

Uittreksel uit het notulenboek College van Burgemeester en Schepenen van maandag 16 mei 2022

Aanwezig:

Jan de Keyser, burgemeester-voorzitter

Els Roelof, Katrien Talloen, Delphine Roels, Geert Pyfferoen, Sam Van de Caveye, Sebastian Vande Ginste, schepenen

Jan Compennol, algemeen directeur

Verlenen van een voorwaardelijke omgevingsvergunning en akte nemen van de melding van DECOSTER, Korenbloemstraat 52, 8820 Torhout, tot het wijzigen van de functie van landbouwerswoning naar particulier wonen en van de functie landbouwgebouwen (stallen) naar opslagruimte, het wijzigen van gevelopeningen, het stopzetten van de IIOA landbouw en het stallen van 3 voertuigen (klasse 3), gelegen Westkantstraat 53, 8020 Ruddervoorde. Sie F, 665, 659f, 750b, 5e afdeling

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Dossier nr omgevingsloket : OMV_2021187155

Dossier nr EPB : OMV_2021187155

Dossier nr gemeente : 2021/460

Inrichtingsnummer : 20211208-0063

Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsaanvraag ingediend door **DECOSTER** ontvangen.

Het betreft een aanvraag tot het **wijzigen van de functie van landbouwerswoning naar particulier wonen en van de functie landbouwgebouwen (stallen) naar opslagruimte, het wijzigen van gevelopeningen, het stopzetten van de iioa landbouw en het stallen van 3 voertuigen (klasse 3)**

De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden op **5 januari 2022**

Het resultaat van het volledig- en ontvankelijkheidsverzoek werd verstuurd op **4 februari 2022**.

De aanvraag heeft betrekking op volgend(e) terrein(en) :

Westkantstraat 53, 8020 Oostkamp

OOSTKAMP 5 AFD (RUDDERVOORDE)	F	0659	F	
OOSTKAMP 5 AFD (RUDDERVOORDE)	F	0750	B	
OOSTKAMP 5 AFD (RUDDERVOORDE)	F	0655		

De aanvraag omvat:

- **stedenbouwkundige handelingen**

- **de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze omgevingsaanvraag 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, hun uitvoeringsbesluiten en het VLAREM II besluit.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van **09-05-2022**:

VERSLAG GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Beoordeling Stedenbouwkundige Handelingen :

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977) gelegen in een agrarisch gebied (GP0901). In dit gebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 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 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 is gelegen binnen een gebiedsdekkend provinciaal RUP Solitaire vakantiewoningen. Goedgekeurd dd. 05/06/2015. Dit RUP is niet relevant voor huidige aanvraag. De aanvraag is niet gelegen binnen een gemeentelijk BPA/RUP. De aanvraag is niet gelegen binnen een vergunde, niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De bepalingen van het gewestplan Brugge - Oostkust zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

***Artikel 4.4.23 VCRO:**

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 beide 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.

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

*Artikel 11 van het Besluit inzake de 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. *artikel 3.1. van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepalingen van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

*8° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Deze vrijstelling van vergunningsplicht geldt niet voor het overwelden of inbuizen van grachten;

Historiek:

Stedenbouwkundige vergunningen

*Op 30/05/1968 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een varkensstal.

*Op 05/06/1969 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods en stallen.

*Op 20/05/1970 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor bouwen van een woonhuis.

*Op 27/12/1973 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van wagenhuis en berghok.

*Op 09/04/1974 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een melkhuysje bij stallen.

*Op 04/02/1977 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een stal.

*Op 19/05/1981 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een berging.

*Op 11/02/1991 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een krengebewaarplaats.

*Op 04/01/2010 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van 2 emissiearme varkensstallen binnen de modaliteiten van de nieuw aan te vragen milieuvergunning.

*Op 31/10/2011 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen waterput t.g.v. aankoop grond voor opslaan technisch water voor reinigen stallen om orthogonale erfstructuur te bekomen.

*Op 31/07/2017 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanpassen van gevels en toegangen bestaand gebouw, slopen berging en slopen varkensstal.

Aanvragen omgevingsvergunningen

Geen vermeldingen in het vergunningenregister.

Milieuvergunningen:

*Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) 31022/644/1/E/1

Omschrijving: exploiteren stooklie- en gastanks 2400 1200 en 1000 liter

Beslissing: Aktename op 15/03/1993

*Melding van overname exploitatie klasse 1 (Provincie). 31022/644/4/E/1

Omschrijving: veestallen en opslagplaats voor mest

Beslissing: Aktename op 31/05/1994

*Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (Gemeente). 31022/644/4/E/2

Omschrijving: verder exploiteren, wijzigen en uitbreiden van een varkenshouderij

Beslissing: Gunstig op 08/12/2008

Vergund tot: 07/12/2028

*Aanvraag nieuwe vergunning klasse 1 (Provincie). 31022/644/4/E/3

Omschrijving: verder exploiteren, wijzigen en uitbreiden van een varkensfokkerij

Beslissing: Gunstig op 25/02/2010

Vergund tot: 25/02/2030

*Melding van overname exploitatie klasse 3 (Gemeente) 31022/644/3/E/1

Omschrijving: exploiteren van een propaangastank

Beslissing: Aktename op 06/05/2002

*Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) 31022/644/2/E/2

Omschrijving: een propaangastank van 1000 liter

Beslissing: Aktename op 26/10/1998

Erfgoed

Niet van toepassing.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Beschrijving van de plaats/omgeving

Het perceel is gelegen langs de Westkantstraat, tussen de Watermolenstraat en de Ringbeekstraat, ten oosten van de Westkantstraat. De Westkantstraat is een gemeenteweg die loopt van aan de Torhoutsestraat tot aan het verlengde op grondgebied Zwevezele. De omgeving wordt gekenmerkt door een open agrarisch gebied die wel hier en daar versnipperd is door de aanwezigheid van een aantal landbouwbedrijven en verspreide zonevreemde bebouwing. Op het betrokken perceel is landbouwbedrijvigheid aanwezig onder de vorm van een varkensbedrijf bestaande uit onder andere nog 3 stallen, een bedrijfswoning met aansluitend een loods. Er werd een analyse gemaakt van de alternatieve mogelijkheden voor het landbouwbedrijf. Hieruit blijkt dat verderzetting van de varkenshouderij niet mogelijk is. Er is een landschappelijke inkleding aanwezig rond de gebouwen. Achteraan is ook een vijver aanwezig.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De omgevingsaanvraag omvat het wijzigen van de functie van landbouwerswoning naar particulier wonen en het wijzigen van de functie landbouwgebouwen (stallen) naar opslagruimte en het wijzigen van gevelopeningen in functie van de nieuwe bestemming als opslag. De stallen worden omgevormd naar opslag voor materieel en materiaal. De mestkelders worden opgevuld en er wordt een nieuwe vloer in de voormalige stallen aangelegd. Er worden wijzigingen aangebracht in de gevelopeningen in functie van de toegankelijkheid van de gebouwen voor de nieuwe functie, zijnde opslag. Loods 1 heeft een lengte van 56.02m en een gevelbreedte van 23.65m. Loods 1 omvat één bouwlaag met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 2.80m en een nokhoogte van 6.42m. De functie wordt opslag, één grote ruimte met een bijkomende toegang achteraan. Loods 2 heeft een lengte van 39.78m en een gevelbreedte van 23.65m. Loods 2 omvat één bouwlaag met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 2.80m en een nokhoogte van 6.42m. De functie wordt opslag, één grote ruimte met een bijkomende toegang achteraan. Loods 3 heeft een lengte van 23.50m en een gevelbreedte van 10.40m. Loods 3 omvat één bouwlaag met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 2.40m en een nokhoogte van 4.95m. De functie wordt opslag, één grote ruimte met een bijkomende toegang vooraan. De bestaande loods blijft behouden als loods maar zonder landbouwfunctie. Deze loods heeft een lengte van 30.09m en een gevelbreedte van 20.10m. Deze loods omvat één bouwlaag met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 2.40m en een nokhoogte van 7.00m. De huidige indeling en gevelopeningen blijven ongewijzigd.

De bestaande vergunde woning (momenteel staan daar meerdere adressen maar dit is onvergund) krijgt als nieuwe functie een particuliere zonevreemde woning. Deze woning heeft een gevelbreedte van 14.74m en een bouwdiepte van 10.45m en omvat anderhalve bouwlaag met een hellend dak (die overgaat in het dak van de loods) met een kroonlijsthoogte van 4.24m en een nokhoogte van 7.00m. De woning blijft qua indeling volledig ongewijzigd. De achteraan gelegen vijver wordt volledig gedempt (reliëfwijziging) tot op het zelfde niveau als de naastliggende gronden. De hoeveelheid verharding blijft ongewijzigd, net als de bestaande landschappelijke inkleding.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

De aanvraag betreft het stopzetten van een varkenshouderij en de functiewijziging van een gedeelte van de bebouwing naar opslag. Alle bestaande stallen worden omgevormd naar opslag. De bestaande loods krijgt ook de functie particuliere opslag. Voor loods 1 melden ze het stallen van 3 caravans.

De volgende iioa worden stopgezet:

<u>Rubriek</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Hoeveelheid</u>	
9.4.1.c.2	Stallen voor het houden van max 2973 mestvarkens	2.973 dieren	Stop te zetten

9.4.1.d.1	Stallen voor het houden van max 2973 mestvarkens – intensieve varkenshouderij	2.973 dieren	Stop te zetten
16.8.1.	1.000 liter gasopslag	1.000 liter	Stop te zetten
28.2.c)1°	Opslagplaats van dierlijke mest in een agrarisch gebied: van 10 m3 tot en met 5000 m3	3.327 m³ mestopslag	Stop te zetten
53.8.2.	Grondwaterwinning	18 m³ per dag en max. 6.469 m³ per jaar	Stop te zetten

De volgende iioa worden aangevraagd :

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	
15.1.1°	Ruimte voor stalling van 3 t.e.m. 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, andere dan personenwagens	3	Nieuw

Daarbij wordt dit bedrijf voortaan ingedeeld in klasse 3.

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Aktenaam van een berging voor stallen van voertuigen andere dan personenwagens

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 14/02/2022 tot en met 15/03/2022. De aanvraag valt immers onder de omgevingsaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden in toepassing van art. 13a) en artikel 67 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.

Evaluatie van de bezwaren.

Niet van toepassing.

Externe adviezen:

*Op 04/02/2022 werd advies gevraagd aan de afdeling GOP milieu. Op 07/02/2022 werd het volgende meegedeeld:

De afdeling GOP Milieu is conform art. 37,§ 2, 1° van het omgevingsvergunningenbesluit geen adviesinstantie. Er wordt dan ook geen advies uitgebracht m.b.t. dit dossier.

*Op 04/02/2022 werd advies gevraagd aan het Departement Landbouw en Visserij. Dit advies werd gegeven op 25/03/2022 en is ongunstig:

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ongunstig advies bij. De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied.

De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied. Op de plaats van de aanvraag is een varkenshouderij gevestigd. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met aangebouwde loods en drie varkensstallen. Vanwege de crisis in de varkenssector wensen de aanvragers de varkenshouderij op deze site stop te zetten. Daarom wordt een functiewijziging aangevraagd naar zonevreemde woning met bijgebouwen;

Deze bijgebouwen zullen omgevormd worden tot opslagloodsen die verhuurd zullen worden. Op die manier willen de aanvragers een inkomen verwerven om de nog lopende lening af te betalen – de meest recente varkensstal werd pas in 2009 opgericht.

De omvorming van een landbouwbedrijf naar een zonevreemde site betekent een directe aantasting van de agrarische structuur en kan ook een impact hebben op vergunningen en ontwikkelingen van nabijgelegen landbouwbedrijven. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand (zie ook omzendbrief RO 2017/01 voor meer duiding hieromtrent). Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een landbouwbedrijf dat actief uitgebaut wordt, en waar recent een nieuwe varkensstal opgericht werd.

De plaats van de aanvraag is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, waar landbouw primeert; het betreft uitgesproken landbouwgebied, het merendeel van de omliggende gronden is in professioneel landbouwgebruik (80 %). De site ligt op ruime afstand van hindergevoelige gebieden (VEN, SBZ). In de nabije omgeving van de site zijn er enkele professionele landbouwbedrijven gevestigd, waaronder een aantal veeteeltbedrijven. De ligging van de site maakt deze zeer geschikt voor zone-eigen activiteiten. Het zonevreemd maken van deze site kan ook een (negatieve) impact hebben op toekomstige vergunningen en ontwikkelingen van de landbouwbedrijven in de nabije omgeving. Het zonevreemd maken van de site betekent een directe aantasting van de aanwezige agrarische structuur en is hier niet functioneel inpasbaar. Het Departement Landbouw en Visserij kan niet akkoord gaan met de gevraagde functiewijziging van recent gebouwde landbouwgebouwen naar zonevreemde opslagruimte, en brengt bijgevolg een ongunstig advies uit voor deze aanvraag. De site dient ook in de toekomst voorbehouden te blijven voor zone-eigen activiteiten.

*Op 21/01/2022 werd advies gevraagd aan de hulpverleningszone I West-Vlaanderen. Dit advies werd gegeven op 02/02/2022 en is ongunstig omwille van volgende redenen:

De aanvraag voldoet niet aan de geldende reglementering en is bijgevolg ongunstig conform het brandpreventieverslag in bijlage. Er was onduidelijkheid over de brandklasse. Hierdoor werd geoordeeld dat de loodsen vallen onder de brandklasse C en voldoet de aanvraag niet aan de geldende normen:

art 5.3. Er moet een studie gemaakt worden van de rook- en warmteafvoerinstallatie. De brandweer adviseert om tevens een degelijke studie te maken van de brandlast ten einde na gaan of de maatgevend brandbelasting in de loods wel degelijk de 900 MJ/m² bereikt. Bij een maatgevende brandbelasting kleiner dan 350 MJ/m² wordt de loods gecatalogeerd in een brandklasse A en is RWA niet van toepassing.

Er werd op 19/04/2022 een gewijzigde projectinhoud goedgekeurd en op 26/04/2022 een aanpassing gevraagd van het advies van de brandweer. Het gaat wel degelijk om loodsen onder brandklasse A. Dit advies werd tot op heden nog niet gegeven maar voor een gelijkaardig dossier werd dan wel een voorwaardelijk gunstig advies verleend mits rekening te houden met volgende opmerkingen uit het brandpreventieverslag:

- Art. 2 Indeling van de industriegebouwen: Uitgaande van de vermelding in het dossier worden de loodsen ondergebracht in een brandklasse A.
- Art. 3.3. Typeoplossingen: Uitgaande van de brandklasse A en de beperkte oppervlakte van 2 x +/- 800 m² kunnen we stellen dat de structurele elementen niet als brandstabele elementen uitgevoerd hoeven te zijn.
- Art. 3.4.2.: de conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- Art. 5.2.: passende branddetectie-installatie te voorzien.
- Art. 5.6. Centrale controle- en bedieningspost: de brandweer kan zich akkoord verklaren indien een dergelijke ruimte centraal op het bedrijf voorzien wordt (bvb in de bedrijfswoning).
- Art. 7.4. Veiligheidssignalering en – verlichting: De signalisatie moet aangebracht worden. Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van goed werking overhandigd worden..
- Art. 7.5. Alarm en melding: Alarminstallatie conform te voorzien.
- Art. 8.2.1. Blusmiddelen: In ieder industriegebouw moeten voldoende haspels voorzien worden zodat de waterstraal ieder punt in het industriegebouw bereikt. Het plaatsen van haspels is geen verplichting in een industriegebouw dat in klasse A is ingedeeld en waarvan de bruikbare oppervlakte kleiner is dan 500m². Voor wat betreft draagbare snelblussers dient minimum 1 bluseenheid voorzien te worden per 150m².

Aanvullende voorschriften:

- De attesten van conformiteit met de geldende regelgeving of normering én de attesten van periodiek nazicht of onderhoud van onderstaande installaties dient voorgelegd te worden bij een eventuele controle.
- De berekening van brandlast, RWA, warmtestraling,... moeten gebeuren volgens de geldende normen en regels en moeten kunnen voorgelegd worden aan de brandweer.
- De aanwezig blusmiddelen moet jaarlijks nagezien en gekeurd worden.
- Voor de manuele bediening van alarmcentrales moet een Nederlandstalige handleiding en/of gebruiksaanwijzing aanwezig zijn.

- Tellers voor gas, elektriciteit moeten in een omsloten ruimte (lokaal of kast) met de vereiste brandweerstand ondergebracht worden.
 - De elektriciteitstellers mogen niet samen in het lokaal van de gastellers worden geplaatst.
 - De elektriciteits- en gastellers mogen in een kast met de vereiste weerstand (EI 30) ondergebracht worden.
 - De ruimtes van de gastellers zijn voorzien van voldoende boven- en onderverluchting die rechtstreeks in de buitenlucht uitgeven.

Gunstig mits aan bovenstaande opmerkingen wordt voldaan.

Interne adviezen:

Niet van toepassing.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002.

Verordeningen:

De aanvraag werd getoetst aan de geldende verordeningen en is ermee in overeenstemming.

Mer-screening:

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

Watertoets:

Volgens www.watertoets.be is het perceel niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Voorliggende aanvraag heeft dan ook geen enkele invloed op het watersysteem, de hoeveelheid verharding blijft zoals het bestaande, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Een vijver wordt gedempt maar op het aanpalend perceel achteraan is nog een ruime vijver aanwezig. Er dienen dan ook geen bijkomende voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd.

Hemelwater/riolering:

De aanvraag is gelegen in een groene zone volgens het zoneringplan, een collectief te optimaliseren buitengebied. De riolering wijzigt niet. De stallen krijgen binnen bestaande footprint een nieuwe functie als opslag. De woning wordt een zonevreemde woning. Er is geen bijkomende verharding voorzien. De gewestelijke verordening hemelwater is niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Archeologienota:

Niet van toepassing.

Natuurtoets:

-Gelegen in agrarisch gebied volgens Gewestplan

-BWK : Site zelf niet beoordeeld, aanpalend een zone met mix van waardevolle en minder waardevolle elementen

-Op 2.500 meter van habitatrichtlijngebied

-Geen overstroombaar gebied

Besluit : geen natuurtoets of voortoets vereist

Er wordt aangenomen dat de melding van deze klasse 3 inrichting weinig tot geen bijkomende invloed zal hebben op de aanwezige natuur

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid):

Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid.

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren:

Niet van toepassing.

Milieuaspecten:

De aanvraag betreft een klasse 3 inrichting:

Bodem: De voertuigen zullen gestald worden op een ondoordringbare bodem

Water: De stopgezette grondwaterwinning moet op de voorgeschreven wijze buiten gebruik gesteld worden

Licht: Buitenverlichting moet functioneel zijn en gericht.

Landschappelijke inkleding: De bestaande landschappelijke inkleding moet minstens behouden blijven. Globaal worden de mogelijke milieueffecten van het project als beheersbaar aanzien. De risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Wegenis:

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Voorwaardelijk gunstig.

De omgevingsaanvraag omvat het wijzigen van de functie van landbouwerswoning naar particulier wonen en van de functie landbouwgebouwen (stallen) naar opslagruimte, het wijzigen van gevelopeningen, het stopzetten van de IIOA landbouw en het stallen van 3 voertuigen (klasse 3). De aanvraag is gelegen in een agrarisch gebied en valt door de stopzetting van de landbouwactiviteiten onder de zonevreemde bepalingen bepaald in artikel 4.4.23 VCRO:

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 beide 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 :

De aanvraag voldoet aan de vereisten. De aanvraag moet ook afgetoetst worden aan artikel 8 en artikel 11 van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen:

Artikel 8: 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 gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.

De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden maar er zal in de voorwaarden wel worden opgelegd dat dit louter om opslag kan gaan, geen ambachtelijke bedrijvigheid.

Artikel 11:

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. *artikel 3.1. van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepalingen van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

De aanvraag voldoet ook aan deze voorwaarden. De bedrijfswoning krijgt een functie als louter woning en de bedrijfsgebouwen worden er niet van afgesplitst maar krijgen enkel een ander gebruik als opslag.

Er werd een ongunstig advies verleend door het Departement Landbouw en Visserij.

Het Departement verleent een zeer algemeen advies en haalt hierbij de argumenten uit omzendbrief RO 2017/01 aan. Deze omzendbrief geeft aan dat er voorzichtig moet worden omgesprongen met het wijzigen van een landbouwbedrijf naar een zonevreemde functie.

Deze omzendbrief biedt slechts een referentiekader bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

De betrokken omzendbrief bevat slechts richtlijnen die de Vlaamse Overheid zich voorneemt te zullen volgen bij het onderzoek van aanvragen voor Omgevingsvergunningen. Een omzendbrief formuleert geen nieuwe regels, maar mag slechts bestaande regels 'interpreteren of verduidelijken'. De omzendbrief en zijn interpretatie zijn dus geenszins het enige juiste toepasbare. Dit betekent dus ook dat de omzendbrief geen weigeringsgrond voor de aanvraag van een omgevingsvergunning zou mogen betekenen.

Verder werd in de landbouwtoets die reeds werd toegevoegd in het omgevingsloket het landbouwpotentieel van de site geanalyseerd. Deze landbouwtoets maakt een analyse van een specifieke case, die gebruikt wordt om te oordelen of een functiewijziging wenselijk is of niet. De inhoud van deze studie is voldoende gemotiveerd.

Het is correct dat de aanvraag gelegen is in een herbevestigd agrarisch gebied waarbij de landbouw primeert boven andere zonevreemde activiteiten. Deze inkleuring houdt echter geen rekening met specifieke situaties op micro niveau, zeker in een situatie waarbij de verderzetting van de landbouwactiviteiten onmogelijk geworden is.

Het Departement haalt ook aan dat deze zone voor het merendeel een professioneel landbouwgebruik omvat. In de nabije omgeving zijn echter al 5 zonevreemde woningen aanwezig, ten westen van de huidige site. Het landbouwgebied is dan ook niet zo uitgesproken als voorgesteld in het advies van het Departement. De verwevenheid aan functies zorgt net voor een beperking op de landbouwactiviteiten.

Sinds de ingebruikname van stallen vanaf 2009 komen er bovendien heel wat klachten binnen van omwonenden wegens geuroverlast. De omwonenden vragen sinds lange tijd de stopzetting van deze varkenshouderij.

In de landbouwtoets werd reeds een impactscore uitgevoerd waaruit bleek dat de emissies t.o.v. de habitatrichtlijngebieden te hoog zijn. Er moet op vandaag afgetoetst worden aan Ministeriële instructies en het bijhorende richtsnoer. De impact mag maximaal 0,1% zijn. In huidig geval wordt dit sterk overschreden.

Alle alternatieven werden bovendien onderzocht (landbouwactiviteiten) maar stoten op het feit dat er te weinig grond aanwezig is en dat de huidige bebouwing niet geschikt is voor andere landbouwactiviteiten.

De aanvraag tot het wijzigen van de functie van een zone-eigen naar een zonevreemde activiteit wordt dan ook voorwaardelijk gunstig geadviseerd. De site moet stedenbouwkundig wel één geheel blijven en de activiteiten mogen louter opslag omvatten. Dit mag niet leiden tot het ontstaan van een nieuw zonevreemd bedrijf.

Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig. Ook deze opmerkingen worden integraal overgenomen als voorwaarden bij de omgevingsvergunning.

Resultaten openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 14/02/2022 tot en met 15/03/2022. De aanvraag valt immers onder de omgevingsaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden in toepassing van art. 13a) en artikel 67 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Beeoordeling van de IIOA:

Voorwaardelijk gunstig:

De aanvraag betreft een klasse 3 inrichting:

Bodem: De voertuigen zullen gestald worden op een ondoordringbare bodem

Water: De stopgezette grondwaterwinning moet op de voorgeschreven wijze buiten gebruik gesteld worden

Licht: Buitenverlichting moet functioneel zijn en gericht.

Landschappelijke inkleding: De bestaande landschappelijke inkleding moet minstens behouden blijven. Globaal worden de mogelijke milieueffecten van het project als beheersbaar aanzien. De risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Algemene conclusie

De aanvraag is voorwaardelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt akte genomen van de melding van een klasse 3 inrichting namelijk een berging voor stallen van maximaal 25 voertuigen andere dan personenwagens.

De volgende rubrieken worden stopgezet:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	
9.4.1.c.2	Stallen voor het houden van max 2973 mestvarkens	2.973 dieren	Stop te zetten
9.4.1.d.1	Stallen voor het houden van max 2973 mestvarkens – intensieve varkenshouderij	2.973 dieren	Stop te zetten
16.8.1.	1.000 liter gasopslag	1.000 liter	Stop te zetten
28.2.c)1°	Opslagplaats van dierlijke mest in een agrarisch gebied: van 10 m3 tot en met 5000 m3	3.327 m³ mestopslag	Stop te zetten
53.8.2.	Grondwaterwinning	18 m³ per dag en max. 6.469 m³ per jaar	Stop te zetten

De volgende rubrieken en hoeveelheden worden opgenomen:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	
15.1.1	Ruimte voor stalling van 3 t.e.m. 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, andere dan personenwagens	3	Nieuw

Daarbij wordt dit bedrijf voortaan ingedeeld in klasse 3.

Specifieke voorwaarden ILOA:

-De exploitant is verplicht de algemene en sectorale milieuvorwaarden vermeld in titel II van het VLAREM na te leven. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integratie en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

-Als bijzondere voorwaarden worden voorgesteld:

- De stopgezette grondwaterwinning moet buiten gebruik gesteld worden volgens de regels van VLAREM II.
- De buitenverlichting op de inrichting moet functioneel zijn en beperkt in lichthinder, en mag maar in werking zijn wanneer dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering
- Voor de landschappelijke inkleding wordt het advies van de dienst Milieu als bijzondere voorwaarde voorgesteld

Specifieke voorwaarden SH:

-De loodsen kunnen enkel gebruikt worden voor opslag. Dit kan geen aanleiding geven tot de opstart van een nieuwe zonevreemde bedrijvigheid.

-Stedenbouwkundig moeten alle gebouwen op de site één geheel blijven vormen, kunnen niet individueel worden afgesplitst.

-De landschappelijke inkleding moet minstens behouden blijven en indien mogelijk versterkt.

-Bij sloopwerken en/of verbouwingswerken moeten de werken uitgevoerd worden conform artikel 148 decies 2.5 van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming. In het bijzonder mag bij de sloop en/of verbouwing van gebouwen, constructies en installaties en het verwijderen van asbest daaruit geen asbest in het milieu terechtkomen.

-Het brandpreventieverslag dd. 09/05/2022 dient stipt te worden nageleefd. Doordat er een brandpreventie moest worden opgemaakt werd hiervoor door de Brandweer zelf een factuur opgemaakt. Op de folder via de volgende link http://www.zone1.be/wp-content/uploads/2015/11/Het-brandpreventieverslag_opmaak.pdf vindt u hierover meer informatie. De volgende opmerkingen werden specifiek opgenomen in het verslag:

- Art. 2 Indeling van de industriegebouwen: Uitgaande van de vermelding in het dossier worden de loodsen ondergebracht in een brandklasse A.
- Art. 3.3. Typeoplossingen: Uitgaande van de brandklasse A en de beperkte oppervlakte van 2 x +/- 800 m² kunnen we stellen dat de structurele elementen niet als brandstabele elementen uitgevoerd hoeven te zijn.

- Art. 3.4.2.: de conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- Art. 5.2.: passende branddetectie-installatie te voorzien.
- Art. 5.6. Centrale controle- en bedieningspost: de brandweer kan zich akkoord verklaren indien een dergelijke ruimte centraal op het bedrijf voorzien wordt (bv in de bedrijfswoning).
- Art. 7.4. Veiligheidssignalering en – verlichting: De signalisatie moet aangebracht worden. Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van goed werking overhandigd worden..
- Art. 7.5. Alarm en melding: Alarminstallatie conform te voorzien.
- Art. 8.2.1. Blusmiddelen: In ieder industriegebouw moeten voldoende haspels voorzien worden zodat de waterstraal ieder punt in het industriegebouw bereikt. Het plaatsen van haspels is geen verplichting in een industriegebouw dat in klasse A is ingedeeld en waarvan de bruikbare oppervlakte kleiner is dan 500m². Voor wat betreft draagbare snelblussers dient minimum 1 bluseenheid voorzien te worden per 150m².

Aanvullende voorschriften:

- De attesten van conformiteit met de geldende regelgeving of normering én de attesten van periodiek nazicht of onderhoud van onderstaande installaties dient voorgelegd te worden bij een eventuele controle.
- De berekening van brandlast, RWA, warmtestraling,... moeten gebeuren volgens de geldende normen en regels en moeten kunnen voorgelegd worden aan de brandweer.
- De aanwezig blusmiddelen moet jaarlijks nagezien en gekeurd worden.
- Voor de manuele bediening van alarmcentrales moet een Nederlandstalige handleiding en/of gebruiksaanwijzing aanwezig zijn.
- Tellers voor gas, elektriciteit moeten in een omsloten ruimte (lokaal of kast) met de vereiste brandweerstand ondergebracht worden.
 - De elektriciteitstellers mogen niet samen in het lokaal van de gastellers worden geplaatst.
 - De elektriciteits- en gastellers mogen in een kast met de vereiste weerstand (EI 30) ondergebracht worden.
 - De ruimtes van de gastellers zijn voorzien van voldoende boven- en onderverluchting die rechtstreeks in de buitenlucht uitgeven.

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivatie van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Besluit

1. De aanvraag ingediend door **DECOSTER** inzake het **wijzigen van de functie van landbouwerswoning naar particulier wonen en van de functie landbouwgebouwen (stallen) naar opslagruimte, het wijzigen van gevelopeningen, het stopzetten van de IIOA landbouw en het stallen van 3 voertuigen (klasse 3)**, gelegen te **Westkantstraat 53, 8020 Oostkamp** te vergunnen in de zitting van **16 mei 2022**.

Er wordt akte genomen van de melding van een klasse 3 inrichting namelijk een berging voor stallen van maximaal 25 voertuigen andere dan personenwagens.

De volgende rubrieken worden stopgezet:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	
9.4.1.c.2	Stallen voor het houden van max 2973 mestvarkens	2.973 dieren	Stop te zetten

9.4.1.d.1	Stallen voor het houden van max 2973 mestvarkens – intensieve varkenshouderij	2.973 dieren	Stop te zetten
16.8.1.	1.000 liter gasopslag	1.000 liter	Stop te zetten
28.2.c)1°	Opslagplaats van dierlijke mest in een agrarisch gebied: van 10 m3 tot en met 5000 m3	3.327 m³ mestopslag	Stop te zetten
53.8.2.	Grondwaterwinning	18 m³ per dag en max. 6.469 m³ per jaar	Stop te zetten

De volgende rubrieken en hoeveelheden worden opgenomen:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	
15.1.1	Ruimte voor stalling van 3 t.e.m. 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, andere dan personenwagens	3	Nieuw

Daarbij wordt dit bedrijf voortaan ingedeeld in klasse 3.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Voorwaarden IIOA:

-De exploitant is verplicht de algemene en sectorale milieuvoorwaarden vermeld in titel II van het VLAREM na te leven. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integratie en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/>

-Als bijzondere voorwaarden worden voorgesteld:

- De stopgezette grondwaterwinning moet buiten gebruik gesteld worden volgens de regels van VLAREM II.
- De buitenverlichting op de inrichting moet functioneel zijn en beperkt in lichthinder, en mag maar in werking zijn wanneer dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering

Stedenbouwkundige voorwaarden:

-Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep (artikel 4.17.19 Vlaamse Codex).

-De loodsen kunnen enkel gebruikt worden voor opslag. Dit kan geen aanleiding geven tot de opstart van een nieuwe zonevreemde bedrijvigheid.

-Stedenbouwkundig moeten alle gebouwen op de site één geheel blijven vormen, kunnen niet individueel worden afgesplitst.

-De landschappelijke inkleiding moet minstens behouden blijven en indien mogelijk versterkt.

-Bij sloopwerken en/of verbouwwerken moeten de werken uitgevoerd worden conform artikel 148 decies 2.5 van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming. In het bijzonder mag bij de sloop en/of verbouwing van gebouwen, constructies en installaties en het verwijderen van asbest daaruit geen asbest in het milieu terechtkomen.

-Het brandpreventieverslag dd. 09/05/2022 dient stipt te worden nageleefd. Doordat er een brandpreventie moest worden opgemaakt werd hiervoor door de Brandweer zelf een factuur opgemaakt. Op de folder via de volgende link http://www.zone1.be/wp-content/uploads/2015/11/Het-brandpreventieverslag_opmaak.pdf vindt u hierover meer informatie. De volgende opmerkingen werden specifiek opgenomen in het verslag:

- Art. 2 Indeling van de industriegebouwen: Uitgaande van de vermelding in het dossier worden de loodsen ondergebracht in een brandklasse A.

- Art. 3.3. Typeoplossingen: Uitgaande van de brandklasse A en de beperkte oppervlakte van 2 x +/- 800 m² kunnen we stellen dat de structurele elementen niet als brandstabele elementen uitgevoerd hoeven te zijn.
- Art. 3.4.2.: de conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- Art. 5.2.: passende branddetectie-installatie te voorzien.
- Art. 5.6. Centrale controle- en bedieningspost: de brandweer kan zich akkoord verklaren indien een dergelijke ruimte centraal op het bedrijf voorzien wordt (bvb in de bedrijfswoning).
- Art. 7.4. Veiligheidssignalering en – verlichting: De signalisatie moet aangebracht worden. Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van goed werking overhandigd worden..
- Art. 7.5. Alarm en melding: Alarminstallatie conform te voorzien.
- Art. 8.2.1. Blusmiddelen: In ieder industriegebouw moeten voldoende haspels voorzien worden zodat de waterstraal ieder punt in het industriegebouw bereikt. Het plaatsen van haspels is geen verplichting in een industriegebouw dat in klasse A is ingedeeld en waarvan de bruikbare oppervlakte kleiner is dan 500m². Voor wat betreft draagbare snelblussers dient minimum 1 bluseenheid voorzien te worden per 150m².

Aanvullende voorschriften:

- De attesten van conformiteit met de geldende regelgeving of normering én de attesten van periodiek nazicht of onderhoud van onderstaande installaties dient voorgelegd te worden bij een eventuele controle.
- De berekening van brandlast, RWA, warmtestraling,... moeten gebeuren volgens de geldende normen en regels en moeten kunnen voorgelegd worden aan de brandweer.
- De aanwezig blusmiddelen moet jaarlijks nagezien en gekeurd worden.
- Voor de manuele bediening van alarmcentrales moet een Nederlandstalige handleiding en/of gebruiksaanwijzing aanwezig zijn.
- Tellers voor gas, elektriciteit moeten in een omsloten ruimte (lokaal of kast) met de vereiste brandweerstand ondergebracht worden.
 - De elektriciteitstellers mogen niet samen in het lokaal van de gastellers worden geplaatst.
 - De elektriciteits- en gastellers mogen in een kast met de vereiste weerstand (EI 30) ondergebracht worden.
 - De ruimtes van de gastellers zijn voorzien van voldoende boven- en onderverluchting die rechtstreeks in de buitenlucht uitgeven.

Er worden geen lasten opgelegd

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend.

De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

Artikel 52. 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. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

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

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

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.



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

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° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

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.

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 vijftien 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.

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 aan te vragen.

Gedaan in zitting als hierboven, namens het College van Burgemeester en Schepenen

algemeen directeur
(get.) Jan Compèrnol

burgemeester-voorzitter
(get.) Jan de Keyser

Voor eensluidend uittreksel:

Jan Compèrnol
algemeen directeur

Jan de Keyser
burgemeester-voorzitter