



Ik neem over en ... volg mee achter de schermen (3)

Omgevingsvergunning en grondoverdracht

Bij de overname van een land- of tuinbouwbedrijf komt zowel financieel, sociaal als juridisch veel op je af. Na de oriënterende fase is het moment aangebroken waarop je de overname plant en uitvoert. Vaak laat je je begeleiden bij de administratieve zaken. Maar wat betekent dit voor jou?



© MARCEL BEKKEN

Bij een bedrijfsovername moet ook de vergunning mee overgedragen worden, zodat duidelijk is wie de houder van de vergunning is.

👉 SARAH SAMYN

DOSSIERHOUDER GROENE KRING

Omgevingsvergunning

Eén procedure

De omgevingsvergunning is definitief in werking getreden op 1 januari 2018 en bundelt de aanvraag voor een stedenbouwkundige en milieuvergunning in één enkele procedure. Ook de sociaal-economische vergunning, die je nodig hebt wanneer je een winkel van een bepaalde grootte uitbaat, werd hierin geïntegreerd. Zodra de omgevingsvergunning toegekend is, is ze in principe voor onbepaalde duur geldig en hoef je

ze niet te vernieuwen. Gedetailleerde info kan je vinden op het omgevingsloket, maar hieronder sommen we alvast enkele belangrijke zaken voor je op.

Aanvraag

Om te weten voor welke stedenbouwkundige handelingen je een vergunning nodig hebt, neem je het best de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij de hand. Je bedrijf wordt ingedeeld in klasse I, II of III, op basis van de milieu-impact. Dit hangt onder andere af van de aard van de activiteit (sector) en de omvang. Bedrijven uit klasse I en II moeten een vergunning aanvragen, bedrijven uit

klasse III zijn verplicht om zich te melden. Afhankelijk van waar je een omgevingsvergunning voor nodig hebt, moet je ze aanvragen bij je stad of gemeente, bij de provincie ofwel bij de Vlaamse overheid. Aanvragen gebeurt digitaal, via het omgevingsloket.

Oude vergunning omzetten

Heb je al een milieuvergunning die aangevraagd werd na 9 september 2002 en die toegekend werd voor 20 jaar? Dan kan je die laten omzetten naar een omgevingsvergunning.

Overdracht

Een omgevingsvergunning wordt op naam toegekend. Daarom moet bij een bedrijfsovername ook de vergunning mee overgedragen worden, zodat duidelijk is wie de houder van de vergunning is. Je hoeft dus bij een overname geen nieuwe vergunning aan te vragen. Let er wel op dat er bij een overdracht geen wijzigingen aan de vergunningsvoorwaarden mogelijk zijn. Je meldt de overdracht aan de overheid die bevoegd was om de vergunning toe te kennen via een specifiek formulier. Deze overheid zal de vergunning dan actualiseren.

Grondoverdracht

Bij de overname van een bedrijf worden de gronden meestal mee overgedragen. Hiervoor is in principe steeds de schriftelijke voorafgaande toestemming nodig van de eigenaar-verpachter. In enkele specifieke gevallen is dit niet vereist.

Bodemattest

Er wordt bij elke grondoverdracht een bodemattest gevraagd. Dit betekent concreet bij: de overdracht via verkoop of schenking van de grondeigendom; het vestigen of beëindigen van een erfpacht, vruchtgebruik of opstalrecht; de fusie of splitsing van vennootschappen, waarvan ten minste één van de betrokken



© GK

“Zorg dat je bouwplannen definitief zijn voordat je aan de geurstudies begint”

Brecht Wyseur heeft samen met zijn vrouw Isabelle een gesloten varkensbedrijf met 240 zeugen. Ze kweken sinds kort volgens het ‘Beter Leven’-keurmerk (1 ster) en werken nu in een vijfwekensysteem. Daarnaast telen ze nog 8 hectare korrelmaïs.

Brecht, wanneer heb je het bedrijf overgenomen? En hoe is dat verlopen?

Brecht: “Ik ben in 2009 met mijn ouders in een samenuitbating (vvzrl) gestapt. Via een recht van opstal heb ik enkele investeringen gedaan, zoals groeps-huisvesting en een extra biggenbatterij. Mijn ouders hebben mij altijd gesteund in mijn keuzes en hebben me sinds de overname totale vrijheid gegeven op het vlak van investeringen. In 2015 hebben we een lv opgericht. Mijn vrouw Isabelle heeft toen de resterende aandelen van mijn ouders overgenomen.”

Wie heeft je bij de overname bijgestaan?

Brecht: “Onze SBB-adviseur heeft ons van bij de start geïnformeerd en ons doorheen dit traject begeleid. Je kunt zelf niet zoveel doen, behalve ervoor zorgen dat de bouwplannen definitief zijn voor je aan de geurstudies begint. Het zal je veel geld besparen. De xy-coördinaten, waarderingpunten en uitstoothoogtes van de ventilatoren voor de

geurstudies hebben we zelf uitgerekend.”

Waar zijn jullie nu mee bezig?

Brecht: “We werken nog in een oude kraamstal, maar denken dat een traditionele kraamstal niet echt ons ding is aangezien we kweken voor het ‘Beter Leven’-keurmerk. We doorlopen nu het vergunningstraject voor een vrijloopkraamhok, dat we aan het uittesten zijn. We blijven met ons bedrijf onder de MER-grens, maar toch moet er een MER-screening gebeuren, met de nodige geurstudies.”

Wat wil je nog kwijt aan onze lezers?

Brecht: “Voor we aan de omgevingsvergunning begonnen, hebben we via Kratos een bedrijfsplan laten opmaken, om zicht te krijgen op de rentabiliteit van onze investeringen. Hier kwamen enkele pijnpunten naar boven die we dan nog voor de vergunningsaanvraag konden aanpakken. Het zorgt voor een zekere rust als je vooraf weet dat je investeringen rendabel zullen zijn.”

KORT SAMENGEVAT

- 1 De omgevingsvergunning bundelt de aanvraag voor een stedenbouwkundige en milieuvergunning in één enkele procedure.
- 2 De aanvraag van een omgevingsvergunning doe je digitaal via het omgevingsloket.
- 3 Milieuvergunningen aanvraagd na 9 september 2002 en toegekend voor 20 jaar, kan je laten omzetten in een omgevingsvergunning.
- 4 Overdracht van een omgevingsvergunning is mogelijk, maar zonder wijzigingen aan de vergunningsvoorwaarden.
- 5 Bij elke grondoverdracht wordt een bodemattest gevraagd.

vennootschappen eigenaar is van de grond.

Wie gronden wil overdragen, moet dus vooraf bij de OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) een bodemattest aanvragen. Zo wordt de potentiële koper geïnformeerd over de bodemkwaliteit. Als op de grond een inrichting gevestigd is/was of als er een activiteit uitgeoefend wordt/werd die bodemverontreiniging kan veroorzaken, gaat het om een risicogrond. Informatie over de status van een perceel kan je schriftelijk aanvragen bij de gemeente.

Bron: departement Landbouw en Visserij

i Dit artikel is deel van een vijfdelige reeks ‘Ik neem over en ... volg mee achter de schermen’. Tweemaandelijks verschijnt hierover een artikel in de rubriek ‘De Wissel’. Heb je een artikel gemist? Neem dan zeker een kijkje op www.groeneking.be/dewissel.