# Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 07/03/2024

Aanwezig: DECALUWE Carl, gouverneur-voorzitter;
Naeyaert Bart, de Bethune Jean, Lahaye-Battheu Sabien, Vanlerberghe Jurgen, leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 104.
**BEROEP_LAATSTE_AANLEG - OMV_2023114409 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect verbouwen en uitbreiden van een gesloten eengezinswoning, gelegen te Ingelmunster**

**OMGEVINGSVERGUNNING**
**Sectie Beroepen**
Nr. 36007/179/B/2023/735
OMV 2023114409

**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 MULIER DIETER & MALFAIT FLEUR, Doelstraat 220, 8770 Ingelmunster tegen de beslissing d.d. 20/11/2023 van het College van Burgemeester en Schepenen te INGELMUNSTER houdende vergunning aan DELMEIRE SIMON & VERSCHOOT SHARON, Doelstraat 218, 8770 Ingelmunster, tot verbouwen en uitbreiden van een gesloten eengezinswoning, gelegen Doelstraat 218, 8770 Ingelmunster;

**<u>Bespreking van het dossier :</u>**

## 1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot *stedenbouwkundige* handelingen, gelegen Doelstraat 218, 8770 Ingelmunster, kadastraal bekend INGELMUNSTER 1 AFD/INGELMUNSTER, sectie A, nr(s) 0287T.

Het *ontwerp* voorziet het verbouwen en uitbreiden van een gesloten eengezinswoning.

Op 15/09/2023 hebben DELMEIRE SIMON & VERSCHOOT SHARON, Doelstraat 218, 8770 Ingelmunster, de aanvraag *ingediend*.

Op 3/10/2023 heeft de gemeente de aanvraag *volledig en ontvankelijk* verklaard.

Er is geen *openbaar onderzoek* gehouden. De vereenvoudigde vergunningprocedure wordt gevolgd.

De aanpalende eigenaars werden in toepassing van artikel 83 Besluit Omgevingsvergunning, aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Er is 1 *bezwaarschrift* ingediend. Het bezwaarschrift handelt over:

- *Niet akkoord met hogere uitbouw. Zonlicht in leefruimtes zal verdwijnen.*
- *Meer schaduw op zonneterras op de koer (door 60cm hogere muur)*
- *Onder het perceel zou er een erfdienstbaarheid zijn van de steenput/boorput. Staat niet vermeld op de plannen.*
- *Nieuwe riolering loopt naar de voortuin toe, ook onze leidingen zijn aangesloten op de bestaande leidingen van de buren.*
- *Afvoer naar voortuin kan zorgen voor problemen gezien de voorzijde soms blank kan staan. Wat met de nieuwe afvoer dan?*
- *Waardeverlies voor de woning*
- *Goot van hun nieuw dak op de plannen komt zeer dicht bij de gemene muur. Onderhoud in de toekomst?*
- *Warmtepomp geen probleem, maar eisen dat de lucht niet in onze richting wordt geblazen*

Dit bezwaar is door het college van burgemeester en schepenen als volgt beoordeeld:
*Het bezwaarschrift werd tijdig ingediend. Het bezwaarschrift omvat heel wat standpunten die niet met de scheidingsmuur te maken hebben, maar eerder met de inrichting van de nieuwe constructie en bijhorende schaduwhinder.*
*Door de voorgestelde bouwhoogte is er minder lichtinval op de leefruimtes en smal terras. Volgens de ingediende plannen bevindt de kroonlijsthoogte van de nieuwe uitbreiding zich op 2,5m en wordt er een binnenhoogte bekomen van minimaal 2,2m. Omwille van de huidige isolatie- en ventilatietechnieken is dit een gangbare hoogte voor dergelijke uitbreidingen en is nodig om een volwaardige leefruimte te bekomen. Gelet op de oriëntatie van de woning ten opzichte van de woning nr. 220 en de bijgevoegde lichtstudie kan worden afgeleid dat de bijkomende impact van een scheidingsmuur, die 65cm hoger is dan de bestaande scheidingsmuur, de impact op het aanpalende perceel te aanvaarden is. Op dit aanpalende perceel zal nog steeds voldoende omgevingslicht zijn die het gebruiksgenot en leefkwaliteit tot het aanvaardbare blijft houden.*
*Wat betreft de goot: op de plannen die zichtbaar waren tijdens de inzage van het dossier, gaven een onduidelijk beeld hoe de afwatering van dit dakvlak zou lopen. Zowel op het dakenplan als op doorsnede CC is niet aangegeven waar de goot zich zal bevinden. Indien er niet wordt gewerkt met een afvoersysteem kan het alvast niet de bedoeling zijn om het hemelwater van dit dakvlak te laten afwateren op het naastliggende perceel. Indien achteraf enkel de goten worden bevestigd, zullen deze zich bevinden over de perceelsgrens. Dit wordt niet toegestaan. Deze opmerking werd overgemaakt aan de architect. Op 14 november 2023 werd door de architect een gewijzigde projectinhoud ingediend. Deze projectinhoudversie maakt duidelijk dat er wordt gewerkt met een verzonken bakgoot die zich volledig bevindt op het terrein van de aanvrager en hierdoor is er voor de aanpalende eigendom geen hinder te verwachten.*
*Verder omvat het bezwaarschrift opmerkingen in verband met een bestaande waterput onder de gemeenschappelijke muur, de riolering naar de voortuin, onderhoud van de goot, inplanting warmtepomp. Deze argumenten betreffen geen stedenbouwkundige argumenten, maar hebben te maken met erfdienstbaarheden, onderhoud van het gebouw en betreffen dus burgerrechtelijke aspecten. Over burgerrechtelijke aspecten wordt geen uitspraak gedaan.*
*Het voorgestelde ontwerp voorziet een regularisatie van een uitbouw aan de achterzijde van een eengezinswoning. Deze uitbouw bevindt zich volledig naast de scheidingsmuur waardoor de bestaande scheidingsmuur ongewijzigd blijft. Op het bouwplan van de achtergevel is duidelijk op*

*te merken dat de uitbreiding zich naast deze scheidingsmuur bevindt. In het dossier wordt aangegeven dat de vrije geveldelen ter hoogte van de scheidingsmuur wordt afgewerkt met een grijze cementering of ruitleien.*
*Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ontvankelijk bevonden, doch ongegrond.*

Het advies van *de Provinciale dienst Waterlopen* was *geen advies.*

Het verslag van de *gemeentelijk omgevingsambtenaar* 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. § 1.*
*…*
*Artikel 4.4.11.*
*…*
*Artikel 4.4.12.*
*…*
*Artikel 4.4.15.*
*…*
*Beoordeling van de basisrechten van de zonevreemde constructies*

1. *Op de betrokken locatie is volgens de luchtfoto van 1971 reeds een woning gekend. Ook volgens de kadastrale gegevens is het eindjaar van de woning 1945. Gelet op de bouwdossiers met referentie B/1979/146 en B/1996/109 waarbij werken zijn voorzien aan een afzonderlijke garage. Er kan worden gesteld dat de woning reeds bestaat vóór de inwerkingtreding van het gewestplan en hierdoor geacht vergund is.*
2. *Uit de aangeleverde foto's bij de vergunningsaanvraag valt af te leiden dat het gebouw niet verkrot is. De woning bevindt zich niet op de gemeentelijke lijst van leegstaande en verwaarloosde woningen.*
3. *Het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd.*
4. *Het nieuwe bouwvolume bedraagt volgens deze nota 659.646 m³.*

*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*
*Functionele inpasbaarheid:*
*De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden een zonevreemde eengezinswoning. De functie wijzigt niet ten opzichte van de bestaande toestand. In de omgeving bevinden zich verschillende zonevreemde eengezinswoningen en gelet dat de aanvraag in overeenstemming is met de basisrechten van zonevreemde constructies, is de aanvraag functioneel inpasbaar in deze omgeving.*

*De mobiliteitsimpact:*
*Achteraan het perceel bevindt zich een garage. Er wordt in de voortuin een karrespoor voorzien om zodoende de bestelwagen niet te stallen op het openbaar domein. Het karrespoor is beperkt*

*van oppervlakte waardoor de toegang tot de woning wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. De voorgestelde aanpassing in de voortuin en de voorgestelde uitbreiding van de woning zal geen negatieve impact teweeg brengen op het mobiliteitsaspect.*

*De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid:*
*Volgens de ingediende plannen bevindt de kroonlijsthoogte van de nieuwe uitbreiding zich op 2,5m en wordt er een binnenhoogte bekomen van minimaal 2,2m. Omwille van de huidige isolatie- en ventilatietechnieken is dit een gangbare hoogte voor dergelijke uitbreidingen. De bouwdiepte van de woning bedraagt 15,1m. Gelet op de bouwdiepte van de aanpalende en verder gelegen woningen is deze bouwdiepte geen uitzondering op de regel. De bouwdiepte ten opzichte van het aanpalend perceel nr. 220 kan evenwel een impact hebben gezien er op deze perceelgrens zich een scheidingsmuur bevindt met een hoogte van 1,85m. Ter hoogte van deze scheidingsmuur heeft de nieuwe uitbouw een hoogte van 2,5m. Omwille van de wijzigingen ter hoogte van de perceelsgrens werden de aanpalende buren op de hoogte gehouden via een aangetekende zending. Er werd een bezwaarschrift ingediend waar de bezorgdheden werden geuit wat betreft extra schaduw op de kleine koer en minder zonlicht binnen de woning. Zoals hogerop vermeld is de voorgestelde bouwhoogte een gangbare norm en is nodig om een volwaardige leefruimte te bekomen. Gelet op de aanwezige bebouwing in de nabije omgeving en de toegepaste bouwhoogtes, zorgt deze voorgestelde uitbreiding niet voor een schaalbreuk of een negatieve impact op de bouwdichtheid.*
*De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid zijn van dit project te aanvaarden in deze woonomgeving.*

*Visueel-vormelijke elementen:*
*Het gebruik van een beige gevelleien is aan de achterzijde van deze gebouwenrij visueel te aanvaarden. Ter hoogte van de scheidingsmuur met woning nr. 220 wordt er eveneens dezelfde gevelleien toegepast. Dit zorgt voor een voldoende waterdicht materiaalgebruik. In dit ontwerp worden geen wijzigingen voorzien aan de voorgevel waardoor de impact ten opzichte van het openbaar domein nihil is. Het voorgestelde materiaalgebruik zorgt ervoor dat het project visueel-vormelijk aanvaardbaar is in deze omgeving.*

*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 wordt niet gewijzigd waardoor op dit aspect geen bijkomende impact wordt verwacht.*

*Hinderaspecten en gebruiksgenot*
*Tijdens de looptijd van deze aanvraag werd een bezwaar ingediend die hoofdzakelijk het hinderaspect lichtinval aanhaalt. Door de voorgestelde bouwhoogte is er minder lichtinval op de leefruimtes en smal terras. Zoals hogerop vermeld is de voorgestelde bouwhoogte een gangbare norm en is nodig om een volwaardige leefruimte te bekomen. Gelet op de oriëntatie van de woning ten opzichte van de woning nr. 220 en de bijgevoegde lichtstudie kan worden afgeleid dat de bijkomende impact van een scheidingsmuur die 65cm hoger is dan de bestaande scheidingsmuur de impact op het aanpalende perceel te aanvaarden is. Op dit aanpalende perceel zal nog steeds voldoende omgevingslicht zijn die het gebruiksgenot en leefkwaliteit tot het aanvaardbare blijft houden.*
*De opmerkingen wat betreft de bestaande waterput onder de gemeenschappelijke muur en de aanwezigheid van de riolering van de woning nr. 220 over het perceel van de aanvragers zijn erfdienstbaarheden en betreffen bijgevolg een burgerrechtelijk aspect.*

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 4 van 19. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **6611-1022-8080-5903** en wachtwoord **qynymav***

*Wat betreft de goot: op de plannen die zichtbaar waren tijdens de inzage van het dossier, gaven een onduidelijk beeld hoe de afwatering van dit dakvlak zou lopen. Zowel op het dakenplan als op doorsnede CC is niet aangegeven waar de goot zich zal bevinden. Indien er niet wordt gewerkt met een afvoersysteem kan het alvast niet de bedoeling zijn om het hemelwater van dit dakvlak te laten afwateren op het naastliggende perceel. Indien achteraf enkel de goten worden bevestigd, zullen deze zich bevinden over de perceelsgrens. Dit wordt niet toegestaan. Deze opmerking werd overgemaakt aan de architect. Op 14 november 2023 werd door de architect een gewijzigde projectinhoud ingediend. Deze projectinhoudversie maakt duidelijk dat er wordt gewerkt met een verzonken bakgoot die zich volledig bevindt op het terrein van de aanvrager en hierdoor is er voor de aanpalende eigendom geen hinder te verwachten.*
*Door de beperkte dakoppervlakte van de uitbreiding is de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013 niet van toepassing op de aanvraag. De dakoppervlakte watert bijgevolg rechtstreeks af naar het openbaar domein. In de straat is geen riolering aanwezig waardoor de afvoer zal worden aangesloten op de gracht aan de overzijde van de weg. Gezien de watergevoeligheid in deze omgeving dient minimaal herbruik van hemelwater te worden voorzien om op deze manier de afvoer tot het openbare watersysteem te beperken. Gezien de verbouwingswerken en aanpassing van de bestaande riolering is het eveneens een gemiste kans om geen hemelwaterput te plaatsen waarbij herbruik mogelijk is. Herbruik van hemelwater is aan te raden voor spoeling van toiletten, wasmachine en buitenkraantjes.*
*Mits een hemelwaterput te plaatsen met een volume van minimaal 5.000 liter en waarbij herbruik van hemelwater mogelijk wordt gemaakt is er geen hinderlijk impact te verwachten op het openbare watersysteem.*
*Er kan worden gesteld dat de aanvraag niet zorgt voor noemenswaardige hinderaspecten of negatieve impact op het gebruiksgenot van de nabije en ruimere omgeving.*

*Veiligheid in het algemeen:*
*De voorgestelde bouwwerken zullen de veiligheid van de bewoners, bezoekers en omliggende gebouwen niet in het gedrang brengen.*

*Conclusie: Deze uitbreiding hoort tot een normale uitbreiding en bevindt zich volgens het plan volledig op eigen terrein waarbij er geen aanpassingen zijn voorzien van de bestaande scheidingsmuur. Omwille van de huidige isolatie- en ventilatietechnieken is een kroonlijsthoogte van 2,5m een gangbare hoogte voor dergelijke uitbreidingen. Gelet op de aanwezige bebouwing op de naastliggende percelen zorgt de voorgestelde bouwdiepte van 15,1m in combinatie met de bouwhoogte niet voor een schaalbreuk ten opzichte van de omgeving. De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening waardoor het ontwerp ruimtelijk te aanvaarden is binnen deze 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 14/12/2023, stellen omwonenden MULIER DIETER & MALFAIT FLEUR, Doelstraat 220, 8770 Ingelmunster, *beroep* in bij de deputatie.

Het beroep is als volgt gemotiveerd:
- In de beslissing van het CBS worden de bezwaren tenietgedaan.
- De uitbouw die gepland is; staat volledig naast de scheidingsmuur. Het is niet duidelijk wat er zal gebeuren met de deksteen als men naast de scheidingsmuur bouwt. De beroepers willen niet dat er nog maar iets wijzigt aan de scheidingsmuur. Ertegen bouwen kan niet door de deksteen bovenaan. De deksteen komt langs beide zijdes +/- 4 cm breder dan de muur.

- Er zal verminderde zonlicht/omgevingslicht in hun woning en op hun zonneterras. De 65 cm hoogteverschil ten opzichte van de huidige muur maakt wel degelijk een groot verschil. Het enige zonlicht in de keuken en een deel van de living komt van deze kant omdat het een rijhuis is.
- Er kan gerust een mooie achterbouw gemaakt worden met de bestaande bebouwing. De huizen staan al op deze manier naast elkaar sinds 1945.
- Met een afstand van 1m van de perceelsgrens zou een hoogteverschil van 65cm (t.o.v. de huidige scheidingsmuur) al beter zijn dat het huidige voorstel.
- De opmerkingen over de bestaande waterput onder de gemeenschappelijke muur, de riolering naar de voortuin, onderhoud van de goot, inplanting waterpomp zijn geen stedenbouwkundige argumenten, maar erfdienstbaarheden. Dat begrijpen de beroepers; maar het zou voor hen wel makkelijk zijn als de architect hier tegemoet komt en de nodige info verschaft. Er werd enkel een aanpassing gedaan aan de goot wat de beroepers wel appreciëren.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet, op 12/01/2024 *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* is voorwaardelijk gunstig.
Het advies van *de Provinciale dienst Waterlopen* was *'geen advies'.*
Het advies van *het Departement voor Landbouw en Visserij* is voorwaardelijk gunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 07/02/2024 een verslag opgemaakt.

Hoorzitting is geagendeerd op 20/02/2024.

De aanvrager met architect en de beroeper waren aanwezig en werden via Teams gehoord in hun middelen door de gedeputeerde Sabien Lahaye - Battheu.

## 2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

*De agrarische gebieden* zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.
De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De 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:

De aanvraag voorziet het renoveren en het beperkt uitbreiden van een woning in gesloten bebouwing.

Het aangevraagde voorziet, naast een grondige interne verbouwing tevens een beperkte uitbreiding op het gelijkvloers, waarbij de achtergevel zo'n 5,95 meter naar achter wordt opgeschoven. De uitbreiding wordt hellend afgewerkt waarbij de hoogte rechts 3,95 meter is en links 2,5 meter, dit telkens gemeten tegen de gemene muren die behouden blijven. Deze hoogte is het strikte minimum wat de leef- en woonkwaliteit van aanvrager betreft, de interne hoogte is er minimum 2,2 meter.
Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze uitbreiding aanvaardbaar.

De impact voor de omgeving is eerder beperkt te noemen. De gewenste uitbreiding zal een beperkte lichtafname betekenen voor de linker buur en in mindere mate wat schaduw veroorzaken. De schaduw zal, gelet op de oriëntatie van de woning aanvrager, zeer beperkt zijn in tijd. De bijkomende schaduw dat te verwachten valt door het ophogen van de constructie met zo'n 0,65 meter is te verwachten in de voormiddag tot maximaal 10u en dit enkel in de perioden waar de zon laag staat (tussen oktober en april). De impact is dus beperkt in tijd en bovendien zal, gelet op de beperkte ophoging, de schaduw niet de volledige raam- en deuropeningen impacteren, maximaal gedeeltelijk. Dit blijkt immers uit de toegevoegde documentatie in de beschrijvende nota van de aanvrager.

Het is niet zo dat de woning van aanpalende buren, met name dan de keuken, de leefruimte en het zonneterras nooit geen zonlicht meer zullen zien. Neen, er is een beperkte impact te verwachten wat gelet op de beperkte bouwmogelijkheden van het aanpalende pand, de bescheiden uitbreiding met maximale aandacht voor het beperken van de impact tav beroeper, de oriëntatie van de uitbreiding en de aanwezigheid van de ruime tuinzone zowel door het CBS als door mij als aanvaardbaar dienen beschouwd te worden.

Er wordt een aanpassing aan de voortuin voorzien waarbij het belangrijk is dat, buiten de verharding voor het karrespoor en de toegang tot de woning, de voortuin een groen karakter krijgt. De niet verharde zone dient aangelegd met gras en/of laagstammig groen.
Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

In het ontwerp worden geen voorzieningen getroffen inzake opvang en hergebruik van regenwater. Gezien de uitbreiding nipt buiten de grenzen van het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater valt is aanvrager en ontwerper van mening dat er geen

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 7 van 19. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **6611-1022-8080-5903** en wachtwoord **qynymav***

voorzieningen dienen getroffen die de waterhuishouding van het terrein en de omgeving ten goede zullen komen. Zo is het te allen tijde aan te raden om een regenwaterput te voorzien, waarbij een hergebruikinstallatie wordt op aangesloten. Het vertraagd afvoeren van hemelwater maakt, zeker gezien de ligging nabij de waterloop van 2de categorie die op heden gekend is voor zijn overstromingsgevoeligheid. Bovendien heeft ontwerper op zijn dakenplan reeds de aanduiding 'tappunt riolering/rw put' voorzien. Hieruit kunnen we besluiten dat de optie voor het plaatsen van een RW-put zeker binnen de mogelijkheden valt.

We ondersteunen dan ook het voorstel van de GOA om een hemelwaterput te plaatsen met een volume van minimaal 5.000 liter en waarbij hergebruik van hemelwater mogelijk wordt gemaakt door het voorzien van een hergebruikinstallatie. Zo is er geen (bijkomende) hinderlijk impact te verwachten op het openbare watersysteem. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Als laatste dient nog opgemerkt dat er geen sprake is van een IBA ingeval de inhoud van de septische put amper 3m³ bedraagt. De inhoud van de septische put dient verhoogd naar 6m³ waarbij 3 verschillende kamers in voorzien worden. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Er wordt voorgesteld om het beroep ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te vergunnen met voorwaarden.

- De niet verharde zone van de voortuin dient aangelegd met gras en/of laagstammig groen.
- Er dient een hemelwaterput geplaatst met een volume van minimaal 5.000 liter waarbij hergebruik van hemelwater mogelijk wordt gemaakt door het voorzien van een hergebruikinstallatie.
- De inhoud van de septische put dient verhoogd naar 6m³ waarbij 3 verschillende kamers in voorzien worden.

## 5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

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

### *5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De ***plaats van de aanvraag*** is in de Doelstraat, een landelijke weg gelegen aan de westelijke rand van Ingelmunster.

De omgeving wordt gekenmerkt door diverse structuren, namelijk woningen in gesloten en open bebouwing aan de oostelijke kant van de Doelstraat, waarbij aan de westelijke kant voornamelijk de agrarische structuur naar voor komt, dit bestaande uit akkers en serregebouwen.

De bestaande woning is de tweede woning in een rij van 4 gelijkaardige woningen, waarbij de gelijkvloerse uitbouwen telkens gekoppeld worden op de perceelgrens tussen woning 1 & 2 en deze van woning 3 & 4.

Het ***ontwerp*** voorziet in een grondige renovatie van de bestaande woning, de werken omvatten:

- interne verbouwingswerken in het hoofdgebouw gaande van het wijzigen van binnenmuren (verbreden van openingen en opvangen van dragende muren alsook creëren van nieuwe ruimtes dmv bouwen van nieuwe muren). Dit zowel op gelijkvloers als eerste verdieping. De zolderruimte worden ingericht als 2 slaapkamers.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 8 van 19. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **6611-1022-8080-5903** en wachtwoord **qynymav***

- Gedeeltelijk afbreken van uitbouw aan de achtergevel. Het hoogste gedeelte wordt behouden maar intensief gewijzigd (nieuwe ondersteuningskolom, verwijderen van wanden ifv het creëren van een overdekt terras. De laagste, verst van de woning gelegen uitbouw wordt afgebroken.
- Er wordt voorzien in een uitbreiding naar achter toe, dit over de volledige perceel breedte minus de bestaande gemene muren, deze worden integraal behouden. De houten constructie wordt immers opgetrokken tussen deze gemene muren waarbij enkel een afwerking in grijze leien boven de bestaande gemene muur komt te hangen.
- De diepte van de uitbouw is 5,96 meter en is licht hellend afgewerkt. Van op de rechter perceelgrens van 3,95 meter naar linker zijde tot 2,5 meter hoogte. Er wordt voorzien in een verzonken goot in dit dak zodat het hemelwater kan afgeleid worden op eigen terrein.
- De uitbreiding wordt voorzien in leien, zowel voor dak als geveldelen.

Volgens de handelingen, zoals opgenomen in het loket worden wijzigingen voorzien aan het terras en karrespoor in de voortuin. Dit laatste blijkt alvast niet uit de aangeleverde tekeningen. Het terras is beperkt in oppervlakte (24,6m²) en sluit aan op de bebouwing.

**Historiek**
/

## *5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

De aanvraag is volgens het ***gewestplan Roeselare – Tielt (d.d. 17/12/1979)*** gelegen in een ***agrarisch gebied*** en ligt verder niet binnen de grenzen van een goedgekeurde VK, BPA of RUP.

Het aangevraagde heeft geen betrekking op een actief uitgebaat landbouwbedrijf en dient als zonevreemd beschouwd te worden.

Er kan teruggevallen worden op art. 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12 en 4.4.15 van de VCRO.
De bestaande woning is vergund geacht, zoals terug te vinden in het besluit van het CBS is de woning in dezelfde vorm te zien op de luchtfoto van voor inwerkingtreding gewestplan en zijn er enkele constructies vergund cfr de historiek. Het gaat om een bestaande, vergunde woning die bovendien niet verkrot is, blijkt uit de aangeleverde foto's.

De verbouwing voorziet niet in een aanpassing van het aantal woongelegenheden, deze blijft beperkt tot 1. De verbouwing gaat wel gepaard met een beperkte aanpassing van het volume, namelijk wordt het bovengrondse volume beperkt van 692 m³ naar 659 m³.

Er wordt voldaan aan de basisrechten voor zonevreemde constructies, waarbij enkel uit nog de toets van de goede ruimtelijke ordening, cfr art. 4.4.11 VCRO moet blijken dat ze verenigbaar is hiermee.

Het aanpassen van de verharding, voornamelijk dan wat betreft de aanleg van terras aan de achterzijde is mogelijk cfr het vrijstellingenbesluit.

Het karrenspoor in de voortuin dient te beantwoorden aan de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 17 december 2013.

Hoewel er geen verplicht te realiseren parkeer- of fietsenstaanplaatsen noodzakelijk zijn ten gevolge de gewenste verbouwing is het wel zo dat er wordt voorzien in een bijkomende parkeerplaats in de voortuin. Op de plannen wordt dit niet duidelijk weergegeven, maar ze wordt als handeling aangevraagd alsook op de foto's valt duidelijk uit te maken dat de voortuin op heden afgeschermd is met een muurtje van het voetpad, waardoor dus op heden nog geen

parkeerplaats is in de voortuin. De breedte van voorliggende weg is volgens het inplantingsplan breder dan 6 meter (minimaal vereiste wegbreedte ingeval van haaks parkeren).

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 binnen een "overstromingsgevoelig gebied met kleine kans op overstroming met een pluviale oorsprong" gelegen. Gelet op de zeer kleine kans op huidig klimaatscenario 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, overwegend zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013).
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.

Zo is het te allen tijde aan te raden om een regenwaterput te voorzien, waarbij een hergebruikinstallatie wordt op aangesloten. Het vertraagd afvoeren van hemelwater maakt, zeker gezien de ligging nabij de waterloop van 2$^{de}$ categorie die op heden gekend is voor zijn overstromingsgevoeligheid. Bovendien heeft ontwerper op zijn dakenplan reeds de aanduiding 'tappunt riolering/rw put' voorzien. Het plaatsen van een RW-put valt dus zeker binnen de mogelijkheden.

De deputatie sluit zich aan bij het voorstel van de GOA om een hemelwaterput te plaatsen met een volume van minimaal 5.000 liter en waarbij hergebruik van hemelwater mogelijk wordt gemaakt door het voorzien van een hergebruikinstallatie. Zo is er geen (bijkomende) hinderlijk impact te verwachten op het openbare watersysteem.

Als laatste dient nog opgemerkt dat er geen sprake is van een IBA ingeval de inhoud van de septische put amper 3m³ bedraagt. De inhoud van de septische put dient verhoogd naar 6m³ waarbij 3 verschillende kamers in voorzien worden.

Overeenkomstig het gewijzigd artikel 75, §1, tweede lid, 4°, b) OVD is de deputatie ertoe gehouden om bij een vergunning waar de zonevreemde basisrechten worden toegepast een last in haar beslissing op te nemen.

Lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt. De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 10 van 19. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **6611-1022-8080-5903** en wachtwoord **qynymav***

Uit §3 van voormeld artikel volgt dat lasten onder andere betrekking kunnen hebben op de verwezenlijking of renovatie van groene ruimten.

De deputatie besluit om in voorliggend geval, namelijk loutere verbouwingswerken aan een zonevreemde woning, als last op te leggen dat de niet verharde zone van de voortuin met gras en laagstammig groen dient te worden aangelegd.

Op deze manier draagt de uitvoering van de last bij aan de verwezenlijking van een meer groene ruimte.

Artikel 77 §1 Omgevingsvergunningendecreet legt de financiële waarborg op:

> *§ 1. Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, § 3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.*
>
> *De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.*
>
> *De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.*
>
> *De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.*
>
> *§ 2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.*
>
> *§ 3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.*
>
> *§ 4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:*
> *1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*
> *2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.*
>
> *§ 5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.*

## *5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING*

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen 1° het aangevraagde 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Dat de woning functioneel inpasbaar is binnen deze woonkorrel staat buiten twijfel. De bestaande woning ondergaat een metamorfose waarbij zowel interne verbouwingen worden voorzien als een beperkte uitbreiding naar achter toe. Verder wordt de bestaande achterbouw gesaneerd door kleinschalige berging af te breken en het hoogste volume open te werken in functie van een overdekt terras. Bovendien leiden alle gevraagde handelingen tot een volumevermindering van zo'n 33m³.

De schaal wordt in eerste instantie beoordeeld volgens de aanwezige bebouwing in de nabije en in tweede orde deze voorkomend in de ruime omgeving. Enkele aspecten die betrekking hebben op de schaal zijn de bouwdiepte, de bouwhoogte, het bouwvolume, de intensiteit van het geheel, …

De woonkorrel bestaat uit 4 aaneengesloten woningen die reeds geruime tijd geleden werden opgericht. Vermoedelijk gaat de gelijktijdige oprichting terug naar eind jaren '40, begin jaren '50. De gebouwen werden opgericht als zijnde een bescheiden hoofdgebouw met een beperkte achterbouw, typerend voor de Vlaamse wederopbouwarchitectuur waar frequent bescheiden aanbouwen opgericht werden achter de woningen. Gezien de beperkte perceelbreedte werd toentertijd geopteerd om de uitbouwen te schakelen op de gemeenschappelijke perceelgrens tussen woning 1&2 en woning 3&4. Zo ontstaat er telkens naast de uitbouw een beperkte buitenruimte die ingericht werd als koertje.

Gelet op de ouderdom van de woningen en de isolatienormen die verplicht gehaald dienen te worden dringt deze renovatie zich op. Ontwerper heeft de voorkeur aan een grondige renovatie aangevuld met een bescheiden uitbreiding op het gelijkvloers wat de woonoppervlakte betreft. Volumematig verminderd de woning met annex met zo'n 33m³, dit komt door het beperken van de bouwdiepte van de aanbouwen en het gedeeltelijk open werken van de verst van de woning gelegen uitbouw.

De gelijkvloerse uitbreiding wordt over de ganse breedte van de woning voorzien, tussen de bestaande scheidsmuren (links tuinmuur van 1,85 meter hoog, rechts een gemene muur van uitbouw van 3,95meter hoog. De breedte van de uitbouw maakt dat er een volwaardige leefruimte gecreëerd wordt waarbij doorzichten van alle ruimtes naar de groene achterliggende tuin mogelijk zijn. Zo wordt optimaal licht binnen de bestaande, smalle woning binnen getrokken.

De uitbreiding wordt, vrij atypisch aan traditionele uitbouwen die frequent met plat dak afgewerkt worden, voorzien van een licht hellende bedaking die loopt van rechts 3,95 meter hoogte naar links 2,5 meter hoogte. Dit om de ophoging aan de linker perceelgrens tot een minimum te beperken. Binnenin is de inwendige hoogte aan de linker zijde hierdoor zelfs amper 2,2 meter, wat voor een leefruimte (eethoek) eigenlijk zelfs eerder laag te noemen is. De ontwerper komt hierdoor maximaal tegemoet aan de opmerkingen van de linker buur, ten koste van de woonkwaliteit van de bewoners van deze woning.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 12 van 19. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **6611-1022-8080-5903** en wachtwoord **qynymav***

Deze uitbreiding zal een beperkte lichtafname betekenen voor deze buur en in mindere mate wat schaduw veroorzaken. De schaduw zal, gelet op de oriëntatie van de woning aanvrager, zeer beperkt zijn in tijd. De bijkomende schaduw dat te verwachten valt door het ophogen van de constructie met zo'n 0,65 meter is te verwachten in de voormiddag tot maximaal 10u en dit enkel in de perioden waar de zon laag staat (tussen oktober en april). De impact is dus beperkt in tijd en bovendien zal, gelet op de beperkte ophoging, de schaduw niet de volledige raam- en deuropeningen impacteren, maximaal gedeeltelijk. Dit blijkt immers uit de toegevoegde documentatie in de beschrijvende nota van de aanvrager.

Het is niet zo dat de woning van aanpalende buren, met name dan de keuken, de leefruimte en het zonneterras nooit geen zonlicht meer zullen zien. Neen, er is een beperkte impact te verwachten wat gelet op de beperkte bouwmogelijkheden van het aanpalende pand, de bescheiden uitbreiding met maximale aandacht voor het beperken van de impact tav beroeper, de oriëntatie van de uitbreiding en de aanwezigheid van de ruime tuinzone zowel door het CBS als door deputatie als aanvaardbaar beschouwd worden.

In het beroepschrift zijn verder nog enkele zaken aangehaald zoals: wens tot behoud van de scheidingsmuur zoals ze op heden er staat alsook duidelijkheid inzake de bestaande riolering & afwatering cfr notariële akte. Deze zaken betreffende onderlinge afspraken tussen aanpalenden en zijn bijgevolg niet van stedenbouwkundige aard. Ze behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De deputatie merkt op dat uit artikel 78, §1 OVD blijkt dat omgevingsvergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten. Dit artikel vormt de bevestiging van het beginsel dat de geschillenbeslechting inzake burgerlijke rechten niet toekomt aan het vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om vergunningsaanvragen te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, en niet kan noch mag optreden als rechter die uitspraak doet over een betwisting inzake burgerlijke rechten en verplichtingen.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

## *5D CONCLUSIE*

De aanvraag voorziet het renoveren en het beperkt uitbreiden van een woning in gesloten bebouwing.

Het aangevraagde voorziet, naast een grondige interne verbouwing tevens een beperkte uitbreiding op het gelijkvloers, waarbij de achtergevel zo'n 5,95 meter naar achter wordt opgeschoven. De uitbreiding wordt hellend afgewerkt waarbij de hoogte rechts 3,95 meter is en links 2,5 meter, dit telkens gemeten tegen de gemene muren die behouden blijven. Deze hoogte is het strikte minimum wat de leef- en woonkwaliteit van aanvrager betreft, de interne hoogte is er minimum 2,2 meter. Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze uitbreiding aanvaardbaar.

De impact voor de omgeving is eerder beperkt te noemen. De gewenste uitbreiding zal een beperkte lichtafname betekenen voor de linker buur en in mindere mate wat schaduw veroorzaken. De schaduw zal, gelet op de oriëntatie van de woning aanvrager, zeer beperkt zijn in tijd. De bijkomende schaduw dat te verwachten valt door het ophogen van de constructie met zo'n 0,65 meter is te verwachten in de voormiddag tot maximaal 10u en dit enkel in de perioden waar de zon laag staat (tussen oktober en april). De impact is dus beperkt in tijd en bovendien zal, gelet op de beperkte ophoging, de schaduw niet de volledige raam- en deuropeningen impacteren, maximaal gedeeltelijk. Dit blijkt immers uit de toegevoegde documentatie in de beschrijvende nota van de aanvrager.

Het is niet zo dat de woning van aanpalende buren, met name dan de keuken, de leefruimte en het zonneterras nooit geen zonlicht meer zullen zien. Neen, er is een beperkte impact te verwachten wat gelet op de beperkte bouwmogelijkheden van het aanpalende pand, de bescheiden uitbreiding met maximale aandacht voor het beperken van de impact tav beroeper, de oriëntatie van de uitbreiding en de aanwezigheid van de ruime tuinzone zowel door het CBS als door deputatie als aanvaardbaar worden beschouwd.

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

**BESLUIT:**

**Artikel 1:** Het beroep ingesteld door MULIER DIETER & MALFAIT FLEUR, Doelstraat 220, 8770 Ingelmunster tegen de beslissing d.d. 20/11/2023 van het College van Burgemeester en Schepenen te INGELMUNSTER houdende vergunning aan DELMEIRE SIMON & VERSCHOOT SHARON, Doelstraat 218, 8770 Ingelmunster, tot verbouwen en uitbreiden van een gesloten eengezinswoning, gelegen Doelstraat 218, 8770 Ingelmunster, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

**De omgevingsvergunning wordt verleend volgens projectinhoud PIV3 en onder volgende voorwaarden en last.**
**Voorwaarden:**

- Er dient een hemelwaterput geplaatst met een volume van minimaal 5.000 liter waarbij hergebruik van hemelwater mogelijk wordt gemaakt door het voorzien van een hergebruikinstallatie.
- De inhoud van de septische put dient verhoogd naar 6m³ waarbij 3 verschillende kamers in voorzien worden.
- Mits naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij dd. 08/02/2024;

**Last:**
De niet verharde zone van de voortuin dient met gras en laagstammig groen te worden aangelegd.

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

**AANDACHT!**

- Tegen deze beslissing is een jurisdictioneel beroep mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Ellipsgebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 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 wegenaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg.

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.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 17 van 19. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **6611-1022-8080-5903** en wachtwoord **qynymav***

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 aktename 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 en met stedenbouwkundige last

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De gouverneur-voorzitter
Carl Decaluwé

Handtekening(en)

Elektronisch ondertekend op 8/03/2024 door Stijn Lombaert, Provinciegriffier.

Elektronisch ondertekend op 11/03/2024 door Carl Jozef DECALUWE, Provinciegouverneur