

Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 15/01/2026

Aanwezig: Carl Decaluwé, gouverneur-voorzitter;
Bart Naeyaert, Jean de Bethune, Kelly Detavernier, Jurgen Vanlerberghe, leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 100.

BEROEP_LAATSTE_AANLEG - OMV_2025025740 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect verkavelen van gronden, gelegen te Blankenberge

OMGEVINGSVERGUNNING

Sectie Beroepen

OMV_2025025740

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,

Gelet op artikel 2 van het Provinciedecreet van 9 december 2005;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het besluit van de deputatie van 5/12/2024 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over omgevingsvergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door Departement Omgeving, tegen de beslissing d.d. 18/07/2025 van het College van Burgemeester en Schepenen te Blankenberge houdende vergunning aan Novus, tot verkavelen van gronden, gelegen Lissewegestraat zn, 8370 Blankenberge,

Bespreking van het dossier :

1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot *stedenbouwkundige* handelingen (*verkaveling*), gelegen te Lissewegestraat zn, 8370 Blankenberge.

De locatie van de *verkaveling* heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: BLANKENBERGE afdeling 3 sectie B nrs. 524E en 525F.

Het *ontwerp* voorziet verkavelen van gronden.

Op 24/03/2025 heeft Novus, de aanvraag *ingediend*.

Op 10/04/2025 heeft de gemeente de aanvraag *volledig en ontvankelijk* verklaard.

Er is een *openbaar onderzoek* gehouden van 20/04/2025 tot 20/05/2025.

Er zijn *geen bezwaarschriften* ingediend.

Het advies van *Departement Landbouw en Visserij* was *geen advies*.
Het advies van *Brandweerzone 1 West-Vlaanderen - HVZ 1* was *voorwaardelijk gunstig*.

Het subadvies van *Fluvius* was *gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig*.
Het subadvies van *Farys* was *voorwaardelijk gunstig*.
Het subadvies van *Wyre* was *voorwaardelijk gunstig*.
Het subadvies van *Proximus* was *stilzwijgend gunstig*.

Het verslag van de *gemeentelijk omgevingsambtenaar* was *voorwaardelijk gunstig* en luidt als volgt :

Planologisch:

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat het op datum van 11/06/2008 bij besluit van de minister goedgekeurd Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan PRUP 58/1 'Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge' met deelplan 'Cluster van bestaande zonevreemde regionale bedrijven langs de Brugse Steenweg'.

Het project bevindt zich binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat op datum van 5/06/2016 bij BvR een goedgekeurd Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP 132/1 Solitaire vakantiewoningen. Het PRUP heeft geen betrekking op de aanvraag.

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan:

Het ontwerp bevindt zich binnen de contouren van RUP 12/1 Dorpskom Uitkerke goedgekeurd bij besluit van de Deputatie d.d. 14-11-2013.

Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van het vigerend RUP.

Goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag beoogt de mogelijkheid tot het oprichten van een ééngezinswoningen binnen een residentiële zone woningen. Bijgevolg kan gesteld worden dat de verkaveling functioneel inpasbaar is binnen de ruimtelijke omgeving.

Mobiliteit

Op vlak van mobiliteit wordt geen significante impact verwacht.

Visueel-vormelijke elementen, schaal en ruimtegebruik

Daar het hier op heden onbebouwde loten betreft is er vooralsnog geen sprake van visueel vormelijke elementen die een rol kunnen spelen in de identiteit van het perceel.

Het betreft hier een verkavelingsaanvraag. De beoogde volumes die mogelijk kunnen gebouwd worden blijven op schaal van de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Het perceel beschikt niet over cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf en bouwdichtheid

De aanvraag heeft geen invloed op het bodemreliëf, noch op de bouwdichtheid.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Als tijdens de werken de regels van de goede praktijk in acht worden genomen en er goed gecommuniceerd wordt naar de omgeving toe, kan tijdens de werken de mogelijke hinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de criteria inzake de goede ruimtelijke ordening.

Op 18/07/2025 beslist het college van burgemeester en schepenen tot vergunning van de aanvraag.

De motivering luidt als volgt:

- *De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.*
- *De beoogde architectuur en de bestemming zijn verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.*
- *De aanvraag is in overeenstemming met artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (toetsing aan de goede ruimtelijke ordening).*
- *De aanvraag betreft het verkavelen van grond met het doel om 5 loten te realiseren.*
- *Het creëren van bijkomende bouwloten kadert binnen het principe van verdichting en inbreiding.*
- *Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft op 27 mei 2025 meegedeeld dat er geen advies wordt verleend.*
- *Het advies van Farys afgeleverd op 27 mei 2025 is voorwaardelijk gunstig.*
- *Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 25 april 2025 is voorwaardelijk gunstig.*
- *Het advies van de Hulpverleningszone 1 afgeleverd op 15 april 2025 is voorwaardelijk gunstig.*
- *Proximus heeft niet tijdig een advies verleend waardoor dit geacht wordt gunstig te zijn.*
- *Het advies van Wyre afgeleverd op 14 april 2025 is voorwaardelijk gunstig.*

De volgende voorwaarden worden onder meer opgelegd:

➔ *Algemene voorwaarden:
De voorziene handelingen dienen geheel in overeenstemming te zijn met de Vlaamse wooncode en met de 'Algemene Politieverordening Blankenberge'.*

➔ *Voorwaarden m.b.t. adviezen:*

...

Per beveiligde zending, verstuurd op 22/08/2025, stelt Departement Omgeving, *beroep* in bij de deputatie.

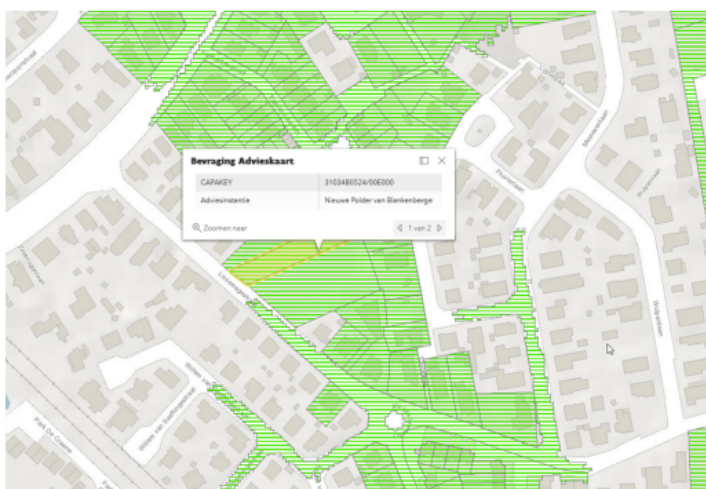
Het beroep is als volgt gemotiveerd:

...

Op basis van de kaarten met een inschatting van de overstromingsrisico's (pluviale en fluviale overstromingskaart en kustoverstromingsgevaarkaarten) is er een kans op pluviale overstroming, zowel in het huidige, als het toekomstig klimaat, met een middelgrote tot kleine kans. Op basis van art. 3 §2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid diende het advies van de waterbeheerder te worden gevraagd, in casu de Nieuwe Polder van Blankenberge. Dit artikel stelt immers (eigen benadrukking):

...

Er werd vastgesteld dat het perceel van de aanvraag opgenomen is op de advieskaart watertoets, maar dat hier geen advies werd gevraagd aan de betrokken waterbeheerder, de Nieuwe Polder van Blankenberge.



Artikel 1.3.1.1 §1 van het gecodificeerd decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid bepaalt: ...

...

Uit de aangehaalde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt onvoldoende dat het college van burgemeester en schepenen rekening heeft gehouden met een mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding door de toename van de verharde en bebouwde oppervlakte, laat staan dat concreet werd onderzocht welke compenserende maatregelen mogelijks dienen te worden genomen in het kader van artikel 1.3.1.1 §1 van voornoemd decreet. Nochtans zijn de percelen deels gelegen binnen de overstromingscontour van de geactualiseerde overstromingskaarten en staat het perceel op de advieskaart. Desondanks stelt het college van Burgemeester en schepenen dat de projectgrond niet pluviaal overstromingsgevoelig is.

Nergens blijkt uit de aanvraag of de vergunning, op welke manier er overstromingsveilig zal worden gebouwd en hoe dit in de verkavelingsvoorschriften kan worden verwerkt, ...

...

Het benodigde wateradvies ontbreekt, waardoor er geen insteek door waterexperten werd gegeven, ...

Ik ben van oordeel dat in het belang van de aanvrager, van toekomstige bewoners en van de omgeving dit onderzoek grondig moet worden gevoerd en de besluiten ervan in alle aspecten van de beslissing moeten worden opgenomen.

...

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 19/09/2025 *volledig en ontvankelijk* verklaard.

Tevens werd het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de adviesinstanties zoals vermeld in de artikelen 35 tot en met 37 Omgevingsbesluit, opnieuw om advies verzocht.

Het advies van *Het college van burgemeester en schepenen was gunstig.*
Het advies van *Nieuwe Polder van Blankenberge was gunstig.*

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 21-11-2025 een verslag opgemaakt.

Er werd gevraagd om gehoord te worden. Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van 16/12/2025.

Dhr. W. Van den berghe en mter. F. Hallein (voor de aanvragers) waren aanwezig en werden gehoord in hun middelen door de gedeputeerde Jurgen Vanlerberghe.

2 GELDENE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het *gewestplan Brugge – Oostkust (d.d. 7/04/1977)* gelegen in een *woongebied*.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het *provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan: RUP afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge d.d. 11-06-2008; DeelRUP 1 : grenslijn kleinstedelijk gebied Blankenberge*

De aanvraag ligt niet in een *BPA/verkaveling*.

Gemeentelijke verordeningen:

- SV01: "Stedenbouwkundige Verordening SV01 betreffende zone verbod garages", goedgekeurd door de Gemeenteraad op 29/05/2018.
- SV02: "Stedenbouwkundige Verordening SV02 betreffende bijzondere voorwaarden voor het creëren van een woongelegenheid – herziening van de bestaande verordening", goedgekeurd door de Deputatie op 17/11/2011.
- SV03: "Stedenbouwkundige Verordening SV03 – Bouwverbod", goedgekeurd door de Gemeenteraad op 29/05/2018.
- SV04: "Stedenbouwkundige Verordening SV04 – Verbod op het opsplitsen van ééngezinswoningen", goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 13/11/2008.
- SV07: "Stedenbouwkundige Verordening SV07 – Inname van het openbaar domein door constructies, goedgekeurd door de Gemeenteraad 29/05/2018.

We merken op dat in het besluit in eerste aanleg verkeerdelijk verwezen werd naar een ligging binnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Zo stelde men dat

Het ontwerp bevindt zich binnen de contouren van RUP 12/1 Dorpskom Uitkerke goedgekeurd bij besluit van de Deputatie d.d. 14-11-2013.

Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van het vigerend RUP.

Dit is niet correct, de aanvraag is niet gelegen binnen de contour van bovenvermelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3 MER-SCREENING

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald: '10 b) en 10 e) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten.' De aanvraag betreft immers de verkavelingsaanvraag voor de verdeling van grond in 6 loten waarbij voor 5 loten de mogelijkheid geboden wordt om één

(ruime) vrijstaande ééngezinswoning op te richten. Het andere lot is bestemd als private toegangsweg tot de 2 achterliggende loten.

In toepassing van artikel 20 van het Omgevingsvergunningsdecreet dd. 25/04/2014 dient het aanvraagdossier vergezeld te zijn van een project-m.e.r.-screening (PrMs) ingevuld op de daartoe vereiste tabs op het omgevingsloket.

De screening zoals uitgevoerd op het omgevingsloket werd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt: *'Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende MER-screenings-nota, waarbij wordt aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.'*

In het beroepschrift worden geen opmerkingen geformuleerd met betrekking tot de wijze waarop de aanvraag werd gescreend en de beoordeling die het college terzake heeft geformuleerd.

In het dossier zit naast de uitgebreide verantwoordingsnota van de architect waardoor het dossier voldoende wordt toegelicht, tevens een mer-screening.

De effecten inzake mobiliteit, bodem, waterkwaliteit, luchtkwaliteit, biodiversiteit, onroerend erfgoed, geluid en trillingen en licht of straling, worden beschreven. In acht genomen de wettelijke criteria blijkt op afdoende wijze uit de voorgelegde MER-screening en de gegevens uit het aanvraagdossier dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat een MER dienaangaande niets kan bijbrengen. De kenmerken van het project kunnen omschreven worden als in essentie een verkavelingsproject in functie van de oprichting van 5 vrijstaande ééngezinswoningen. Er dient voorzien in afdoende parkeervoorzieningen cfr de voorschriften. De gebouwen dienen ontworpen met afmetingen zoals verder in het besluit omschreven. De locatie van het project is gelegen aan een sterk verstedelijkte woonomgeving en dit op ruime afstand van overige woningen. Ze bevindt zich niet in de directe nabijheid van kwetsbare gebieden. Bovendien zijn de soort en kenmerken van de potentiële effecten zijn zeker niet van die aard dat zij in de voorliggende stedenbouwkundige context als aanzienlijk kunnen gekwalificeerd worden. De meeste potentiële effecten zijn louter tijdelijk van aard.

Ter zake en meer concreet kan aangesloten worden bij de analyse in de MER-screening, waarnaar bij deze verwezen wordt. De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld

4 VERSLAG PROVINCIAAL OMGEVINGSAMBTENAAR (art.63/1 omgevingsdecreet)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

Het *ontwerp* voorziet een verkaveling waarbij de grond verdeeld wordt in 6 loten:

Loten 1-3 zijn gelegen langs de Lssegestraat en zijn tussen de 495 m² en 652 m² groot. Tussen lot 1 & 2 wordt een lot 6 voorzien als wegeniszone voor de 2 achterliggende loten.

Loten 4 & 5 (1278 m² en 1427m²) zijn tevens voorzien voor de oprichting van een ééngezinswoning. Nevenbestemming zoals vrije beroepen, diensten en kantoren worden toegestaan voor maximaal 30% van de vloeroppervlakte.

De *plaats van de aanvraag* situeert zich in de Lissewegestraat, een gemeenteweg die loopt van het bewoonde centrum van Uitkerke in oostelijke richting overgaand naar een landelijke weg tussen agrarische gronden.

De nabije omgeving van de aanvraag bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen, veelal van het open bebouwingstype. In het noorden is de bebouwing iets dener en bevinden er zich wat woningrijen van een 5-tal woningen.

De site waarop de aanvraag betrekking heeft bestaat uit twee kadastrale percelen, thans als grasland, van in totaal 4555 m².

Volgens de watertoetskaarten (zie aanduiding hierboven) van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag gelegen binnen een gebied met een kleine tot zelfs een grote kans op overstromingen als gevolg van pluviale overstromingen. Ook is het gevat in een zone met kans op zeeoverstromingen. Gelet op deze ligging worden in de aanvraag volgende maatregelen genomen om schadelijke effecten in de zin van artikel 1.1.3, §2, 18° DIWB te vermijden.

Bij zeeoverstromingen kan de aanvrager op zich weinig individuele actie ondernemen, het beheersen van schade en terugdringen van negatieve effecten hierdoor valt onder de bevoegdheid van de waterbeheerder.

Bij een middelgrote kans op pluviale overstromingen dient vooral ingespeeld op de oorsprong van de overstroming. In voorliggende situatie is het zo dat er sprake is van waterstagnatie of al dan niet een kunstmatige lagere depressies.

In die gevallen volstaat het om zoals steeds voldoende hoog te bouwen en de volumes water die in de laagtes worden gestockeerd op een andere locatie op het terrein te stockeren.

Voor de deelzone waar een grote kans is op pluviale overstromingen, dit zijn gebieden waar overstromingen frequent voorkomen, wordt beleidsmatig hier een uitdoofbeleid nagestreefd: nieuwe bebouwing is in principe ongewenst.

Beroeper had terecht opgemerkt dat het advies van de waterbeheerder ontbrak, dit werd in graad van beroep rechtgezet en een advies werd ontvangen. Hoewel er gesproken wordt over de ligging in overstromingsgevoelig gebied, wordt de impact niet ten gronde besproken en worden de gevolgen doorschoven naar de aanvraagfase voor het effectief bouwen van de woningen.

Terecht merkt de beroeper hierover op dat *'in het belang van de aanvrager, van toekomstige bewoners en van de omgeving dit onderzoek grondig moet worden gevoerd en de besluiten ervan in alle aspecten van de beslissing moeten worden opgenomen'*

Aanvrager is wel degelijk op de hoogte van de ligging in overstromingsgevoelig gebied. In het dossier zit een 'hemelwaternota'.

Men licht toe dat wat het waterpeil is waarmee rekening dient gehouden te worden : 3.87mTAW is het overstromingspeil op toekomstig klimaatscenario +30cm waterdiepte.

Hierboven wordt een marge (overstromingsrobuust bouwen) berekend waardoor men komt op een niveau van 4.17 mTAW. De as voorliggende weg is 3.81 mTAW.

In de voorschriften voor de loten 4 & 5 wordt opgenomen dat vloerpas woning op minstens 0,3 meter en max 0,5 meter boven de as van de weg. Dat is hoger dan voor de voorliggende loten 1-3. Echter is dit nog onvoldoende hoog. Men dient minstens 0,36 meter boven de as van de weg te bouwen – dit dient gewijzigd in de voorschriften.

We stellen voor om het niveau van de vloer gelijkvloers achterliggende woningen tussen de 0,4 meter en 0,5 meter boven de as van voorliggende weg te voorzien.

Aanvullend is het zo dat ophogingen absoluut vermeden dienen te worden, Compensatie is verplicht bij de inname van volume voor water. Dit maakt dat er dus een compensatievolume dient voorzien te worden dat minstens voldoende groot is om het ingenomen watervolume te bufferen. Ook dit dient in de voorschriften verwerkt.

Het is essentieel dat er proactief wordt ingezet op maatregelen die anticiperen op extreme weersomstandigheden. Dit vraagt om een integrale benadering waarbij zowel het ontwerp als de uitvoering van het project gericht zijn op het beperken van overstromingsrisico's, het waarborgen van de leefkwaliteit voor toekomstige bewoners en het beschermen van de omliggende omgeving. Het consequent verwerken van deze uitgangspunten in de voorschriften is noodzakelijk om de duurzame ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Enkel zo worden de schadelijke effecten hersteld of minstens zoveel als mogelijk vermeden.

Wat de functionele inpasbaarheid van de ontwikkeling betreft kunnen we verwijzen naar bebouwing in de onmiddellijke en zelfs ruime omgeving. Deze bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen, veelal van het open bebouwingstype. In het noorden is de bebouwing iets dener en bevinden er zich wat woningrijen van een 5-tal woningen. Hieruit blijkt dat de oprichting van 5 vrijstaande woning inpasbaar geacht kan worden.

Ruimtelijk gezien is het zo dat de variatie in oppervlakte van de loten en de verschijningsvorm perfect aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving. Rekening houdend met het overstromingsgevoelige gebied is het wenselijk om de maximaal ruimte te bieden aan water. Dit dient verder verwerkt in de voorschriften. We merken nu reeds op dat door de densiteit van het project niet te maximaliseren eveneens een positief gevolg zal hebben hiervoor.

De voorschriften zijn voor het overige (dus met uitsluiting voor wat betreft het waterverhaal) voldoende duidelijk en bieden de mogelijkheid om vijf woningen op te richten die naar schaal en vormgeving zullen passen in deze omgeving.

We stellen voor om de aanvrager op de hoogte te brengen dat er noodzakelijke wijzingen dienen voorzien aan de voorschriften om de aanvraag tot verkaveling vergunbaar te maken.

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** situeert zich in de Lissewegestraat, een gemeenteweg die loopt van het bewoonde centrum van Uitkerke in oostelijke richting overgaand naar een landelijke weg tussen agrarische gronden.

De nabije omgeving van de aanvraag bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen, veelal van het open bebouwingstype. In het noorden is de bebouwing iets dener en bevinden er zich wat woningrijen van een 5-tal woningen.

De site waarop de aanvraag betrekking heeft bestaat uit twee kadastrale percelen, thans als grasland, van in totaal 4555 m².



(Bron ©Plan3D – luchtfoto met aanduiding plaats van de aanvraag)

Het **ontwerp** voorziet een verkaveling waarbij de grond verdeeld wordt in 6 loten: Loten 1-3 zijn gelegen langs de Lissewegestraat en zijn tussen de 495 m² en 652 m² groot. Tussen lot 1 & 2 wordt een lot 6 voorzien als wegeniszone voor de 2 achterliggende loten. Loten 4 & 5 (1278 m² en 1427m²) zijn tevens voorzien voor de oprichting van een ééngezinswoning. Nevenbestemming zoals vrije beroepen, diensten en kantoren worden toegestaan voor maximaal 30% van de vloeroppervlakte.

De typologie is telkens één vrijstaande woningen, met afstanden tot de zijperceelgrenzen van minstens 3,5 meter (tussen de nieuwe woningen) en minstens 4 meter naar de buitenste perceelgrenzen.

De hoogte van de woningen is beperkt tot 1 bouwlaag met een dak ofwel 2 bouwlagen met platte bedaking. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4 m ingeval van hellend dak en 7 meter ingeval van platte bedaking en de nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Dakaccenten zijn beperkt tot 1/3 van de dakbreedte. Zonnepanelen en dakvlakramen zijn toegelaten.

Bouwdiepte beperkt tot 12 meter (lot 1-3), voor de loten 4 en 5 is dit beperkt tot 15 meter.

Er dient voorzien in parkeerplaatsen op het eigen terrein, zo dient minstens 1 autostelplaats per woongelegenheden voorzien (kan binnen bouwzone of als open carport. Deze carports kunnen enkel voorzien worden in de zuituinstroken die niet palen aan de buitenste randen van de verkaveling) voor de loten 1-3. Voor de achterste loten kan de carport zich bevinden in de zone voor de woning, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. In de voortuinstrook kan een oprit (tevens gebruikt als autostelplaats) voorzien worden.

Verhardingen in de achtertuintrook zijn beperkt tot max 30% van deze zone. Een kleinschalig bijgebouw is er tevens in toegestaan. Voor de achterste 2 loten is deze verharding beperkt tot 20%. Niveau van de achtertuintrook mag voor deze 2 loten tevens niet gewijzigd worden.

Lot 6 wordt voorzien als gemeenschappelijke toegang tot de twee achterliggende percelen. Ze kan verhard worden over de volledige lengte van het perceel en dit over een breedte van max 3 meter, achteraan verbreed tot 4 meter ivf aantakking op de loten 4 en 5. Aan weerszijden dient groene aanplanting voorzien, parkeren is er uitgesloten.

Historiek

/

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Verkeerdelijk wordt in het besluit eerste aanleg vermeld dat de site binnen de contour van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskom Uitkerke' gelegen zou zijn.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Brugge – Oostkust (d.d. 7/04/1977)** gelegen in een **woongebied**. De aanvraag bestaande uit het verkavelen van grond in functie van de oprichting van vijf vrijstaande woningen is conform de bestemming van het woongebied.

Het perceel is gelegen langs een **gemeenteweg**, die kan aanschouwd worden als een volledig uitgeruste weg in kader van art. 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De nieuwe wegenis wordt privaat voorzien.

Natuurtoets

Het project situeert zich niet binnen de door de Vlaamse regering voorgestelde habitatgebieden in de zin van de Richtlijn 92/431/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Het project situeert zich tevens niet binnen de speciale beschermingszones aangeduid via het besluit van de Vlaamse regering van 17 oktober 1988 tot aanwijzing van speciale beschermingszones in de zin van artikel 4 van de richtlijn 79/409/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand.

Er komen binnen het projectgebied geen vegetaties voor die beschermd zijn door het Vegetatiebesluit als verboden te wijzigen vegetatie. Er zijn ook geen vegetaties aanwezig die onder toepassing vallen van het Bosdecreet.

Gezien de ruime afstand tot de natuurgebieden worden geen negatieve effecten op de gebieden verwacht als gevolg van de verkaveling.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Stikstofdecreet van 26 januari 2024. Op basis van de handleiding 'VITO 2024/EI/R/3195 Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' kan besloten worden dat de impactscore van het project onder de 1% de-minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.

Archeologienota

Voor de desbetreffende aanvraag werd een bekrachtigde archeologienota aan het dossier toegevoegd.

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota, bekrachtigd op 20-03-2025 met referentienummer 32602, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, art. 1.3.1.1. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is

het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

In het kader van art. 1.3.1.1. §3 werd advies gevraagd aan de waterbeheerder 'nieuwe polder van Blankenberg' Het advies luidde:

'Het terrein van het project is :

- *volgens de watertoetskaart 'Infiltratiegevoelige bodems' niet gelegen in een infiltratiegevoelig gebied;*
- *volgens de bijlagen bij het watertoetsbesluit niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor fluviale overstromingen;*
- *volgens de bijlagen bij het watertoetsbesluit gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zee-overstromingen;*
- *volgens de bijlagen bij het watertoetsbesluit gedeeltelijk gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor pluviale overstromingen. Gezien de aanduiding als overstromingsgevoelig gebied wordt aangeraden overstromingsveilig te bouwen. Om effectief overstromingsveilig te bouwen wordt aangeraden rekening te houden met de pluviale en fluviale overstromingskaarten. Hier wordt een marge van 30cm boven de overstromingshoogte met middelgrote kans onder toekomstig klimaat aangeraden. Op basis van de beschikbare modelering is onder toekomstig klimaat een middelgrote kans op overstroming tot ca. 3,87 mTAW . Het overstromingsveilig vloerpas bedraagt daarom ca. 4,17 mTAW.*

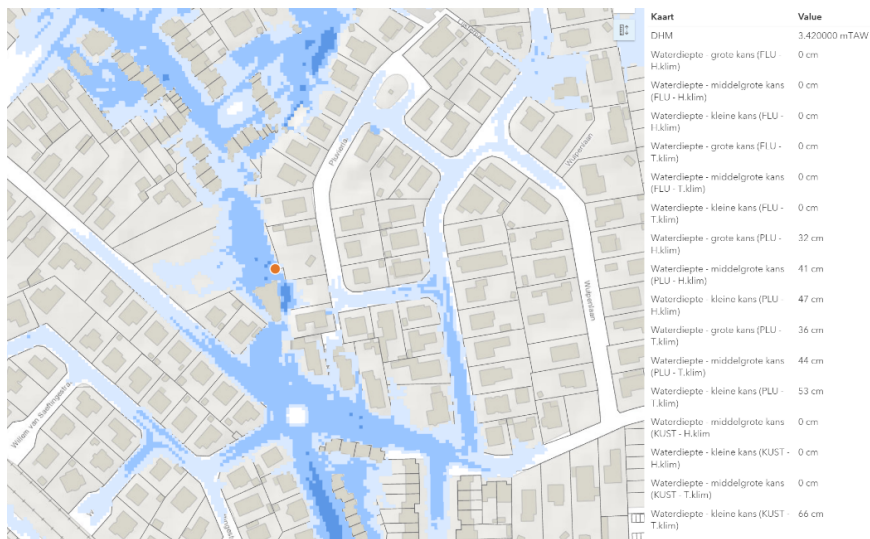
Er zijn geen waterlopen of grachten binnen de directe omgeving (<10m) van de aangevraagde werken.

Het project omvat de verkaveling van het terrein, zonder bouwkundige aanpassingen op het terrein. De achtergelegen kavels overlappen met de overstromingscontour. Het bouwdoossier op deze kavels zal bijgevolg rekening moeten houden met de overstromingscontour. Inname van het overstromingsvolume zal op het terrein gecompenseerd moeten worden en de constructies dienen overstromingsveilig ingericht te worden.

In huidige fase worden redelijkerwijs geen nadelige gevolgen op de waterhuishouding verwacht.

De toekomstige bouwprojecten binnen de verkaveling zullen tevens dienen te voldoen aan de GSV-H 2023.

Omwille van bovenstaande redenen zal het Polderbestuur geen bezwaar verlenen in voorliggend dossier.'



(Bron: waterinfo.be)

Volgens de **watertoetskaarten (zie aanduiding hierboven)** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag gelegen binnen een gebied met een kleine tot zelfs een grote kans op overstromingen als gevolg van pluviale overstromingen. Ook is het gevat in een zone met kans op zeeoverstromingen. Gelet op deze ligging worden in de aanvraag volgende maatregelen genomen om schadelijke effecten in de zin van artikel 1.1.3, §2, 18° DIWB te vermijden.

Bij zeeoverstromingen kan de aanvrager op zich weinig individuele actie ondernemen, het beheersen van schade en terugdringen van negatieve effecten hierdoor valt onder de bevoegdheid van de waterbeheerder.

Bij een middelgrote kans op pluviale overstromingen dient vooral ingespeeld op de oorsprong van de overstroming. In voorliggende situatie is het zo dat er sprake is van waterstagnatie of al dan niet een kunstmatige lagere depressies.

In die gevallen volstaat het om zoals steeds voldoende hoog te bouwen en de volumes water die in de laagtes worden gestockeerd op een andere locatie op het terrein te stockeren.

Voor de deelzone waar een grote kans is op pluviale overstromingen, dit zijn gebieden waar overstromingen frequent voorkomen, wordt beleidsmatig een **uitdoofbeleid** nagestreefd: nieuwe bebouwing is in principe ongewenst.

Beroeper had terecht opgemerkt dat het advies van de waterbeheerder ontbrak, dit werd in graad van beroep rechtgezet en een advies werd ontvangen. Hoewel er gesproken wordt over de ligging in overstromingsgevoelig gebied, wordt de impact niet ten gronde besproken en worden de gevolgen doorschoven naar de aanvraagfase voor het effectief bouwen van de woningen.

Terecht merkt de beroeper hierover op dat *'in het belang van de aanvrager, van toekomstige bewoners en van de omgeving dit onderzoek grondig moet worden gevoerd en de besluiten ervan in alle aspecten van de beslissing moeten worden opgenomen'*.

Aanvrager is wel degelijk op de hoogte van de ligging in overstromingsgevoelig gebied. In het dossier zit een 'hemelwaternota'.

Men licht toe dat wat het waterpeil is waarmee rekening dient gehouden te worden : 3.87mTAW is het overstromingspeil op toekomstig klimaatscenario +30cm waterdiepte.

Hierboven wordt een marge (overstromingsrobuust bouwen) berekend waardoor men komt op een niveau van 4.17 mTAW. De as voorliggende weg is 3.81 mTAW.

De voorschriften voor loten 4 en 5 werden bijgesteld in het kader van overstromingsgevoeligheid voor middelgrote pluviale overstromingen, volgens de bezwaren van de Provinciaal Omgevingsambtenaar en het advies van de Nieuwe Polder van Blankenberge, om de watermaatregelen te verankeren in de verkavelingsaanvraag.

In de voorschriften voor de loten 4 & 5 werd initieel opgenomen dat vloerpas woning op minstens 0,3 meter en max 0,5 meter boven de as van de weg. Dat is hoger dan voor de voorliggende loten 1-3. Echter is dit nog onvoldoende hoog. Men dient minstens 0,36 meter boven de as van de weg te bouwen – **dit werd gewijzigd in de voorschriften middels PIV 4.**

Het niveau van de vloer gelijkvloers achterligende woningen wordt voorzien tussen de 0,4 meter en 0,5 meter boven de as van voorliggende weg.

Aanvullend is het zo dat ophogingen absoluut vermeden dienen te worden. Compensatie is verplicht bij de inname van volume voor water. Dit maakt dat er dus een compensatievolume dient voorzien te worden dat minstens voldoende groot is om het ingenomen watervolume te bufferen. **Ook dit werd in de voorschriften verwerkt middels PIV 4.**

Het desbetreffende voorschrift luidt als volgt: "Inname van watervolume door ophoging voor bebouwing of verharding moet op eigen terrein worden gecompenseerd."

Het is essentieel dat er proactief wordt ingezet op maatregelen die anticiperen op extreme weersomstandigheden. Dit vraagt om een integrale benadering waarbij zowel het ontwerp als de uitvoering van het project gericht zijn op het beperken van overstromingsrisico's, het waarborgen van de leefkwaliteit voor toekomstige bewoners en het beschermen van de omliggende omgeving. Het consequent verwerken van deze uitgangspunten in de voorschriften is noodzakelijk om de duurzame ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Enkel zo worden de schadelijke effecten hersteld of minstens zoveel als mogelijk vermeden.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1, eerste lid, 1°, d) VCRO dient de vergunning geweigerd te worden als het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt toegelicht in art. 4.3.1., §2 VCRO:

Het aangevraagde moet, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° in rekening brengen alsook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

Wat de **functionele inpasbaarheid** van de ontwikkeling betreft, kunnen we verwijzen naar bebouwing in de onmiddellijke en zelfs ruime omgeving. Deze bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen, veelal van het open bebouwingstype. In het noorden is de bebouwing iets denser en bevinden er zich wat woningrijen van een 5-tal woningen. Hieruit blijkt dat de oprichting van 5 vrijstaande woningen inpasbaar geacht kan worden.

Ruimtelijk gezien is het zo dat de variatie in oppervlakte van de loten en de verschijningsvorm perfect aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving. Rekening houdend met het overstromingsgevoelige gebied is het wenselijk om de maximaal ruimte te bieden aan water. Dit dient verder verwerkt in de voorschriften (zie watertoets hiervoor). We merken nu reeds op dat door de dichtheid van het project niet te maximaliseren eveneens een positief gevolg zal hebben hiervoor.

De verschijningsvorm die kan bestaan uit 1 bouwlaag en 1 in het dak verwerkt dan wel bestaande uit 2 bouwlagen met platte bedaking sluit aan bij de vormgeving van de buurt.

In het algemeen kan gesteld worden dat het aangevraagde, zowel naar schaal en voorkomen zich in goed in deze woonomgeving zal inpassen. Dit blijkt bovendien uit het gegeven dat er geen bezwaren ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek.

Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het **ontwerp** voorziet een verkaveling waarbij de grond verdeeld wordt in 6 loten: Loten 1-3 zijn gelegen langs de Lissewegestraat en zijn tussen de 495 m² en 652 m² groot. Tussen lot 1 & 2 wordt een lot 6 voorzien als wegeniszone voor de 2 achterliggende loten. Loten 4 & 5 (1278 m² en 1427m²) zijn tevens voorzien voor de oprichting van een ééngezinswoning. Nevenbestemming zoals vrije beroepen, diensten en kantoren worden toegestaan voor maximaal 30% van de vloeroppervlakte.

De **plaats van de aanvraag** situeert zich in de Lissewegestraat, een gemeenteweg die loopt van het bewoonde centrum van Uitkerke in oostelijke richting overgaand naar een landelijke weg tussen agrarische gronden.

De nabije omgeving van de aanvraag bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen, veelal van het open bebouwingstype. In het noorden is de bebouwing iets denser en bevinden er zich wat woningrijen van een 5-tal woningen.

De site waarop de aanvraag betrekking heeft bestaat uit twee kadastrale percelen, thans als grasland, van in totaal 4555 m².

Volgens de **watertoetskaarten (zie aanduiding hierboven)** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag gelegen binnen een gebied met een kleine tot zelfs een grote kans op overstromingen als gevolg van pluviale overstromingen. Ook is het gevat in een zone met kans op zeeoverstromingen. Gelet op deze ligging worden in de aanvraag volgende maatregelen genomen om schadelijke effecten in de zin van artikel 1.1.3, §2, 18° DIWB te vermijden.

Bij zeeoverstromingen kan de aanvrager op zich weinig individuele actie ondernemen, het beheersen van schade en terugdringen van negatieve effecten hierdoor valt onder de bevoegdheid van de waterbeheerder.

Bij een middelgrote kans op pluviale overstromingen dient vooral ingespeeld op de oorsprong van de overstroming. In voorliggende situatie is het zo dat er sprake is van waterstagnatie of al dan niet een kunstmatige lagere depressies.

In die gevallen volstaat het om zoals steeds voldoende hoog te bouwen en de volumes water die in de laagtes worden gestockeerd op een andere locatie op het terrein te stockeren.

Voor de deelzone waar een grote kans is op pluviale overstromingen, dit zijn gebieden waar overstromingen frequent voorkomen, wordt beleidsmatig hier een **uitdoofbeleid** nagestreefd: nieuwe bebouwing is in principe ongewenst.

Beroeper had terecht opgemerkt dat het advies van de waterbeheerder ontbrak, dit werd in graad van beroep rechtgezet en een advies werd ontvangen. Hoewel er gesproken wordt over de ligging in overstromingsgevoelig gebied, wordt de impact niet ten gronde besproken en worden de gevolgen doorschoven naar de aanvraagfase voor het effectief bouwen van de woningen.

Terecht merkt de beroeper hierover op dat *'in het belang van de aanvrager, van toekomstige bewoners en van de omgeving dit onderzoek grondig moet worden gevoerd en de besluiten ervan in alle aspecten van de beslissing moeten worden opgenomen'*

Aanvrager is wel degelijk op de hoogte van de ligging in overstromingsgevoelig gebied. In het dossier zit een 'hemelwaternota'.

Men licht toe dat wat het waterpeil is waarmee rekening dient gehouden te worden : 3.87mTAW is het overstromingspeil op toekomstig klimaatscenario +30cm waterdiepte.

Hierboven wordt een marge (overstromingsrobuust bouwen) berekend waardoor men komt op een niveau van 4.17 mTAW. De as voorliggende weg is 3.81 mTAW.

De voorschriften voor loten 4 en 5 werden bijgesteld in het kader van overstromingsgevoeligheid voor middelgrote pluviale overstromingen, volgens de bezwaren van de Provinciaal Omgevingsambtenaar en het advies van de Nieuwe Polder van Blankenberge, om de watermaatregelen te verankeren in de verkavelingsaanvraag.

In de voorschriften voor de loten 4 & 5 werd initieel opgenomen dat vloerpas woning op minstens 0,3 meter en max 0,5 meter boven de as van de weg. Dat is hoger dan voor de voorliggende loten 1-3. Echter is dit nog onvoldoende hoog. Men dient minstens 0,36 meter boven de as van de weg te bouwen – **dit werd gewijzigd in de voorschriften middels PIV 4.**

Het niveau van de vloer gelijkvloers achterligende woningen wordt voorzien tussen de 0,4 meter en 0,5 meter boven de as van voorliggende weg.

Aanvullend is het zo dat ophogingen absoluut vermeden dienen te worden, Compensatie is verplicht bij de inname van volume voor water. Dit maakt dat er dus een compensatievolume dient voorzien te worden dat minstens voldoende groot is om het ingenomen watervolume te bufferen. **Ook dit werd in de voorschriften verwerkt middels PIV 4.**

Het desbetreffende voorschrift luidt als volgt: "Inname van watervolume door ophoging voor bebouwing of verharding moet op eigen terrein worden gecompenseerd."

Het is essentieel dat er proactief wordt ingezet op maatregelen die anticiperen op extreme weersomstandigheden. Dit vraagt om een integrale benadering waarbij zowel het ontwerp als de uitvoering van het project gericht zijn op het beperken van overstromingsrisico's, het waarborgen van de leefkwaliteit voor toekomstige bewoners en het beschermen van de omliggende omgeving. Het consequent verwerken van deze uitgangspunten in de voorschriften is noodzakelijk om de duurzame ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Enkel zo worden de schadelijke effecten hersteld of minstens zoveel als mogelijk vermeden.

Wat de **functionele inpasbaarheid** van de ontwikkeling betreft kunnen we verwijzen naar bebouwing in de onmiddellijke en zelfs ruime omgeving. Deze bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen, veelal van het open bebouwingstype. In het noorden is de bebouwing iets dener en bevinden er zich wat woningrijen van een 5-tal woningen. Hieruit blijkt dat de oprichting van 5 vrijstaande woning inpasbaar geacht kan worden.

Ruimtelijk gezien is het zo dat de variatie in oppervlakte van de loten en de verschijningsvorm perfect aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving. Rekening houdend met het overstromingsgevoelige gebied is het wenselijk om de maximaal ruimte te bieden aan water. Dit dient verder verwerkt in de voorschriften. We merken nu reeds op dat door de dichtheid van het project niet te maximaliseren eveneens een positief gevolg zal hebben hiervoor.

De voorschriften zijn voldoende duidelijk en bieden de mogelijkheid om vijf woningen op te richten die naar schaal en vormgeving zullen passen in deze omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Deputatie beslist om het beroep **ongegrond** te verklaren en **de vergunning te verlenen**.

Gelet op het verslag van Gedeputeerde Kelly Detavernier gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door Departement Omgeving, tegen de beslissing d.d. 18/07/2025 van het College van Burgemeester en Schepenen te Blankenberge houdende vergunning aan Novus, tot verkavelen van gronden, gelegen Lissewegestraat zn, 8370 Blankenberge, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De omgevingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plannen (PIV4), onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgelegd in het advies van Farys d.d. 25 april 2025 zijn strikt van toepassing.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Fluvius d.d. 25 april 2025 zijn strikt van toepassing.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de Hulpverleningszone 1 d.d. 15 april 2025 zijn strikt van toepassing.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Wyre d.d. 14 april 2025 zijn strikt van toepassing.

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

AANDACHT!

- Tegen deze beslissing is een juridische beroep mogelijk bij Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105. § 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktename van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijftienveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

Uittreksel uit het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges. (DBRC)

Art. 21. § 1. Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 200 euro.

Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot schorsing, ingediend conform artikel 40, § 1 of § 2, bedraagt 100 euro.

(...)

§ 4. Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

(...)

Uittreksel het Besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges.

Art. 8. §1. De partijen bezorgen aan het College alle verzoekschriften en processtukken met een beveiligde zending, op straffe van onontvankelijkheid.

Art. 2, 8°DBRC: beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven,

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

Art. 13. Het beroep (...) wordt bij verzoekschrift ingediend.

Art. 14. Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.

Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:

1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;

- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
 - 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
 - 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
 - 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.
- (...)

Art. 58. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing.

(...)

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

Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. (01/01/2024- ...)

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;
- 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
 - a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
 - b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder weganaanleg;
 - c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met weganaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de

omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen 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.

Mededeling

Verwerking van uw gegevens conform de Algemene verordening gegevensbescherming EU 2016/679 (AVG).

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden het gemeentebestuur waar u de aanvraag hebt ingediend, maar ook bij de provincie en de gewestelijke overheid die bevoegd zijn voor omgevingsvergunningen. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en voor statistieken en beleidsondersteuning. Conform de AVG heeft U rechten, waaronder het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen. Alles over u rechten en hoe deze uit te oefenen leest u op www.west-vlaanderen.be/privacy.

Beslissing: Vergunning verlenen onder voorwaarden

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De gouverneur-voorzitter
Carl Decaluwé

Handtekening(en)