gebruik worden genomen nadat de functie van het bestaande trimsalon geschrapt is en terug wordt omgevormd tot garage.

De POA merkt op dat het ontwerp voorziet in een tweede oprit met een nieuwe bijkomende overwelling boven een bestaande baangracht.

Overeenkomstig artikel 23 BVR Onbevaarbare Waterlopen kan er maar 1 overwelling per kadastraal perceel. Als verschillende kadastrale percelen door gebruik één geheel vormen, wordt er maar één overwelling of inbuizing voor het geheel van die percelen aangebracht, tenzij de aanvrager kan aantonen dat meer dan één overwelling redelijkerwijs noodzakelijk is voor het normale gebruik en de vlotte ontsluiting van de gronden.

De aanvrager licht echter toe dat er geen sprake is van een tweede overwelling. De baangracht start pas vanaf de huidige toegangsweg, er is immers geen buis aanwezig onder de huidige toegangsweg. Meer in de oostelijke richting is er ook geen gracht meer aanwezig. Dit is duidelijk aan de hand van foto's (zie bijlage 2A, 2B, 2C). De motivatie hiervoor blijft bijgevolg overeind dat deze overwelling zal zorgen voor een sterke daling van de verhardingsgraad op de site (zowel huidige visie als voor de toekomstige visie). Indien aangesloten zou moeten worden op de bestaande toegangsweg zou het aandeel verharding immers groter zijn dan nu voorzien is.

Rekening houdend met de toekomstvisie van de aanvragers is het de bedoeling om over slechts één toegangsweg te beschikken:



De aanvragers hebben een totaalvisie over de toekomst en de verdere ontwikkeling maar het is financieel niet mogelijk om alles in één keer aan te vragen en uit te voeren.

Wat betreft de herbouw van berging 2 (fitness en trimsalon), kan worden gesteld dat aan de voorwaarden van artikel 4.4.17 kan worden voldaan. Er wordt herbouwd op dezelfde plaats, het volume vermindert van 1277 m³ naar 538,32 m³. De fitness en trimsalon is niet IIOA plichtig, en er is geen sprake van uitbreiding (m.u.v. het hierboven gesteld inzake functie trimsalon), zodat de argumentatie van beroepsindiener in verband met noodzakelijke uitbreiding van een IIOA niet kan worden begrepen.

Tevens is de aanvraag niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en in recreatiegebied.

Hetzelfde geldt voor het poolhouse. Het bouwvolume van berging 5 bedraagt 407 m³ en het nieuw gebouw heeft een volume van 375 m³. Er wordt ook herbouwd op dezelfde plaats. Aan de voorwaarden van artikel 4.4.17 VCRO is dan ook voldaan.

Zoals ook aangegeven in het beroepschrift zijn de functies als fitness / yoga en poolhouse / tuinkamer functies die behoren tot de woonfunctie. Deze functies zijn perfect verenigbaar met de functie als woningbijgebouwen, aangezien dit functies betreffen complementair aan het wonen.

Het argument dat er onduidelijkheid heerst omtrent het verlenen van vergunning voor sloop en heropbouw van zonevremde constructies voor een privéfitness en een poolhouse voor privaat gebruik kan dan ook niet worden begrepen.

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.

Op de plaats van de aanvraag zijn er hemelwaterputten met een inhoud van 22.000l aanwezig en een infiltratievoorziening van 5.814l en een oppervlakte van 51m². De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat **er geen schadelijke effecten** te verwachten zijn op de waterhuishouding.

5C *BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING*

Zoals uit de totaalvisie van de aanvragers blijkt, is er geen enkele intentie om zaken af te splitsen. Er wordt gewerkt met verschillende fasen en stappen zodat alles betaalbaar blijft. De deputatie kan het standpunt van de provinciaal omgevingsambtenaar dan ook niet volgen.

Er wordt bewust omgesprongen met de aanwezige bebouwing en er werd op basis daarvan een toekomstvisie uitgewerkt. In huidige configuratie is er reeds een weide aanwezig aan de oostelijke zijde. Aanvragers wensen hobbymatig schapen te houden waardoor de oostelijke stal gesloopt wordt en een nieuwe schapenstal voorzien wordt. Dit is een logisch gegeven daar deze direct aansluit op de reeds bestaande weide.

Om het zicht richting kanaal Roeselare-Leie open te trekken wordt de meest noordelijke stal gesloopt en wordt een kleine serre in de plaats voorzien. Centraal op de site worden de gebouwen gesloopt om een nieuw poolhouse/tuinkamer te voorzien. Op deze manier zullen aanvragers genieten van het open zicht richting de weide en het kanaal. De westelijke stal wordt eveneens gesloopt en hier wordt een nieuw trimsalon en fitness/yoga ruimte voorzien. De tuinkamer en het trimsalon/fitnessruimte worden op een gelijke lijn voorzien zodoende een ruimtelijke visie gecreëerd wordt.

Wat overblijft is nog de huidige schuur/loods en de woning. In de toekomstvisie is voorzien om nog deze bestaande schuur en woning te slopen en een nieuwe woning te voorzien. De nieuwe woning zal voorzien worden in de buurt van het nieuwe trimsalon en de nieuwe tuinkamer. Op die manier zal er opnieuw een sterke onthardingsgraad gebeuren en vormt de nieuwe toekomstige woning met de overige woningbijgebouwen er terug een compact geheel mee.

Deze nieuwe toegangsweg zou, volgens de provinciaal omgevingsambtenaar, voor potentiële hinder zorgen richting de aanpalende burens. De betreffende buur beschikt zelf over een toegangsweg die dicht bij de perceelsgrens gelegen is. Tussen aanvragers en burens is er

trouwens een zeer goede verstandhouding en de burens werden op de hoogte gebracht van de plannen. Er werden dan ook geen bezwaren in het openbaar onderzoek ingediend.

Aanvragers hebben, zoals bij de initiële functiewijziging het geval was, geen enkele intentie om de site op te splitsen, dit is door de bijzondere voorwaarde van 25 juli 2022 tevens veilig gesteld dat opsplitsing van de site niet mogelijk is.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het slopen van bestaande bebouwing, bouwen van een nieuw trimsalon/fitnessruimte, bouwen nieuw poolhouse, bouwen nieuwe schapenstal, bouwen nieuwe serre, aanleggen verharding, verwijderen bestaande verharding, overwelven gracht.

Tijdens de hoorzitting lichten de aanvragers toe dat er een totaalvisie is voor de site en dat het financieel niet mogelijk is om alles in één keer uit te voeren. Uit deze totaalvisie blijkt duidelijk dat het niet de bedoeling is om twee trimsalons uit te baten, het is ook de bedoeling om de bestaande oprit dan te supprimeren en de woning te herbouwen.

Het aangevraagde is in overeenstemming met de basisrechten voor de zonevreemde constructies en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de omgevingsvergunning wordt verleend.

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

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de Leidend Ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING tegen de beslissing d.d. 20/11/2023 van het College van Burgemeester en Schepenen te INGELMUNSTER houdende vergunning aan CATTEEUW ROBIN & RICHARDSON MELANIE, tot slopen van bestaande bebouwing, bouwen van een nieuw trimsalon/fitnessruimte, bouwen nieuw poolhouse, bouwen nieuwe schapenstal, bouwen nieuwe serre, aanleggen verharding, verwijderen bestaande verharding, overwelven gracht, gelegen Gentstraat 245, 8770 Ingelmunster, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De omgevingsvergunning wordt verleend volgens de plannen V3 en onder de volgende voorwaarden

- **de functie van het bestaande trimsalon wordt geschrapt alvorens het aangevraagde in gebruik te nemen.**
- **Sloopopvolgingsplan naleven**
- **Het advies van Midwest naleven.**

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

AANDACHT!

- Tegen deze beslissing is een juridische beroep mogelijk bij Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert 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 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

Artikel 100. 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 aangepaste plannen en onder voorwaarden

De wd. provinciegriffier
Ann Tavernier

De voorzitter
Bart Naeyaert

Handtekening(en)