Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 25/11/2021

Aanwezig: Naeyaert Bart, voorzitter;
de Bethune Jean, Lahaye-Battheu Sabien, Vanlerberghe Jurgen, leden;
Anthierens Geert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 58.
BEROEP_LAATSTE_AANLEG - OMV_2020143780 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect wijzigen van de functie van de aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning, gelegen te Nieuwpoort

OMGEVINGSVERGUNNING
Sectie Beroepen
Nr. 38016/208/B/2021/369
OMV2020143780

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,

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

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

Gelet op het besluit van de deputatie van 6/12/2018 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over omgevingsvergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door UNITED EXPERTS namens MM INTERIORS, Strandlaan 290, 8670 Koksijde tegen de beslissing d.d. 8/06/2021 van het College van Burgemeester en Schepenen te NIEUWPOORT houdende weigering aan MM INTERIORS, Strandlaan 290, 8670 Koksijde, tot functiewijziging aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning, gelegen Diksmuidse Weg 10, 8620 Ramskapelle (Nieuwpoort),

Bespreking van het dossier :

1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot *stedenbouwkundige* handelingen, gelegen Diksmuidse Weg 10 te 8620 Ramskapelle (Nieuwpoort), kadastraal bekend NIEUWPOORT 4 AFD/RAMSKAPELLE, sectie D, nr(s) 0200P, 0200R.
Het *ontwerp* voorziet de functiewijziging van aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning.

Op 18/03/2021 heeft MM INTERIORS, Strandlaan 290, 8670 Koksijde, de aanvraag *ingediend*.

Op 6/04/2021 heeft de gemeente de aanvraag *volledig en ontvankelijk* verklaard.

Er is een *openbaar onderzoek* gehouden van 10/04/2021 tot 9/05/2021.

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het advies van *het agentschap Wegen en Verkeer* was *stilzwijgend gunstig.*
Het advies van *het Departement voor Landbouw en Visserij* was *voorwaardelijk gunstig.*
Het advies van *Westkustpolder* was *voorwaardelijk gunstig.*
Het advies van *Toerisme Vlaanderen* was *voorwaardelijk gunstig.*

Het subadvies van *de brandweer* was *geen bezwaar.*

Het verslag van de *gemeentelijk omgevingsambtenaar* dd. 1/06/2021 was *ongunstig* en luidt als volgt :

…
<u>Planologisch:</u>
…
De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken bestemmingsplannen.

<u>Goede ruimtelijke ordening</u>
De aanvraag voorziet de functiewijziging van de aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning.
Op het hoevecomplex Diksmuidse Weg 10 zijn reeds 8 tijdelijke vergunde verblijfsgelegenheden gevestigd.
Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie; voor zover aan volgende voorwaarden voldaan is;
1° De complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
2° De aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen
Het omvormen van de aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning voorziet een bijkomende tijdelijke verblijfsgelegenheid. Op de hoevesite zijn de maximale 8 tijdelijke verblijfsgelegen als toeristische logies gevestigd, waardoor een bijkomende vakantiewoning op deze site niet voldoet aan artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.
De ruimtelijke impact op de ruime en onmiddellijke omgeving is niet aanvaardbaar.
De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

<u>Conclusie:</u>
Het advies is ongunstig.
- De hoevesite heeft reeds de maximaal toegelaten toeristisch logies van acht tijdelijke verblijfsgelegenheden bereikt. Een bijkomende vakantiewoning op deze hoevesite overstijgt het maximaal toelaatbare.

Op 8/06/2021 beslist het college van burgemeester en schepenen tot weigering van de aanvraag.

Per beveiligde zending, verstuurd op 8/07/2021 stelt UNITED EXPERTS namens aanvrager MM INTERIORS, Strandlaan 290, 8670 Koksijde, *beroep* in bij de deputatie.

Het beroep is als volgt gemotiveerd:

- Aangezien de hoevesite reeds over 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden beschikt, wordt geen toepassing gevraagd van het artikel 4 voor de beoordeling van de aanvraag. Voor

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

de beoordeling van deze aanvraag wordt toepassing gemaakt van het artikel 10. De werd aanvraag ten onrechte geweigerd.

- De aanvraag gaat uit van een niet-landbouwer in agrarisch gebied, zodat de zonevreemde basisrechten van toepassing zijn. Artikel 4.4.10 VCRO is van toepassing. De aanvraag betreft hoofdzakelijk vergunde constructies. De gebouwen zijn niet verkrot.
- Het gebouw van de aanvraag staat op de Inventarislijst Onroerend Erfgoed.
  De functiewijziging van het erfgoedgebouw naar "verblijfsrecreatie" is mogelijk op basis van artikel 4.4.23 VCRO. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van dit artikel.
  De functiewijziging is verder ook mogelijk op basis van artikel 10 van het besluit inzake de zonevreemde functiewijzigingen. De voortzetting van de vroegere functie als hoeve is niet langer haalbaar en garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet. De voormalige hoevegebouwen zijn momenteel reeds ingericht voor het verhuren van 8 vakantiewoningen. Dit toont duidelijk aan dat de voortzetting van de vroegere functie niet langer haalbaar was.
  De nieuw in te brengen functie als vakantiewoning zal geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde. Integendeel, het gebouw wordt opgewaardeerd.
- De goede ruimtelijke ordening blijft behouden.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 6/08/2021 *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 *CBS* was dd. 21.09.2021 *gunstig.*
Het advies van het *agentschap Wegen en Verkeer* was dd. 12.08.2021 *gunstig.*
Het advies van het *departement Landbouw en Visserij* was dd. 30.09.2021 *gunstig.*

Het advies van *Toerisme Vlaanderen* was dd. 09.08.2021 *voorwaardelijk gunstig.*
Het advies van *de Westkustpolder* was dd. 21.09.2021 *voorwaardelijk gunstig*.
De Hulpverleningszone Brandweer Westhoek bracht geen nieuw advies uit gedurende de lopende beroepsfase.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 22/10/2021 een verslag opgemaakt.

Er werd gevraagd om gehoord te worden. Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van 9/11/2021.

Er werd een digitale hoorzitting via teams georganiseerd. De aanvrager en haar raadgever waren aanwezig en werden gehoord in hun middelen door gedeputeerde Sabien Lahaye - Battheu.

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het *gewestplan Veurne - Westkust* (d.d. 06/12/1976) gelegen in een *landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

> *"de agrarische gebieden* zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
De landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen".

Gemeentelijke verordeningen :

- Plaatsen van handelsterrassen op openbaar domein d.d. 22/02/2018
- Ruimtes voor het stockeren van selectief afval d.d. 27/02/2003
- Bepaling max. netto handelsopp. van kleinhandelsbedrijven d.d. 23/08/2018

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

3 MER-SCREENING

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

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

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

"Het ontwerp voorziet de functiewijziging van de aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning.

De aanvraag is in overeenstemming met de juridische bepalingen alsook met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg stelt de provinciale omgevingsambtenaar aan de deputatie voor om het beroep gegrond te verklaren en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen."

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

De ***plaats van de aanvraag*** situeert zich in Ramskapelle langsheen de gewestweg Diksmuidseweg. De omgeving kenmerkt zich door vrij onaangetaste agrarische omgeving met weinig bewoning in een agrarisch landschap. Op deze site zijn 8 vergunde vakantiewoningen (https://www.grootnoordhof.be/grootnoordhof-nieuwpoort/)

Op de inventaris wordt de hoeve als volgt omschreven: *"Zogenaamd "Groot Noordhof", als "Groet Noorthuys" vermeld op Ferrariskaart (1771-1778). Kort na de Eerste Wereldoorlog heropgebouwde herenhoeve midden een deels bewaarde omwalling (sporen ten zuiden); bakstenen bestanddelen onder zadeldak (geknikt bij boerenhuis; voornamelijk mechanische pannen) in semi-gesloten opstelling rondom een rechthoekige siertuin (voormalige vaalt), omgeven met gekasseide paden; oostelijke oprit gemarkeerd door bakstenen hekpijlers en brugmuurtjes; ten zuidoosten, boerenhuis; ten zuidwesten en ten noordoosten, stalgebouwen; ten noordwesten, stalgebouw en wagenhuis; tweede oprit ten noorden.*
Wederopbouwarchitectnur, aansluitend bij de traditionele, regionale hoevebouw zie algemeen volume, grosso modo overeenstemmend met Ferrariskaart, omwalling; verwerking van lokale karakteristieken als tuitgevel met muurvlechtingen, blinde oculi en trapgeveltjes (boerenhuis); getoogde muuropeningen en herhalende puntgevels (overige gebouwen)."

"Nr. 8-10. Z.g. .Groot Noordhof", als .Groet Noorthuys. vermeld op Ferrariskaart (1771-1778). Kort na eerste wereldoorlog wederopgebouw de herenhoeve midden een deels bewaarde omwalling (sporen ten Z.); bakstenen bestanddelen onder zadeldak (geknikt bij boerenhuis; vnl. mechanische pannen) in semi-gesloten opstelling rondom rechth. siertuin (voormalige vaalt), omgeven met gekasseide paden; O.opri"

Het ***ontwerp*** voorziet de functiewijziging van de aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning. De aangebouwde bijgebouwen, zijnde berging, 2 wasplaatsen, strijkkamer en tuinberging/kamer worden verbouwd, binnen het bestaand volume tot een vakantiewoning.

Historiek
Stedenbouwkundige vergunningen
- CBS d.d. 08/12/2015: inrichten van stallingen tot 4 kamers voor B&B
- CBS d.d. 11/02/2020: inbreiden hoeve met bijkomend 4 vakantiewoningen

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het ***gewestplan Veurne - Westkust*** (d.d. 06/12/1976) gelegen in een ***landschappelijk waardevol agrarisch gebied.***

Het advies van ***het Departement Landbouw en Visserij*** was dd. 30.09.2021 ***gunstig*** en luidt als volgt:

> *Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag in kader van een beroepsprocedure vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en behoudt het voorwaardelijk gunstig advies uit eerste aanleg. In eerste aanleg werd de aanvraag geweigerd door de vergunningverlener omdat het max. toelaatbare aantal verblijfsgelegenheden ter plaatse reeds bereikt was, de aanvrager gaat in beroep tegen deze beslissing. Er werden geen bijkomende landbouwrelevante elementen bezorgd.*
> *De aanvraag is gelegen in open, actief uitgebaat landschappelijk waardevol agrarisch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten. De aanvraag betreft een functiewijziging naar vakantiewoning in een voormalige hoeve gelegen aan de Diksmuidseweg 10 in Nieuwpoort. De site staat vermeld op de inventaris onroerend erfgoed als 'hoeve Groot Noordhof'.*

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, bestaat momenteel uit een woning en 4 geïntegreerde vakantiewoningen. Verder zijn er nog 4 vakantiewoningen ingericht in het tegenoverliggende stalgebouw. De aanvrager wenst het volledige gebouw te benutten en aldus een bijkomende vakantiewoning in te richten. Het inrichten van het gebouw gebeurt zonder werkzaamheden aan de constructie van het gebouw en zonder ingrijpende verbouwingswerken.
Gelet op art. 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 28/11/2003 kan het inrichten van een bijkomende toeristische verblijfsgelegenheid aanvaard worden, op voorwaarde dat ook de diensten bevoegd voor het onroerend erfgoed hier een gunstig advies voor uitbrengen."

De aanvraag dient getoetst aan de zonevreemde wetgeving. Artikel 4.4.10 VCRO e.v. beschrijft de mogelijkheden voor zonevreemde constructies. De aanvraag heeft betrekking op een hoofdzakelijk vergunde constructie die niet verkrot is. In de beschrijvende nota zit een luchtfoto van 1971 waaruit blijkt dat dit gebouw al bestaat. Het gebouw was m.a.w. al aanwezig voor het gewestplan Veurne – Westkust (KB 06.12.1976). Uit het aangeleverd fotomateriaal blijkt dat het pand niet verkrot is.

Om een functiewijziging te kunnen doorvoeren, dient de aanvraag te voldoen aan alle toetsingsvoorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO, dit artikel luidt als volgt:

"Art. 4.4.23. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:
a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;
2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.
De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."

Volgens artikel 4 van het BVR tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen goedgekeurd dd. 28.11.2003 kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie; voor zover aan volgende voorwaarden voldaan is;

1. De complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
2. De aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen

Echter, volgens artikel 10 kan ook een vergunning worden verleend voor de volgende zonevreemde functiewijziging:

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op ***code.esignflow.be*** *met code* ***8507-5954-4053-4885*** *en wachtwoord* ***vygace***

"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, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of 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."

De beroepsindiener motiveert dit als volgt:
1. Het gebouw is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als zijnde de 'hoeve Groot Noordhof'.
2. De voortzetting van de vroegere functie als hoeve is niet langer haalbaar en garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet. De voormalige hoevegebouwen zijn al ingericht voor het verhuren van 8 vakantiewoningen. Dit toont aan dat de voortzetting van de vroegere functie niet langer haalbaar was.
3. Er kan gesteld worden dat de nieuw in te brengen functie als vakantiewoning geen afbreuk zal doen aan de erfgoedwaarde. De nieuwe functie als vakantiewoning laat de erfgoedwaarde van het gebouw ongeschonden. De erfgoedwaarde kan door derden ervaren worden. Er worden geen werken uitgevoerd aan de gevels of de dakconstructie. De vakantiewoning wordt binnen het bestaande volume ingericht en zonder grote aanpassingenwerken.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepaling, dit wordt ook bevestigd door het college van burgemeester en schepenen die gunstig advies verleende gedurende de lopende beroepsprocedure.

De raadgever van de aanvrager sluit zich tijdens de hoorzitting integraal aan bij bovenstaande beoordeling zoals geformuleerd door de provinciaal omgevingsambtenaar.

Ook de deputatie maakt bovenstaande toetsing tot de hare.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. 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. Het project ligt niet in een zone met een middelgrote kans op pluviale overstroming en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. Er zijn lokaal beperkte infiltratiemogelijkheden

Er werd advies ingewonnen bij de ***Westkustpolder***, het advies is dd. 21.09.2021 voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:
Het bestuur verleent ***positief*** **advies** indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Er dient te worden voldaan aan de bovenstaande wetgeving.
- De 5 m erfdienstbare strook gemeten vanaf de insteek van de waterloop moet te allen tijde vrij blijven van permanente constructies of ophogingen en dit om het machinale onderhoud van de waterloop te vrijwaren.
- Aanplantingen dienen op 5 m afstand te staan van de insteek van de oever ofwel op maximaal 1 m en mogen niet hoger zijn dan 1,5 m of moeten op die hoogte worden teruggesnoeid.
- Bomen in de langsrichting van de waterloop dienen ofwel op 5 m vanaf de insteek van de oever ofwel op maximum 1 m vanaf de insteek te staan met een tussenafstand van 10 m rekening houdend met hun toekomstig volume.

Redelijkerwijs dient besloten dat er de watertoets gunstig is als de opgelegde voorwaarden van de Westkustpolder stipt wordt nageleefd.

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient rekening gehouden worden met de bestaande toestand en eventueel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar ook met bepaalde criteria zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten, … (art. 4.3.1, §2 VCRO).

De provinciaal omgevingsambtenaar beoordeelt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

> *Functionele inpasbaarheid*
> *De percelen in de omgeving worden voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Op de site zijn al 8 vergunde verblijfsgelegenheden aanwezig. De gevraagde functiewijziging zal gebeuren binnen het bestaand volume waarbij het bestaand gebouw wordt behouden. Er heerst voldoende respect voor de architectuur van het gebouw. De vakantiewoning integreert zich in het gebouw en zal bijgevolg geen afbreuk doen aan de omgeving.*
> *Functioneel is een vakantiewoning inpasbaar op de site. Evenwel mag de draagkracht niet overschreden worden.*
>
> *Mobiliteitsimpact*
> *Op de site zijn al 8 vergunde vakantiewoningen voor in totaal 32 personen aanwezig. Een vakantiewoning voor 8 personen zal geen noemenswaardige transportbewegingen veroorzaken. De aanvrager gaat er vanuit dat 1 à 2 auto's per vakantiewoning nodig is, dit betekent 10 à 20 wagens die moeten parkeren op de site. De aanvrager heeft een mobiliteitsplan toegevoegd waaruit blijkt dat er ruimte genoeg is voor de gasten van het nieuw verblijf. De mobiliteitsimpact is bijgevolg beperkt en aanvaardbaar.*
>
> *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*
> *Het bestaand gebouw wordt enkel intern aangepast waardoor vakantiegasten kunnen logeren. De bestaande erfgoedwaarde blijft behouden.*
> *Door de afstand tot de perceelsgrens en de inplanting van de raam- en deuropeningen, behoudt het pand voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy).*
>
> *Het ontwerp is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

De deputatie treedt bovenstaande beoordeling integraal bij.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een functiewijziging van aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning; dat de aanvraag voldoet aan het geldend wettelijk kader; dat de aanvraag eveneens de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat;

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

BESLUIT:

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

Artikel 1: Het beroep ingesteld door UNITED EXPERTS namens MM INTERIORS, Strandlaan 290, 8670 Koksijde tegen de beslissing d.d. 8/06/2021 van het College van Burgemeester en Schepenen te NIEUWPOORT houdende weigering aan MM INTERIORS, Strandlaan 290, 8670 Koksijde, tot functiewijziging aangebouwde bijgebouwen naar vakantiewoning, gelegen Diksmuidse Weg 10 8620 Ramskapelle (Nieuwpoort), wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.

De omgevingsvergunning wordt verleend volgens ingediende plannen en mits stipte naleving van het advies van de Westkustpolder.

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

AANDACHT!

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

Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:
1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° ...;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

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

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

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

§ 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

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

beslissing.
(…)

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

Verval en afstand van de omgevingsvergunning
Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.
§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.
Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.
In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.
Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.
De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

Beslissing: Vergunning verlenen volgens ingediend plan en onder voowaarden

De provinciegriffier
Geert Anthierens

De voorzitter
Bart Naeyaert

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***

Handtekening(en)

Elektronisch ondertekend op 27/11/2021 door
Bart Jef Naeyaert, Voorzitter

Elektronisch ondertekend op 28/11/2021 door
Geert Jozef Anthierens, provinciegriffier

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 14 blz op **code.esignflow.be** met code **8507-5954-4053-4885** en wachtwoord **vygace***