

Vragen naar: Jana Vanhoof
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2022-0369-BGP-DEP-01
Projectnummer OMV: OMV_2021184905



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT VAN 29 september 2022

BETREFT:

Het beroep 2022-0369-BGP-BS-01 ingediend door Anna Colruyt, Banhagestraat 99, 3052 Oud-Heverlee, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de gedeeltelijke vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Geetbets van 12 april 2022, voor het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok + bestemmingswijziging naar woonruimtes in de paviljoenen A en B en de boerderijwoning, gelegen Weg op Halen 2, 3450 Geetbets.

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2022-0369-BGP-BS-01 werd ingediend op 11 mei 2022 en op 9 juni 2022 volledig en ontvankelijk verklaard.

3. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 12 april 2022 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- in het verleden werden reeds verschillende vergunningen verleend, de aanvraag in kwestie gaat hierop verder.

Aan deze vergunning werden de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

- de aanvraag tot functiewijziging van tijdelijke naar permanente bewoning voor de paviljoenen a en b en de voormalige boerderij wordt uitgesloten uit de vergunning;
- er zal slechts één bijkomend huisnummer kunnen worden aangevraagd voor de conciërgewoning.

De beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- de bijkomende domicilies zijn nodig om de site te kunnen onderhouden.

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in Geetbets, tussen de kern van Geetbets en de kern van Halen, nabij de grens met de provincie Limburg.

Het gaat over een zeer landelijke omgeving, waar slechts geringe bebouwing voorkomt. In de ruime omgeving gaat het vooral over landbouwbedrijven. Residentiële bebouwing komt hier binnen een straal van 500 m niet voor.

Het perceel in kwestie is bebouwd met een kasteel met aanhorigheden, waarvan de eerste bebouwing in de huidige vorm dateert van de tweede helft van de 17^e eeuw. Het domein is ingericht als een landschappelijk park met een ruime oppervlakte van ongeveer 1 ha 73 a. Het geheel is gekend als de kasteelsite van Bets – de Heerlijckyt van Elsmeren. Het domein is in gebruik als multifunctionele evenementenlocatie. Het gaat over 8 professionele werkruimtes, 33 kamers, een keuken, een onthaal, een conciërgewoning en een moestuin.

Het gebouwencomplex bestaat uit een kasteel centraal op de site, deels omgeven door een vijver. Ten zuiden van dit kasteel staat een boerderij. Ten noordwesten van het kasteel staan drie recenter opgetrokken gebouwtjes, die in gebruik zijn als polyvalente zaal en verblijfsruimtes.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het bouwen van drie nieuwe gebouwtjes (sauna, conciërgewoning en schuilhok) en het omvormen van enkele kamers (10, verspreid over de drie volumes Schoonzicht, Inzicht en de boerderijvleugel) naar vaste woonentiteiten (9 nieuwe busnummers).

De nieuwe conciërgewoning wordt ongeveer naast de polyvalente zaal gezet en sluit qua vormgeving aan bij de reeds aanwezige recente bebouwing. Het gaat over een vierkant grondplan met een totale oppervlakte van 108,16 m². De woning telt één bouwlaag en beschikt over drie slaapkamers.

De sauna wordt ten zuiden van de onderste vijver geplaatst en heeft een oppervlakte van 25,26 m². Het schuilhok wordt voorzien ter vervanging van een bestaand schuilhok. Het nieuwe schuilhok heeft een oppervlakte van 19,32 m² en wordt ongeveer tussen de twee vijvers geplaatst.

Er wordt verder geen info verleend over het omvormen van de kamers naar co-living en cohousing.

5. Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen/handavingsgegevens zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS Geetbets 2005/53 Vergund op 6 september 2005	Het verbouwen van het kasteel en hoeve tot management-opleidingscentrum met bijhorende kantoren en twee woningen + de aanleg van een parking + plaatsen van een hoogspannings- en gascabine
CBS Geetbets 2012/0056 Vergund op 9 oktober 2012	De aanleg van een parking
CBS Geetbets 2013/0006 Vergund op 14 mei 2013	De nieuwbouw van 4 paviljoenen, een sauna en een schuilhok
CBS Geetbets 2013/70 Vergund op 18 februari 2014	Het plaatsen van verlichting op de parking en de weg tussen de parking en het kasteel
CBS Geetbets 2014/10 Vergund op 1 juli 2014	Het vellen van hoogstammige bomen
CBS Geetbets OMV_2021145450 Vergund op 14 december 2021	Het vellen van 31 bomen, waarvan 24 grote beuken, 3 recent aangeplante beuken en 4 eiken

6. Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift wordt als volgt samengevat:

1. het biologisch waardevol gebied wordt aangetast;
2. de aanvraag is strijdig met de planologische bestemming;
3. het erfgoed wordt aangetast.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft dit bezwaarschrift behandeld en niet in aanmerking genomen. Het argument inzake permanent bewoning werd wel bijgetreden.

7. Adviezen

Volgende instanties werden om advies verzocht en verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
Geetbets	13 juli 2022	Deels gunstig met voorwaarden
Agentschap Onroerend Erfgoed	/	Gunstig geacht
Watering van St. Truiden	/	Gunstig geacht

8. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Anna Colruyt	Indiener

Gehoord in vergadering van 27 september 2022:

- voor de beroepsindiener: Anna Colruyt (digitaal); Monika Meysmans (digitaal);
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener licht haar standpunt toe. Er zijn 4 paviljoenen vergund geweest waarvan er in 2015 maar 3 gebouwd zijn. Het saunahuis is toen ook vergund en het schuilhok ook. De verplaatsing van het schuilhok was op vraag van erfgoed. Die vonden dat het schuilhok niet op de juiste plaats stond. Het enige wat men nu aanvraagt is het gebruik van de woningen voor meer bewoners. Eén conciërge is te weinig op de site. Daarom kunnen er meerdere mensen wonen om het domein samen te beheren. De woningen die er worden omgevormd tot co-housing. De bijkomende conciërgewoning is vergund en die gaat men sowieso bouwen. De oude vergunning moet daarom opnieuw geactiveerd worden. De sauna is ook vergund geweest, die zal ook gebouwd worden. De koeienstal kan verplaatst worden. Er zijn twee commentaren, de gemeente gaat akkoord maar 11 busnummers is te veel. Het gaat over het aantal en niet over het principe. Eventueel kan er ook naar minder gegaan worden.

9. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 19 september 2022 met kenmerk: 2022-0369-BGP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Erfgoedtoets

Zowel in eerste aanleg als in beroep werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, omwille van de bescherming van de gehele site als monument. Zowel de gebouwen als het park werden beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde. In een eerdere aanvraag (2013) werd de sauna geschrapt, omwille van de hoogte en de inplanting. Aan die opmerkingen is in de voorliggende aanvraag tegemoet gekomen volgens het Agentschap: *'het nieuwe voorstel is aanvaardbaar en heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van de kasteelsite. Ook de bouw van het schuilhok schaadt de erfgoedwaarde van de site niet. De handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming.'*

Het beschermingsbesluit van 21 december 2006 vermeldt ook het interieur en het omliggende park: *'de historische gelaagdheid manifesteert zich ook in het interieur met zijn langgerekte hal met monumentale trappartij en aaneenschakeling van Louis XV, Luikse Louis XVI en neoclassicistisch geïnspireerde salons. De intrinsieke waarden van het kasteelcomplex worden versterkt en weerspiegeld in het omliggende park: een eerste landschappelijk park uit de jaren 1880 dat parallel met de restauratie- en verfraaiingswerken in 1922-1927 verder werd uitgebouwd met neotraditionele, regelmatig-symmetrische structuren zoals de parterretuin op de binnenkoer, het terras en de watertuin en met de landschappelijke verfraaiing van de ruimere omgeving met kleurrijke solitaire en bomengroepjes. De gaafheid en ongereptheid van de site wordt bijkomend onderstreept door het bewaarde drevenpatroon en de omkadering met historisch akker- en weideareaal.'*

Voor de inplanting van de nieuwe paviljoenen werd binnen een vorige vergunning besloten dat de erfgoedwaarde op deze locatie niet bijzonder hoog lag en dat de zone grotendeels aan het zicht onttrokken wordt. Hier kan bij worden aangesloten voor wat betreft de nieuwe conciërgewoning, maar niet voor wat betreft de sauna. Deze werd uit de vorige vergunning gesloten omdat de afmetingen te groot waren en omdat er geen groenbuffer werd voorzien. De afmetingen zijn nu beperkter, maar de inplanting vindt geen aansluiting bij de overige constructies en een groenbuffer ontbreekt. In 2013 werd opgemerkt dat de omgevingsaanleg ook diende uitgewerkt te worden, hierover valt geen informatie terug te vinden binnen dit dossier.

b) Planologisch

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt verder ook geen deel uit van een niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in parkgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag heeft alleen betrekking op het deel gelegen in parkgebied. Artikel 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing: *'de parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.'* De voorliggende aanvraag, het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok + bestemmingswijziging naar woonruimtes in de paviljoenen A en B en de boerderijwoning, is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het parkgebied. Zowel nieuwe bewoning, nieuwe constructies als omvormingen van kamers naar permanente bewoning kunnen hier niet worden toegelaten.

c) Zonevreemde basisrechten

De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften. De gevraagde handelingen zijn niet bestemmingseigen, waardoor er gekeken kan worden naar de zonevreemde basisrechten, zoals opgesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De gebouwen in kwestie (boerderij, paviljoenen en kasteel) zijn geen woningen, maar zijn in gebruik als evenementenlocatie. Er wordt een functiewijziging van hotelkamers naar volwaardige woningen (cohousing en -living) gevraagd. Hierdoor gaat het dus om een functiewijziging naar een meergezinswoning. Artikel 4.4.23 VCRO is van toepassing: *'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.'

Er wordt voldaan aan het eerste lid. Artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering tot de vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen stelt het volgende: *'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, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

1° het gebouw of het gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze'.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het over een groot domein gaat, waardoor er bijkomend inwonend personeel nodig is. Hiervoor wordt naast de bestaande woning volgens de vergunning van 2005 en de gevraagde bijkomende conciërgewoning, nog negen nieuwe busnummers gevraagd, waarvoor 10 kamers omgevormd worden. In totaal gaat het dan over 11 entiteiten. Dit aantal staat simpelweg niet in verhouding tot de gewenste dynamiek in een parkgebied. Er kan begrepen worden dat de omvang van het domein bijkomend personeel vraagt, maar het is ruimtelijk niet wenselijk om dit op te lossen in de vorm van een meergezinswoning. Dit gaat in tegen de geest van de afwijkingsbepalingen en de algemene vereisten inzake goede ruimtelijke ordening.

De sauna en de conciërgewoning zijn uitbreidingen en vallen onder een ander artikel dan de functiewijzigingen. Hiervoor gelden de bepalingen van artikel 4.4.19 §1 VCRO: *'het uitbreiden van een bestaande zonevreedde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:*

1° milieuvoorwaarden;

2° gezondheidsredenen;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de diergezondheid of het dierenwelzijn;

5° infrastructuurle behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18 juli 2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een erkend jeugdverblijfcentrum overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van Toerisme voor Allen.'

Hier wordt niet aan voldaan, waardoor het niet mogelijk is om een sauna en een conciërgewoning te voorzien.

Het schuilhok werd in 2013 vergund en wordt nu herbouwd op een gewijzigde plaats, waardoor artikel 4.4.18 §1 van toepassing is: *'de vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreedde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:*

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

a) de constructie is getroffen door een rooilijn;

b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone;

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.'

Er wordt niet voldaan aan 1° a en b, en de verplaatsing wordt niet gemotiveerd volgens punt c. Bij de inplanting werd geen rekening gehouden met voorbouwlijnen van andere constructies. Een eventuele betere plaatselijke aanleg wordt ook niet verduidelijkt binnen deze aanvraag.

Daarnaast kan er ook geen beroep worden gedaan op artikel 4.4.6 VCRO: *'in een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:*
1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;
2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of de te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.'

Er zijn reeds meerdere bijgebouwen aanwezig op de site, met een oppervlakte groter dan 100 m². Bijkomende bebouwing kan dan ook niet aanvaard worden. Ten slotte kan ook opgemerkt worden dat de bebouwing geen dienst doet als technische constructie, onthaalfunctie of dergelijke.

d) MER-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). In het aanvraagdossier werd geen MER-screening doorgevoerd. Door de bijkomende entiteiten gaat het echter over een meergezinswoning, waardoor het geheel wordt beschouwd als stadsontwikkelingsproject. Daarnaast kan opgemerkt worden dat de site gekend is als een biologisch waardevol gebied. Hierdoor is een project-MER-screening noodzakelijk, waarbij de effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd dienen te worden. Er dient minstens ingegaan te worden op de disciplines watersysteem, mobiliteit en natuurwaarden. Het is niet mogelijk om de voorliggende aanvraag te vergunnen zonder deze screening.

e) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, art. 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing voor de nieuwe bebouwing. Het hemelwater dat op het dak van de conciërgewoning (108 m²) terechtkomt, wordt opgevangen in een hemelwaterput met een inhoud van 5.200 l. Dit water wordt hergebruikt voor een wc en de tuin. De inhoud van deze hemelwaterput voldoet aan de minimale vereisten inzake hemelwateropvang. De aanvraag geeft verder geen informatie over infiltratie, wat echter ook verplicht is volgens de verordening. De overige gebouwtjes (sauna en schuilhok) hebben een beperkte oppervlakte, waarbij het hemelwater naast de bebouwing infiltreert.

Het is niet duidelijk of er wordt voldaan aan de provinciale verordening inzake verhardingen. Volgens de inplantingsplannen wordt er geen bijkomende verharding aangelegd, maar dit lijkt onwaarschijnlijk, zeker ter hoogte van de conciërgewoning. Indien er bijkomende verharding wordt aangelegd met een oppervlakte groter dan 40 m², is de verordening van toepassing. Deze verharding dient waterdoorlatend te zijn of over een voldoende ruime vrije omtrek te beschikken, waardoor er op naast deze verharding kan geïnfiltreerd worden.

f) Natuurtoets

Naar aanleiding van de voorwaardelijke vergunning, werd tijdens de beroepsprocedure een bericht ontvangen van natuurpunt. Zij stellen dat de aanvraag een impact heeft op de natuurwaarden van het weidevogelgebied. In punt d werd reeds opgemerkt dat de mogelijke effecten niet gemotiveerd werden. Binnen deze screening dient ook aandacht geschonken te worden aan de natuurwaarden en de bepalingen van het Natuurdecreet.

g) Mobiliteit

De aanvraag voorziet in een verhoging van het aantal entiteiten, wat als verkeersgenererende functie wordt beschouwd. Op de site is echter een grote parking aanwezig, waardoor de parkeerlast hier wel kan worden opgevangen. Dit kan een eventuele vergunning echter onvoldoende verantwoorden. Door de afgelegen ligging buiten stedelijke of landelijke kernen, is het ruimtelijk niet wenselijk om hier bijkomende entiteiten te voorzien. De voorliggende aanvraag dient dan ook geweigerd te worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is planologisch strijdig;
- de aanvraag voldoet niet aan de zonevreemde basisrechten;
- het kan ruimtelijk niet aanvaard worden dat een meergezinsproject van 11 entiteiten wordt voorzien op deze landelijke locatie;
- de project-MER-screening ontbreekt.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Anna Colruyt, Banhagestraat 99, 3052 Oud-Heverlee, aanvrager tegen de gedeeltelijke vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Geetbets van 12 april 2022;
2. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Anna Colruyt, Banhagestraat 99, 3052 Oud-Heverlee inzake het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok + bestemmingswijziging naar woonruimtes in de paviljoenen A en B en de boerderijwoning, gelegen Weg op Halen 2,3450 Geetbets, kadastraal bekend: Geetbets: afdeling 1, sectie A, 172f (capakey: 24028A0172/00F000) te weigeren.

Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

1. Verval van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet

Art. 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 de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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 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.

Art. 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.

Art. 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Art. 102.

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

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

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

Art. 103

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

2. Beroepsmogelijkheden

Tegen deze beslissing kan beroep ingesteld worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen volgens de modaliteiten vervat in hoofdstuk 9 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 middels een beveiligde zending binnen een termijn van 45 dagen na:

- de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing voor de overige gevallen.

Uittreksel uit het decreet

Art. 105.

§ 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktename of de niet-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;
- 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..

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 Besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 3. *Een raadsman die advocaat is, treedt voor het College op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen voor het College optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij een volmacht heeft. Hij bezorgt die schriftelijke volmacht aan het College op het ogenblik dat hij het verzoekschrift indient en voor de later ingediende processtukken of de bijstand ter zitting uiterlijk voor het sluiten van de debatten. Als een raadsman die geen advocaat is, niet over een schriftelijke volmacht beschikt, wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het betrokken processtuk geacht niet te zijn ingediend.*

Art. 13. *Het beroep of bezwaar 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. Het toesturen van een afschrift van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid, houdt geen definitieve aanwijzing van de verweerder in. Het stelt niet de termijnen in werking die de verweerder of de begunstigde van de bestreden beslissing in acht moet nemen.*

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website: <http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, via e-mail : info.dbric@vlaanderen.be

Namens de deputatie,