

## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van: dinsdag 21 oktober 2025

Aanwezig: Lieven Cobbaert: burgemeester;  
Dieter Debacker, Hans De Gryse, Geert Vandaele, David Van Moerkercke: schepenen;  
Tina Ledaine: voorzitter van het bijzonder comité;  
Dimitri Decock: algemeen directeur

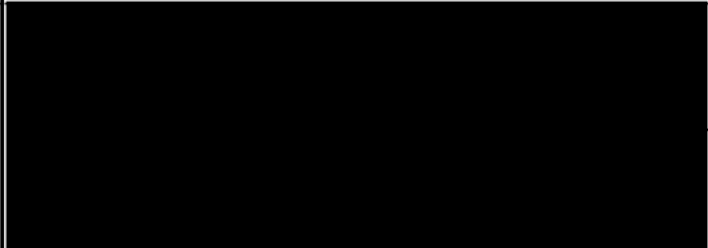
Verontschuldigd:

Afwezig:

**Omgeving: Beslissing m.b.t. omgevingsvergunning OMV\_2025078098 voor het wijzigen van een landbouwsite naar zonevreemde site en het herbouwen van een woningbijgebouw**

**BESLUIT van het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN tot VERLENEN van een OMGEVINGSVERGUNNING**

dienst omgeving

Dossiernummer OMV-loket	OMV_2025078098
Dossiernummer gemeente	2025/106
Inrichtingsnummer	/
Bouwheer	
Aard van de aanvraag	Het wijzigen van een landbouwsite naar zonevreemde site en het herbouwen van een woningbijgebouw
Ligging	Noordmiddenstraat 37 - EERNEGEM
Kadastrale gegevens	2 <sup>de</sup> afdeling, sectie A, nummer 575 E3
Datum van indiening	26 juni 2025
Datum volledig- en ontvankelijk	4 augustus 2025
Datum verslag GOA	16 oktober 2025
Uiterste collegedatum	4 november 2025

- stedenbouwkundige handelingen
- ~~de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten~~
- ~~het verkavelen van gronden~~
- vegetatiewijziging/wijziging klein landschapselement
- kleinhandelsactiviteiten

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

## STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

### GEWESTPLAN

De bestemming volgens het gewestplan Diksmuide – Torhout (ref.: **2.22/00104/106**), goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 februari 1979, is **agrarische gebieden**. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

- *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 landelijke 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 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

### RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostende" (ref.: **RUP\_30000\_213\_00132\_00001**), goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 5/06/2015 met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen".

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

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

#### **VERKAVELINGSPLAN**

Het gevraagde is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

#### **VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN**

Voor het perceel gelden de volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- het Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van diverse besluiten.
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- het Besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Voor het perceel gelden de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- de gemeentelijke bouwverordening tot het vellen van hoogstammige bomen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 juli 1977.

#### **ANDERE ZONERINGSGEGEVENS**

**Beschermd monument**

Niet van toepassing.

<b>Beschermd dorpsgezicht</b>	Niet van toepassing.
<b>Beschermd landschap</b>	Vloetenveld (ongeveer 3,5 km)
<b>Ankerplaats</b>	Vloetenveld (ongeveer 2,8 km)
<b>Inventaris bouwkundig erfgoed</b>	Niet van toepassing.
<b>Archeologie</b>	Niet van toepassing.
<b>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</b>	Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel (ongeveer 3,5 km)
<b>VEN-gebieden</b>	Het Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek (ongeveer 6 km)
<b>Historische graslanden</b>	Niet van toepassing.
<b>Onteigeningsplan</b>	Niet van toepassing.

## HISTORIEK

### STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Er bestaat geen relevante historiek inzake stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor het betrokken goed.

### INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN

Er bestaat volgende relevante historiek inzake milieuvergunningen en/of omgevingsvergunningen voor het betrokken goed:

- 35006/1373/1/E/1: overname van 59 runderen en 125 m<sup>3</sup> mestopslag van Sanders Maurice – aktename d.d. 16 januari 2007

## BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

### BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING / PLAATS

De bouwplaats bevindt zich langs de Noordmiddenstraat, een goed uitgeruste gemeenteweg ten noordoosten van de dorpskern van Eernegem. De omgeving wordt gekenmerkt door een uitgesproken landelijk karakter, waar open agrarische vergezichten het straatbeeld bepalen. Aan het begin van de straat bevindt zich een kleine, zonevremde woonkern met kleinschalige bebouwing in uiteenlopende stijlen. De woningen zijn op enkele meters van de rooilijn ingeplant en volgen grotendeels eenzelfde voorbouwlijn, wat zorgt voor een visuele samenhang ondanks de variatie in architectuur.

Aan het uiteinde van de straat bevinden zich drie (voormalige) hoeves, waaronder de betrokken bouwplaats. Iets noordelijker vloeien twee waterlopen van de tweede categorie — de Atletebeek en de Pierlinkbeek — samen, wat de landelijke en natuurlijke context van het gebied versterkt.

Het gebouwencomplex op het betrokken perceel bestaat uit een bedrijfswoning, een vrijstaande garage, twee stallen en een open veldschuur. Samen vertegenwoordigen deze gebouwen een grondoppervlakte van ongeveer 838 m<sup>2</sup> en een volume van circa 3.280 m<sup>3</sup>. Bij één van de stallen is

een deel van het dak ingestort, wat wijst op een toestand van verwaarlozing en gedeeltelijke verkrotting.

De landbouwgebouwen zijn ingeplant achter de bedrijfswoning, tot vrij dicht bij de achterperceelsgrens. Op het terrein bevindt zich ongeveer 845 m<sup>2</sup> verharding, uitgevoerd in diverse materialen zoals beton, steenslag, klinkers en asfalt. Het merendeel van deze verharding ligt tussen de verschillende gebouwen. Langs de rooilijn loopt een gracht die deel uitmaakt van de lokale waterhuishouding. De rest van het perceel wordt benut als weide- en tuinzone, met onder meer een hoogstammige boom die zich achter de garage bevindt.

#### **BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN**

De aanvraag heeft betrekking op de wijziging van een voormalige landbouwsite naar een zonevreemde woonsite, gecombineerd met het herbouwen van een woningbijgebouw.

In een eerste fase wordt de bestaande landbouwbedrijfswoning omgevormd tot een residentiële woning. Twee landbouwgebouwen worden herbestemd tot woningbijgebouwen, terwijl de verkrotte stal en de open veldschuur volledig worden gesloopt. De bestaande verhardingen op het terrein worden daarbij aanzienlijk gereduceerd: van circa 845 m<sup>2</sup> naar ongeveer 410 m<sup>2</sup>, wat de open en groene karakteristiek van het perceel versterkt.

In een tweede fase wordt het tweede woningbijgebouw (de voormalige stal) afgebroken en heropgebouwd in aangepaste vorm. De grondoppervlakte wijzigt van 243,89 m<sup>2</sup> naar 195 m<sup>2</sup> en het volume van 921 m<sup>3</sup> naar 917 m<sup>3</sup>. Dit betekent een overlap van circa 77% met het bestaande gebouwvolume, wat aangeeft dat de nieuwe constructie grotendeels het bestaande bouwvolume respecteert.

Het nieuwe woningbijgebouw krijgt een kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6,10 meter. De constructie wordt iets losgetrokken van de achterste perceelsgrens en ingeplant op iets meer dan één meter afstand ervan. In de voorgevel wordt een poort met een hoogte van 2,5 meter voorzien, wat wijst op een functioneel gebruik als berging en garage.

Volgens de verklarende nota zal het woningbijgebouw worden aangewend voor het opslaan van privégoederen, hout en tuinmeubilair, evenals het uitoefenen van hobby's, het houden van enkele dieren, het stallen van een zitmaaier en het opbergen van onderhoudsmateriaal voor het terrein. De invulling blijft dus hoofdzakelijk ondersteunend aan het residentieel gebruik van de site.

#### **BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE KLEINHANDELINGSACTIVITEITEN**

Niet van toepassing.

#### **BESCHRIJVING VAN DE INRICHTING/BEDRIJF**

Niet van toepassing.

#### **BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN**

Niet van toepassing.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 13 augustus 2025 tot en met 11 september 2025. Er werden geen bezwaren ingediend.

#### INFOVERGADERING

Niet van toepassing.

#### EXTERNE ADVIEZEN

1. Op 4 augustus 2025 werd advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Op 22 september 2025 werd een **ongunstig** advies verleend.
2. Op 4 augustus 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius. Op 22 augustus 2025 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies verleend.

#### ADVIES VAN DE GECORO OF DE MILIEURAAD

Niet van toepassing.

#### PROJECT-MER, PROJECT-MER-SCREENINGSNOTA OF OVR

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Project-mer-besluit, goedgekeurd bij het besluit van de Vlaamse Regering op 10 december 2004.

#### INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het dossier.

#### PLANOLOGISCHE TOETS

De gebouwen en terreinen waarop de stedenbouwkundige handelingen gepland zijn, zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg, noch binnen de contouren van een vergunde, niet-vervallen verkaveling. De aanvraag dient bijgevolg getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

#### OVEREENSTEMMING MET DIT PLAN

De aanvraag is niet in overeenstemming met de vigerende voorschriften

#### AFWIJKINGS- OF UITZONDERINGSBEPALINGEN

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet onder hoofdstuk IV, afdeling 3, zonevreemde functiewijzigingen. In toepassing van artikel 4.4.23. van de VCRO is volgende uitzonderingsbepaling opgenomen:

**Artikel 4.4.1/0. (20/07/2024 - ...)**

*Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen**

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

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

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

#### Motivering:

*In de toelichtende nota van de architect wordt nadrukkelijk gevraagd om toepassing van artikel 4.4.23. VCRO en artikel 11 BZF (zonevreemde functiewijziging). Alle voorwaarden die aan deze artikelen zijn verbonden, worden voldoende besproken en nageleefd. Voor het gemak wordt de argumentatie van de architect meegenomen in de onderstaande beoordeling van de voorwaarden die gelden voor de zonevreemde functiewijziging.*

*Om een zonevreemde functiewijziging te kunnen doorvoeren, moet het ontwerp worden getoetst aan enkele voorwaarden. De eerste voorwaarde is dat het gebouw of gebouwencomplex moet bestaan. Aan de hand van de aangeleverde foto's kan er worden vastgesteld dat de gebouwen waarvoor men een functiewijziging wilt doorvoeren (bedrijfswoning, garage en stal) wel degelijk bestaan. De eerste voorwaarde is daarmee vervuld.*

*Ten tweede mag het gebouw of gebouwencomplex niet verkrot zijn. Concreet moet de constructie nog voldoen aan de elementaire vereisten inzake stabiliteit. Uit de aangeleverde fotoreportage blijkt dat alle gebouwen op de site in aanvaardbare staat verkeren, met uitzondering van de centraal gelegen stal. Een deel van het dak van deze stalling is ingestort, waardoor de constructie niet langer voldoet aan de elementaire vereisten inzake stabiliteit. Deze stal wordt dan ook als verkrot beschouwd en zal worden gesloopt zonder heropbouw, zodat hier geen functiewijziging wordt doorgevoerd. Op de ingediende foto's is verder te zien dat een klein gedeelte van het achterste dakvlak van de te herbouwen constructie ontbreekt en dat zich in de rechtergevel een opening bevindt. Het is daarom van belang na te gaan of de bestaande constructie nog voldoet aan de stabiliteitsvereisten. De aanvraag werd vergezeld van een stabiliteitsstudie, waaruit blijkt dat de vastgestelde gebreken geen invloed hebben op de structurele stabiliteit van het gebouw. Ook de tweede voorwaarde wordt voldaan.*

*De derde voorwaarde is dat de het gebouw of gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund moet zijn. Dit is een tweeledige term waarbij zowel de vergunde status als het hoofdzakelijk karakter moet worden onderzocht. Bij de dienst Omgeving zijn echter geen stedenbouwkundige vergunningen bekend voor het gebouwencomplex. Daarom moet er gebruik worden gemaakt van luchtfoto's om de vergunde toestand vast te stellen. Specifiek dient een luchtfoto te worden opgevraagd bij het Nationaal Geografisch Instituut., die dateert van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Diksmuide – Torhout op 13 april 1979. Bij de aanvraag is een luchtfoto uit 1971 gevoegd. De bedrijfswoning, de garage, de stal die men wenst om te vormen naar een woningbijgebouw en de veldschuur zijn allemaal zichtbaar. De contouren van deze gebouwen komen grotendeels overeen met de huidige situatie, waardoor redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er een vermoeden van vergunning geldt voor deze gebouwen. Met andere woorden, de gebouwen worden geacht vergund te zijn. De centraal gelegen stal is eveneens zichtbaar doch met een veel kleinere grondoppervlakte. Doorheen de jaren werd deze stal uitgebreid waarvoor er geen vergunningen gekend zijn. Deze stal kan dus niet als geacht vergund worden beschouwd. Niettemin wordt deze constructie gesloopt en doet dit geen afbreuk aan het vermoeden van vergunning van de andere constructies. Daarnaast is het eveneens van belang dat de constructies die op de luchtfoto zichtbaar zijn, vandaag de dag nog steeds in dezelfde vorm bestaan. Er mogen geen vergunningsplichtige werken zijn uitgevoerd die de oorspronkelijke, vergunde*

*geachte constructies dusdanig hebben veranderd dat er eigenlijk sprake is van een nieuwe constructie. Via de aangeleverde foto's kan worden afgeleid dat het materiaalgebruik van de constructies ouderwets is én dat er geen ingrijpende wijzigingen zijn aangebracht aan het hoofdvolume. Het vermoeden van vergunning blijft hierdoor behouden.*

*De wetgeving spreekt niet over een vergund karakter maar over een hoofdzakelijk vergund karakter. Artikel 4.1.1. VCRO definieert de term 'hoofdzakelijk vergund' als volgt: "een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat: overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat betreft de functie".*

*Ook hier is sprake van een dubbele voorwaarde. Ten eerste moet een vergelijking worden gemaakt tussen het volume van de bestaande toestand en de vergund geachte toestand. Enkel wanneer 90% van het huidige volume vergund of vergund geacht is, kan de constructie als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd. Het uitgangspunt blijft de inwerktrading van het gewestplan Diksmuide – Torhout op 13 april 1979. Op basis van de luchtfoto van 1971 en de plannen die thans deel uitmaken van dit dossier, kan worden vastgesteld dat de contouren van de gebouwen, waarop men een functiewijziging wilt doorvoeren, ongewijzigd zijn gebleven. Er zijn geen verticale uitbreidingen of volumetoenames waarneembaar. Er wordt voldaan aan de 90%-regel waardoor de eerste voorwaarde is vervuld. De tweede voorwaarde vereist dat de functie van de gebouwen ook vergund of vergund geacht moet zijn. De gebouwen werden gebruikt in kader van landbouwactiviteiten, zo blijkt ook uit de vergunningshistoriek (milieu) het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Tot 2011 werden er runderen gehouden op de site. Op heden is de site dus gedessaffecteerd waarbij er geen andere functie werd toegewezen aan de gebouwen. Er bestaat dus geen twijfel over de functie, waardoor ook aan deze voorwaarde wordt voldaan. Samenvattend kan worden gesteld dat de gebouwen als hoofdzakelijk vergund kunnen worden beschouwd.*

*Voorwaarde vier stipuleert dat het gebouw of gebouwencomplex niet gelegen mag zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of een recreatiegebied. Volgens het gewestplan Diksmuide – Torhout van 13 april 1979 bevindt de bouwplaats zich in agrarische gebieden, wat noch een ruimtelijk kwetsbaar gebied is, noch een recreatiegebied. Ook aan deze voorwaarde wordt tegemoet gekomen.*

*De eerste vier voorwaarden hebben betrekking op een gebouw of een gebouwencomplex. Op de site bevindt zich een open veldschuur, die volgens de rechtspraak niet als een gebouw wordt beschouwd. Bijgevolg zou er formeel geen juridische grondslag zijn om de gevraagde functiewijziging door te voeren, aangezien niet kan worden voldaan aan de term 'gebouw of gebouwencomplex'. Niettemin wordt in de voorliggende aanvraag voorzien dat de open veldschuur volledig wordt gesloopt zonder heropbouw. Hierdoor maakt deze constructie geen deel uit van de functiewijziging en stelt zich in dit verband geen juridisch probleem.*

*De vijfde voorwaarde bepaalt dat de functiewijziging moet voorkomen op een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst. Artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen laat de omvorming van een landbouwsite naar een zonevreemde site expliciet toe. De toepassingsvoorwaarden zoals opgenomen in dit artikel worden hieronder afzonderlijk besproken.*

*Tot slot mag de gevraagde functiewijziging de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte landbouwbedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen. Ook op dit punt stellen zich geen problemen. Een verdere toelichting hierover wordt opgenomen bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.*

De aanvraag is in overeenstemming met artikel 4.4.1/0. en 4.4.23. VCRO.

*Om een leegstaand landbouwbedrijf om te vormen tot een louter residentiële functie op basis van artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dienen slechts twee voorwaarden te worden vervuld.*

*Ten eerste moeten de voormalige bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden, die bouwtechnisch rechtstreeks aansluiten bij de woning, worden aangewend voor het nieuwe gebruik 'wonen'. Volgens de ingediende plannen worden aan de voormalige bedrijfswoning geen aanpassingen uitgevoerd. De woning werd in het verleden reeds bewoond en zal ook in de toekomst uitsluitend deze woonfunctie behouden.*

*Ten tweede mogen de voormalige bedrijfsgebouwen niet worden afgesplitst van het landbouwbedrijf en kunnen zij enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen. Er is in dit dossier geen sprake van afsplitsing. De bestaande garage behoudt haar huidige functie als woningbijgebouw. De voormalige stal wordt omgevormd tot woningbijgebouw dat zal worden aangewend voor het houden van enkele dieren, het opslaan van materiaal, het stallen van een mobilhome, het bewaren van planten en als werkruimte. Het voorziene gebruik is dus duidelijk ondersteunend aan de woonfunctie en volledig in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 11.*

De aanvraag is in overeenstemming met artikel 4.4.1/0. VCRO en artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet onder hoofdstuk IV, afdeling 2, basisrechten voor zonevreemde constructies. In toepassing van artikel 4.4.10. en 4.4.17. van de VCRO zijn volgende uitzonderingsbepalingen opgenomen:

**Artikel 4.4.10. (20/07/2024 - ...)**

*§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.*

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de*

met karakter  
gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

**Artikel 4.4.17. (23/02/2017 - ...)**

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

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

Motivering:

In de toelichtende nota van de architect wordt nadrukkelijk gevraagd om de toepassing van artikel 4.4.10. en 4.4.17. VCRO (herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw op dezelfde plaats). Alle voorwaarden die aan deze artikelen zijn verbonden, worden voldoende besproken en nageleefd. Voor het gemak wordt de argumentatie van de architect meegenomen in de onderstaande beoordeling van de voorwaarden die gelden voor de basisrechten zonevreemde constructies.

Om de basisrechten voor zonevreemde constructies te kunnen toepassen, moet het ontwerp worden getoetst aan enkele voorwaarden. De eerste voorwaarde is dat de constructie hoofdzakelijk vergund moet zijn. Hierboven werd er reeds vastgesteld dat de constructie voldoet aan deze voorwaarde. Een tweede voorwaarde omschrijft dat het moet gaan over een niet-verkrotte constructie. Hierboven werd

*vastgesteld dat er geen sprake is van verkrotting. Een derde voorwaarde is dat er slechts sprake is van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. Er is een overlapping van 77% waardoor ook aan deze voorwaarde is voldaan. Voorwaarde vier stipuleert dat het fysiek bouwvolume beperkt moet blijven tot het bestaand volume. Er mag met andere woorden geen uitbreiding zijn. Het ontwerp voorziet een lichte reducering van het fysiek bouwvolume, namelijk van 921,04 m<sup>3</sup> naar 917 m<sup>3</sup>. Als voorwaarde vijf is opgelegd dat de bouwplaats niet gelegen mag zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of een recreatiegebied. Ook voor dit werd hierboven geconcludeerd dat dit niet het geval is.*

De aanvraag is in overeenstemming met artikel 4.4.1/0., 4.4.10. en 4.4.17. VCRO.

## **WEGENIS**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Noordmiddenstraat een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is. Er wordt niet geraakt aan de rooilijn. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. De aanvraag omvat geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

## **RIOLERING**

Het perceel is, volgens het zoneringsplan, gelegen in "individueel te optimaliseren buitengebied is geen riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA.

## **WATERTOETS (DECREET INTEGRAAL WATERBELEID)**

Binnen het project wordt zorgvuldig rekening gehouden met de uitgangsprincipes inzake duurzaam hemelwaterbeheer.

In eerste instantie wordt maximaal ingezet op het beperken van verharde oppervlakken. Er wordt ongeveer 430 m<sup>2</sup> verharding uitbroken, waardoor een aanzienlijke vergroening van het terrein wordt gerealiseerd. De vrijgekomen zones zullen worden ingezaaid met gras, en er wordt geen nieuwe verharding aangelegd of heraangelegd.

Daarnaast wordt ingezet op de opvang en het nuttig hergebruik van regenwater. Bij het nieuwe woningbijgebouw wordt een hemelwaterput met een inhoud van 20.000 liter voorzien. Het opgevangen water zal worden gebruikt voor het reinigen van materiaal en andere functionele toepassingen. De hemelwaterput is uitgerust met een noodoverloop die aangesloten wordt op een infiltratievoorziening, waardoor het overtollige water gecontroleerd wordt afgevoerd.

Tot slot wordt maximaal ingezet op infiltratie en buffering van hemelwater. Dit principe wordt in de aanvraag concreet toegepast via de aanleg van een wadi als bovengrondse infiltratievoorziening. Deze wadi dient minimaal een buffervolume van 6.435 liter en een infiltratieoppervlakte van 15,6 m<sup>2</sup> te hebben. Het ontwerp voorziet ruimschoots in deze vereisten, met een wadi van 9.510 liter en 39,26 m<sup>2</sup>. Er wordt bovendien een noodoverloop voorzien op 0,2 meter onder het maaiveld, die aansluit op de gracht langs de rooilijn.

De aanvraag getuigt van een doordachte en duurzame waterhuishouding, waarbij het hemelwater op een natuurlijke manier wordt beheerd en de impact op het openbaar rioleringsstelsel tot een minimum wordt beperkt.

#### **ELEKTROMOBILITEIT**

Niet van toepassing.

#### **TOEGANKELIJKHEID**

Voor deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 5 juni 2009 niet van toepassing.

#### **NATUURTOETS / STIKSTOF**

Niet van toepassing.

#### **ERFGOED- / ARCHEOLOGietoets**

##### Inventaris van onroerend erfgoed

Niet van toepassing.

##### Archeologienota

De voorliggende aanvraag omvat een vergunningsplichtige bodemingreep, doch met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor is de opmaak van een archeologienota niet vereist, conform de geldende regelgeving inzake onroerend erfgoed.

#### **MOBILITEIT – MOBER (TRANSPORT EN VERKEERSVEILIGHEID)**

Niet van toepassing.

#### **DECREET GROND- EN PANDENBELEID**

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

#### **TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE MILIEU**

Niet van toepassing.

#### **BEOORDELING VAN DE KLEINHANDELSACTIVITEITEN**

Niet van toepassing.

#### **GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag beoogt het wijzigen van een landbouwsite naar een zonevreemde site (eerste fase) en het herbouwen van een woningbijgebouw (tweede fase). De bouwplaats wordt niet verordend door een goedgekeurd gemeentelijk BPA/RUP of een niet-ervallen verkaveling. Bijgevolg dient de aanvraag te worden getoetst aan de vigerende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, met name die van de agrarische gebieden.

Zoals reeds aangehaald in de planologische toets, is het gevraagde in zijn huidige vorm niet verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Niettemin kan de aanvraag in overeenstemming worden gebracht met de geldende wetgeving, met name via de bepalingen inzake zonevreemde functiewijzigingen (artikel 4.4.23 VCRO en artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering inzake zonevreemde functiewijzigingen) en de basisrechten voor zonevreemde constructies (artikelen 4.4.10 en 4.4.17 VCRO).

Het dossier werd voor advies voorgelegd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. De site staat momenteel nog geregistreerd als actieve landbouwexploitatie. Tot 2011 werden er runderen gehouden, wat overeenstemt met de vergunningenhistoriek zoals gekend bij de dienst Omgeving. In 2007 werd nog akte genomen van een overname van runderen. De landbouwactiviteiten zijn inmiddels stopgezet, waardoor sprake is van een leegstaand landbouwbedrijf.

Het Agentschap wijst er in haar advies op dat de omvorming van landbouw- naar zonevreemde site een rechtstreekse aantasting van de agrarische structuur kan betekenen, en dat dit mogelijk een negatieve impact kan hebben op de vergunnings- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen landbouwbedrijven. Volgens het Agentschap is de gevraagde functiewijziging op deze locatie niet functioneel inpasbaar binnen het agrarisch gebied.

De site bevindt zich in een uitgesproken agrarisch gebied dat actief wordt uitgbaat voor landbouwdoeleinden. Ongeveer 88% van de omliggende gronden wordt professioneel benut binnen de landbouwsector. Bovendien werd het agrarisch gebied hier herbevestigd, met als doel de landbouwbestemming op lange termijn te vrijwaren. Deze zones dienen dan ook prioritair te worden voorbehouden voor beroepsmatige landbouwactiviteiten.

De locatie ligt op voldoende afstand van hindergevoelige gebieden, met name op 3,4 km van een SBZ-H-gebied, 5,9 km van een VEN-gebied en 0,5 km van zuiver woongebied. In de onmiddellijke omgeving (binnen een straal van 300 meter) bevinden zich twee actieve veeteeltbedrijven. Door de huidige aanvraag zou de site, indien zonevreemd gemaakt, de dichtstbijzijnde zonevreemde site worden ten opzichte van het noordelijk gelegen landbouwbedrijf.

Hoewel de ligging van de site op zich geschikt is voor agrarische activiteiten, geldt dit niet langer voor de bestaande infrastructuur. De aanwezige landbouwgebouwen bevinden zich in sterk verouderde staat en vertonen duidelijke tekenen van verval: bij één van de stallen is het dak reeds ingestort, terwijl de open veldschuur enkel nog beperkte opslagmogelijkheden biedt. De bedrijfsgebouwen beschikken bijgevolg niet langer over reëel landbouwkundig potentieel.

Een heropstart van landbouwactiviteiten op deze locatie zou aanzienlijke financiële investeringen en bouwfysische aanpassingen vereisen om opnieuw te voldoen aan de geldende normen en regelgeving. In die context kan worden gesteld dat, hoewel de omgeving zone-eigen blijft, de site zelf haar functionele landbouwwaarde heeft verloren.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij erkent in haar advies impliciet deze vaststelling door te stellen geen bezwaar te hebben tegen de sloop van de niet-functionele bedrijfsgebouwen. Daarmee

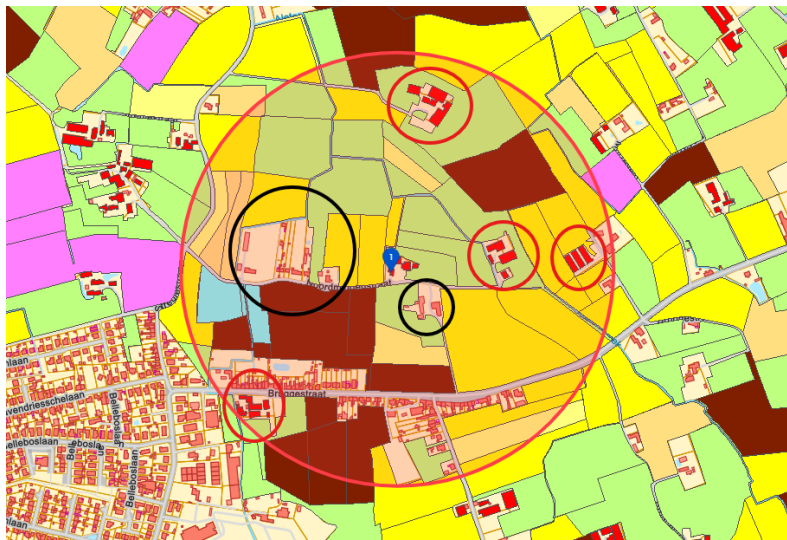
bevestigt zij dat de bestaande infrastructuur niet langer geschikt is voor enige vorm van rendabele landbouwexploitatie.

Binnen een straal van 500 meter rond de bouwplaats worden vier actieve landbouwsites vastgesteld: één ten noorden van het projectgebied, twee ten oosten en één in zuidwestelijke richting (zie rode omcirkeling op onderstaande luchtfoto).

Aan het begin van de straat bevindt zich een zonevreemde woonkorrel, bestaande uit elf zonevreemde woningen. Ten zuiden van de bouwplaats lijkt er zich een gedesaffekteerde hoeve te bevinden (aangeduid met zwarte omcirkeling).

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verwijst in haar advies naar twee veeteeltbedrijven binnen een straal van 300 meter. Vermoedelijk doelt dit op het landbouwbedrijf aan het einde van de Noordmiddenstraat en op de site ten zuiden van de bouwplaats. Opmerkelijk is evenwel dat deze zuidelijk gelegen site niet langer wordt geregistreerd als landbouwinfrastructuur. De laatste aanduiding als landbouwgebruiksperceel dateert van 2017, terwijl de laatste milieuvergunning zelfs teruggaat tot 1996.

Deze gegevens wijzen erop dat de zuidelijk gelegen site reeds geruime tijd niet langer actief wordt uitgbaat, wat de actuele agrarische druk in de directe omgeving van de aanvraag aanzienlijk relativeert.



*Bron: Geopunt (landbouwgebruikspercelen LV, 2024)*

De stelling dat de functiewijziging niet functioneel inpasbaar zou zijn, wordt niet bijgetreden. De voorgestelde louter residentiële functie kan op deze locatie wél worden aanvaard, aangezien zich in de onmiddellijke omgeving reeds meerdere zonevreemde woningen bevinden. Bovendien ligt de bouwplaats op slechts 0,5 km van het zuiver woongebied, waardoor de overgang tussen de agrarische en residentiële functies ruimtelijk als harmonieus kan worden beschouwd.

De toevoeging van een zonevreemde site op deze plaats doet geen afbreuk aan de bestaande agrarische structuur, noch aan de landbouwfunctionaliteit of de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende landbouwbedrijven.

Het Agentschap merkt terecht op dat in de oorspronkelijke aanvraag onduidelijkheid bestond over de aanwending van het te herbouwen woningbijgebouw. In de verklarende nota werd dit inmiddels verduidelijkt en aangevuld met een aangepast grondplan, waarop de verschillende functies van de ruimtes worden weergegeven.

Uit de nota blijkt dat het woningbijgebouw zal worden gebruikt voor het opslag van privégoederen, hout en tuinmeubilair, evenals voor het uitoefenen van hobbyactiviteiten, het houden van enkele kleine dieren, het stallen van een zitmaaier en het opbergen van onderhoudsmateriaal voor het terrein.

De geplande invulling is dus ondersteunend aan het residentieel gebruik van de site en blijft volledig binnen de contouren van wat stedenbouwkundig als woningbijgebouw kan worden beschouwd.

Oorspronkelijk voorzag het ontwerp in een poort van 3,5 meter hoog in de kopgevel van het woningbijgebouw. Volgens het Agentschap Landbouw en Zeevisserij zou een dergelijke poort het risico kunnen vergroten dat het gebouw wordt aangewend voor zonevreemde bedrijfsactiviteiten.

Hoewel deze bezorgdheid begrijpelijk is, blijft het de verantwoordelijkheid van de aanvrager om het gebouw uitsluitend te gebruiken binnen de toegelaten residentiële context. De constructie verkrijgt immers van rechtswege het statuut van woningbijgebouw en dient bijgevolg ook als dusdanig te worden aangewend, ongeacht de afmetingen van de poort.

Niettemin hebben de aanvragers rekening gehouden met het advies en een gewijzigd ontwerp voorgelegd, waarbij de hoogte van de poort wordt gereduceerd van 3,5 meter naar 2,5 meter. Deze maatvoering sluit aan bij wat gebruikelijk is voor residentiële bijgebouwen en kan bijgevolg als aanvaardbaar worden beschouwd.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aangepaste aanvraag functioneel en ruimtelijk inpasbaar is binnen de context van de omgeving en het gebruik als woningbijgebouw.

Het nieuwe woningbijgebouw heeft een footprint van 195 m<sup>2</sup> en een volume van 917 m<sup>3</sup>. De constructie wordt afgewerkt met een zadeldak, waarbij de kroonlijsthoogte 3 meter en de nokhoogte 6,10 meter bedraagt. In vergelijking met de bestaande toestand neemt het totale volume licht af.

In de onmiddellijke omgeving komen op zonevreemde sites geen woningbijgebouwen van dergelijk volume voor. Dit moet echter genuanceerd worden: deze omliggende sites waren reeds zonevreemd en kennen doorgaans kleinere bijgebouwen, omdat ze oorspronkelijk niet uit landbouwcontext zijn geëvolueerd. De huidige aanvraag betreft daarentegen de herbouw van een voormalig landbouwgebouw, waarvan de vroegere functie een groter bouwvolume verantwoordde. De heropbouw gebeurt met nagenoeg hetzelfde volume, waardoor het ontwerp aansluit bij de bestaande schaal en typologie van (voormalige) landbouwsites in de omgeving.

Het nieuwe ontwerp veroorzaakt dus geen schaalbreuk en integreert zich harmonieus in het landelijke bouwweefsel. Bovendien bedraagt het totale volume aan woningbijgebouwen op het terrein iets meer

dan 1.000 m<sup>3</sup>, wat in verhouding staat tot het maximaal toelaatbare volume van de zonevreemde woning (1.000 m<sup>3</sup>).

Hoewel strikt genomen niet volledig kan worden gesproken van een ondergeschikt karakter, blijft de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar, zeker in het licht van de functiewijziging, de kwalitatieve herinvulling van de site en het feit dat een aantal verouderde constructies wordt verwijderd.

De grondoppervlakte van de nieuwe constructie bedraagt ongeveer 50 m<sup>2</sup> minder dan voorheen, terwijl er nog steeds sprake is van een overlap van circa 77% met de bestaande bebouwing. De constructie wordt bovendien losgetrokken van de achterste perceelsgrens en op ongeveer één meter afstand geplaatst. Deze aanpassing verkleint de visuele en ruimtelijke impact op de achterliggende akker- en weilanden.

Daarnaast wordt er minder breed gebouwd nabij de perceelsgrens, terwijl het gebouw iets dieper wordt ingeplant en meer aansluit bij de overige bebouwing op het perceel. De inplanting blijft in grote lijnen behouden, maar de aangebracht wijzigingen dragen duidelijk bij aan een efficiënter en zorgvuldiger ruimtegebruik, zowel op de bouwplaats zelf als in de directe omgeving.

Verder worden twee bijkomende constructies volledig gesloopt zonder herbouw. De voormalige stal verkeerde in verregaande staat van verval en was bovendien niet volledig vergund, waardoor sloop de enige aangewezen oplossing was. De open veldschuur wordt eveneens afgebroken, wat noodzakelijk is om de beoogde functiewijziging te kunnen realiseren.

Tot slot wordt er sterk ingezet op ontharding. In totaal wordt ongeveer 400 m<sup>2</sup> verharding opgebroken, waarvan 200 m<sup>2</sup> onvergund was. Hierdoor wordt ongeveer 800 m<sup>2</sup> terrein opnieuw ingericht als groene zone.

De sanering van de site draagt wezenlijk bij aan een kwalitatieve ruimtelijke herinrichting. De gevraagde functiewijziging van zone-eigen naar zonevreemd gebruik kan dan ook worden beschouwd als ruimtelijk verantwoord en is in overeenstemming met de intentie van de omzendbrief RO/2017/01.

Het woningbijgebouw wordt opgetrokken in rood-bruine gevelsteen, gecombineerd met een dakafwerking in antracietkleurige, geprofileerde sandwichpanelen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC in dezelfde antracietint, wat zorgt voor een sobere en coherente materiaalkeuze. De regenafvoeren en dakgoten worden voorzien in grijze zink, terwijl de dorpels worden uitgevoerd in arduin.

De keuze voor kleinschalige en natuurlijke materialen ondersteunt de residentiële functie van het gebouw en sluit harmonieus aan bij het landelijke karakter van de omgeving. Door het gebruik van kwalitatieve, duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen krijgt het woningbijgebouw een hedendaagse en verzorgde uitstraling, zonder afbreuk te doen aan de omgevingskwaliteit.

De aanvraag kan dan ook visueel-vormelijk gunstig worden beoordeeld

De impact op de mobiliteit, de bouwdichtheid en het bodemreliëf blijft, met uitzondering van de aanleg van de wadi, ongewijzigd. De bouwplaats zelf bevat geen, noch bevindt zich in de nabijheid van, cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Er wordt geen hinder verwacht voor de aanpalende eigendommen en er werden geen bezwaren ingediend. Ook de oprichting van een bijkomende zonevreemde site op deze locatie zal geen negatieve invloed hebben op het nabijgelegen landbouwbedrijf aan het einde van de straat. Het kan bovendien niet de bedoeling zijn dat dit landbouwbedrijf in de toekomst zou worden beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden louter omwille van de aanwezigheid van een bijkomende zonevreemde woning.

De betrokken site wordt reeds lange tijd niet meer actief gebruikt voor landbouwdoeleinden en werd in de praktijk al als zonevreemd beschouwd. Er wordt dan ook geen grotere ruimtelijke of functionele impact verwacht dan in de huidige situatie het geval is.

Het ontwerp bevat geen elementen die de gezondheid of veiligheid van de bouwplaats of haar omgeving in het gedrang brengen. De aanvraag kan op dit vlak dan ook gunstig worden beoordeeld.

Conform artikel 104, §1, 4° van het Decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (Instrumentendecreet) is een vergunningverlenende overheid verplicht lasten op te leggen bij een omgevingsvergunning indien toepassing wordt gevraagd van bepaalde afwijkingsregels op toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de VCRO. Binnen huidige aanvraag wordt gebruik gemaakt van een zonevreemde functiewijziging (art. 4.4.23. VCRO) en de basisrechten zonevreemde constructies (art. 4.4.10. en 4.4.17. VCRO).

De aanvraag heeft betrekking op de wijziging van een landbouwsite naar een zonevreemde site, gecombineerd met de herbouw van een woningbijgebouw. In het dossier wordt reeds vrijwillig voorzien in de sloop van twee bestaande constructies. De overige bebouwing op het perceel omvat enkel een woning en een kleinschalige garage. Het opleggen van een bijkomende verplichting tot afbraak van andere woningbijgebouwen is derhalve niet relevant.

Daarnaast wordt er vrijwillig een aanzienlijke oppervlakte aan verharding uitgedoken, wat bijdraagt aan een meer permeabele en landschappelijk verantwoorde inrichting van het terrein. De resterende verharding is functioneel noodzakelijk voor de toegang tot de bestaande bebouwing. Het is dan ook niet proportioneel om een bijkomende vermindering van deze verharding op te leggen.

De enige zinvolle en evenwichtige last die in dit geval kan worden opgelegd, betreft een kwalitatieve landschappelijke aanvulling. Deze heeft tot doel de nieuw ontstane zonevreemde site visueel te integreren in het omliggende agrarische landschap en de impact op de open ruimte te beperken.

Het perceel biedt voldoende ruimte om deze landschappelijke inpassing te realiseren. De aanvraag wordt dan ook vergezeld van een concreet voorstel tot last, bestaande uit de aanplant van twee bomenrijen.

- Langs de westelijke perceelsgrens, naast de woning, worden zeven inheemse hoogstammige bomen voorzien.
- Rechts van het nieuw op te richten woningbijgebouw wordt een tweede bomenrij aangeplant, bestaande uit vier inheemse hoogstammige bomen.

De aanplant omvat volgende soorten: zomereik (Quercus Robur), kleinbladige linde (Tilia Cordata) en zwarte els (Alnus Glutinosa), telkens met een plantmaat van 10/12.

Rekening houdend met de aard van de aanvraag, de ligging van het perceel en de bestaande inrichting van de site, wordt deze voorgestelde last als passend en ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

## **BESPREKING ADVIEZEN**

- **Agentschap Landbouw en Zeevisserij verleende een ongunstig advies.**

*Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ongunstig advies bij.*

*De aanvraag heeft geen betrekking op agrarische of para-agrarische activiteiten en is gelegen in agrarisch gebied met verspreide bebouwing. De aanvraag betreft het slopen van enkele bedrijfsgebouwen, een functiewijziging van landbouwsite naar residentiële site en de herbouw van een woningbijgebouw.*

*De bebouwing op de site bestaat uit een bedrijfswoning met vrijstaande garage, twee stallingen en een open veldschuur. De bebouwing bevindt zich in een verouderde toestand. In een eerste fase wensen de aanvragers de site te herbestemmen tot residentiële site. De open veldschuur en de stallingen centraal op de site worden integraal gesloopt en ongeveer 434 m<sup>2</sup> aan verhardingen wordt verwijderd. In een 2e fase zal de achterliggende, voormalige stal binnen hetzelfde volume en op dezelfde plaats herbouwd worden. Waarvoor dit nieuw woningbijgebouw (± 917 m<sup>3</sup>) effectief gebruikt zal worden, is niet vermeld in het dossier.*

*In eerste instantie 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 staat bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij nog steeds geregistreerd als actieve landbouwexploitatie. Ter plekke werden runderen gehouden tot 2011.*

*De site is gelegen in een uitgesproken, actief uitgebaat landbouwgebied, ongeveer 88 % van de omliggende gronden is in professioneel landbouwgebruik. Het Agrarisch gebied is hier ook*

*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. De site bevindt zich tevens op voldoende afstand van hindergevoelige gebieden zoals SBZh-gebied (3,4 km), VEN-gebied (5,9 km) en zuiver woongebied (0,5 km).*

*In de onmiddellijke omgeving van de site (straal 300 m) bevinden zich 2 professionele landbouwbedrijven, beide veeteeltbedrijven. Door het zonevreemd maken van de plaats van aanvraag zou de aanvraagsite de dichtstbijzijnde zonevreemde site worden voor de noordelijk gelegen veehouderij. Het zonevreemd maken van de site kan bijgevolg een significante (negatieve) impact hebben op toekomstige vergunningen en de verdere bedrijfsvoering van dit landbouwbedrijf. Een functiewijziging naar een zonevreemde toestand is hier dan ook niet functioneel inpasbaar. De site leent zich gezien de ligging, nog uitstekend voor zone-eigen activiteiten. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst hierbij op te merken dat niet alleen akkerbouw of het houden van dieren (o.a. runderen, varkens, pluimvee, ...) als zone-eigen beschouwd worden. Er bestaat een heel gamma aan zone-eigen activiteiten die hun plaats zoeken in de agrarische zone.*

*Er is in de aanvraag niet duidelijk gesteld waarvoor de woningbijgebouwen effectief gebruikt zullen worden. Het lijkt er op dat dergelijk volume aan woningbijgebouwen dan ook niet noodzakelijk is. Bovendien wordt in het nieuw op te richten woningbijgebouw in de kopgevel een grote poort voorzien, wat het gebruik ervan i.f.v. een zonevreemde bedrijfsactiviteit alleen maar eenvoudiger maakt. Het vestigen van niet toelaatbare zonevreemde bedrijfsactiviteiten in woningbijgebouwen is niet aanvaardbaar voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.*

*Gelet op de ligging van de site in een uitgesproken, actief uitgebaat en herbevestigd agrarisch gebied en de aanwezigheid van meerdere professionele veebedrijven in de onmiddellijke omgeving kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet akkoord gaan met de gevraagde functiewijziging en brengt het een ongunstig advies uit voor het herbestemmen van de site tot residentiële site. Het slopen van de niet meer functionele bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de bijhorende verharding is wel aanvaardbaar voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. De beoordeling of de gevraagde werken verder voldoen aan de zonevreemde wetgeving is in dit geval niet relevant.*

- **Fluvius verleende een voorwaardelijk gunstig advies.**

#### **Adviesverlening voor uw project te Ichtegem, Noordmiddenstraat 37**

*Naar aanleiding van uw aanvraag over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project geven we geen specifiek advies voor elektriciteit, KTV en gas.*

*Let wel: De initiatiefnemer dient tijdig met Fluvius contact op te nemen voor het eventueel wegnemen of buiten dienst stellen van de aansluitingen in of aan het gebouw. De aanvraag dient te gebeuren via de website <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen>.*

*Ook gasafsluiters, distributienetten van elektriciteit, aardgas en kabeltelevisie (boven- en ondergronds) moeten steeds en gemakkelijk bereikbaar zijn en vrij blijven van ieder obstakel of moeten op eenvoudig verzoek bereikbaar gemaakt worden op kosten van de initiatiefnemer.*

Voor riolering kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende specifieke opmerkingen.

*Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig.*

*Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande. Fluvius doet hierop geen nazicht.*

*Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.*

#### Zoneringsplan

Via [www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan](http://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan) kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten, IBA of aansluiting op de openbare riolering.

#### IBA

*Volgens het definitief zoneringsplan ligt de woning in individueel te optimaliseren buitengebied. In deze zone is er geen aansluiting op een operationele afvalwaterzuiveringsinstallatie voorzien. Het afvalwater zal moeten gezuiverd worden door een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).*

*De IBA dient BENOR of VLAMINOR gekeurd te zijn.*

*Om de IBA door Fluvius te laten plaatsen en onderhouden, dient de IBA tijdig en ten laatste bij de start van de bouwwerken aangevraagd te worden op de website van Fluvius, <http://www.Fluvius.be>. De aanvrager hoeft dan enkel een septische put te voorzien, die na plaatsing van de IBA als voorbezinkput in gebruik blijft. De aanvrager voorziet de privé-riolering zodat de plaatsing van de IBA mogelijk is en zorgt voor de elektriciteitsvoorziening van de IBA.*

*Bij de IBA-aanvraag wordt de standaardaansluittarief aangerekend en wordt een overeenkomst afgesloten met Fluvius.*

*De aanvrager moet zelf al het huishoudelijk afvalwater verzamelen in een voldoende grote voorbezinktank of septische put (750 liter inhoud per inwoner). Er dient voldoende ruimte vrijgehouden worden voor de plaatsing van de IBA en de locatie van de IBA moet gemakkelijk bereikbaar zijn voor onze medewerkers.*

*De aanvrager staat in voor een volledige scheiding van zijn private rioolstelsel, de elektriciteitsvoorziening voor de IBA en de toevoer- en afvoerleidingen tot aan de IBA.*

#### Keuring privéwaterafvoer

*Elke lozing of creatie v/e lozingspunt dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform de wettelijke bepalingen (oa Algemeen Waterverkoopreglement en ministerieel besluit voor de keuring).*

*Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie website: Keuring riolering | Fluvius).*

*Als de privériolering niet correct en volledig volgens de wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit perceel te schorsen.*

*Alvast bedankt om zo spoedig mogelijk uw aansluitingsaanvraag in te dienen.*

Op basis van bovenstaande overwegingen adviseert de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 oktober 2025 het voorliggende dossier **voorwaardelijk gunstig**. Hierbij worden volgende voorwaarden voorgesteld:

#### **Algemene voorwaarden**

- De aanvang van de werken dient te worden doorgegeven via het Omgevingsloket.
- Alle aspecten van het nieuw Burgerlijk Wetboek, Energiedecreet, Vlaamse Codex Wonen en andere vigerende wetgevingen dienen te worden nageleefd.
- Vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken, dient men zich er van te vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
- Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient er contact opgenomen te worden met het Agentschap voor Natuur en Bos.
- Alle bijkomende noodzakelijke vergunningen (signalisatie, inname openbaar domein, AWV...) dienen tijdig aangevraagd te worden en zijn volledig ten laste van de bouwheer/rechtverkrijgende.
- Al het (niet-recupereerbare) puin en (steen)afval dient onmiddellijk van het terrein verwijderd en afgevoerd naar een daartoe bestemde en erkende (stort)plaats.
- De werken dienen te worden uitgevoerd volgens de vergunde plannen.

#### **Bijzondere milieuvoorwaarden**

Niet van toepassing.

#### **Stedenbouwkundige voorwaarden**

- **De voorwaarden uit de adviezen en de (bijzondere) voorwaarden welke met onderhavige beslissing één geheel vormen, dienen strikt nageleefd te worden.**
- De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de riool beheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

met karakter

- De bouwheer dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake- Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet in de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.
- Alle kosten/lasten voor (eventuele) werken/aansluitingen/uitbreidingen aan de nutsvoorzieningen (riolering, gas, elektriciteit, telefonie, ...) en het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer/rechtverrijgende.

## **Lasten**

- **Cf. art. 104, §1, °4 van het Decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (instrumentendecreet) dienen bij voorliggende aanvraag lasten te worden opgelegd. Volgende lasten worden bij de omgevingsvergunning opgelegd:**
  - **Op het perceel dienen in totaal elf (11) inheemse hoogstammige bomen te worden aangeplant, gegroepeerd in twee bomenrijen, conform het voorgelegde landschappelijke inpassingsvoorstel. (zie document \_GET\_LAST\_OMV\_2025078098\_Noordmiddenstraat\_37). De bomen dienen te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de vergunde werken. Bij een niet-geslaagde aanplant dienen de bomen integraal te worden vervangen door een nieuwe aanplant. De bomen moeten adequaat worden onderhouden om ervoor te zorgen dat deze te allen tijde in stand worden gehouden. Na een geslaagde aanplanting dient een inplantingsplan, samen met foto's van de bomen te worden ingediend bij de gemeente Ichtegem.**

## **Vergunningstermijnen**

De aanvraag wordt gefaseerd uitgevoerd met volgende fases:

- Fase 1: start na het verlenen van de vergunning.
- Fase 2: start binnen de twee jaar na het verlenen van de vergunning.

## **BESLUIT**

Het college van burgemeester en schepenen **verleent onder voorwaarden** de omgevingsvergunning (ref.: OMV\_2025078098), aan [REDACTED]

[REDACTED] voor het wijzigen van een landbouwsite naar zonevreemde site en het herbouwen van een woningbijgebouw, gelegen Noordmiddenstraat 37 te EERNEGEM.

1. De aanvraag omvat volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten: **géén**.
2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

## **Algemene voorwaarden**

- De aanvang van de werken dient te worden doorgegeven via het Omgevingsloket.

met karakter

- Alle aspecten van het nieuw Burgerlijk Wetboek, Energiedecreet, Vlaamse Codex Wonen en andere vigerende wetgevingen dienen te worden nageleefd.
- Vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken, dient men zich er van te vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
- Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient er contact opgenomen te worden met het Agentschap voor Natuur en Bos.
- Alle bijkomende noodzakelijke vergunningen (signalisatie, inname openbaar domein, AWV...) dienen tijdig aangevraagd te worden en zijn volledig ten laste van de bouwheer/rechtverkrijgende.
- Al het (niet-recupereerbare) puin en (steen)afval dient onmiddellijk van het terrein verwijderd en afgevoerd naar een daartoe bestemde en erkende (stort)plaats.
- De werken dienen te worden uitgevoerd volgens de vergunde plannen.

### ***Bijzondere milieuvorwaarden***

Niet van toepassing.

### ***Stedenbouwkundige voorwaarden***

- **De voorwaarden uit de adviezen en de (bijzondere) voorwaarden welke met onderhavige beslissing één geheel vormen, dienen strikt nageleefd te worden.**
- De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de riool beheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.
- De bouwheer dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake- Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet in de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.
- Alle kosten/lasten voor (eventuele) werken/aansluitingen/uitbreidingen aan de nutsvoorzieningen (riolering, gas, elektriciteit, telefonie, ...) en het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer/rechtverkrijgende.

### ***Lasten***

- **Cf. art. 104, §1, °4 van het Decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (instrumentendecreet) dienen bij voorliggende aanvraag lasten te worden opgelegd. Volgende lasten worden bij de omgevingsvergunning opgelegd:**
  - **Op het perceel dienen in totaal elf (11) inheemse hoogstammige bomen te worden aangeplant, gegroepeerd in twee bomenrijen, conform het voorgelegde landschappelijke inpassingsvoorstel. (zie document \_GET\_LAST\_OMV\_2025078098\_Noordmiddenstraat\_37). De bomen dienen te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de vergunde werken. Bij een niet-geslaagde aanplant dienen de bomen integraal te worden vervangen door een nieuwe aanplant. De bomen moeten adequaat worden onderhouden om ervoor te zorgen dat deze te allen tijde in stand worden gehouden. Na een geslaagde aanplant dient een inplantingsplan, samen met foto's van de bomen te worden ingediend bij de gemeente Ichtegem.**

### **Vergunningstermijnen**

De aanvraag wordt gefaseerd uitgevoerd met volgende fases:

- Fase 1: start na het verlenen van de vergunning.
- Fase 2: start binnen de twee jaar na het verlenen van de vergunning.

#### **BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT HET OMGEVINGSVERGUNNINGSDECREET**

**Verval van de voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, kleinhandelsactiviteiten of het wijzigen van de vegetatie – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 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

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. (29/06/2019- ...)

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. (01/04/2019- ...)

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 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet 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.

### **Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (... - ...)**

#### Artikel 102. (23/02/2017- ...)

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdsige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is

overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

#### Artikel 103. (01/04/2019- ...)

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

#### Artikel 52. (30/12/2017- ...)

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

#### Artikel 53. (01/08/2018- ...)

Het beroep kan worden ingesteld door:

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

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

#### Artikel 54. (23/02/2017- ...)

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties

aan wie de beslissing betekend wordt;

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

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

Artikel 55. (23/02/2017- ...)

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Artikel 74. (23/10/2020- ...) – GEWONE PROCEDURE

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertax;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan.

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

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

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

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

#### Artikel 87. (23/10/2020- ...) – VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van de vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

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

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

#### **Mededeling**

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

Namens het college,

algemeen directeur  
Dimitri Decock

burgemeester  
Lieven Cobbaert