Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 15/02/2024

Aanwezig: DECALUWE Carl, gouverneur-voorzitter;
Naeyaert Bart, de Bethune Jean, Lahaye-Battheu Sabien, Vanlerberghe Jurgen, leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 96.
BEROEP_LAATSTE_AANLEG - OMV_2023029745 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect wijzigen van functie van landbouwbedrijfswoning naar eengezinswoning met woningbijgebouwen, gelegen te Ingelmunster

OMGEVINGSVERGUNNING
Sectie Beroepen
Nr. 36007/176/B/2023/410
OMV2023029745

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 de leidend ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel, tegen de beslissing d.d. 26/06/2023 van het College van Burgemeester en Schepenen te INGELMUNSTER houdende vergunning onder voorwaarde aan VERGOTE LUC & DEFOUR ANN, Lenteakkerstraat 8, 8770 Ingelmunster, tot functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar eengezinswoning met woningbijgebouwen, gelegen Krekelstraat 86, 8770 Ingelmunster, kadastraal bekend INGELMUNSTER, sectie B, nr. 1734/A;

<u>Bespreking van het dossier :</u>

1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot *stedenbouwkundige handelingen*, gelegen Krekelstraat 86, 8770 Ingelmunster, kadastraal bekend INGELMUNSTER, sectie B, nr. 1734/A.

Het *ontwerp* voorziet de functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar eengezinswoning met woningbijgebouwen.

Op 7/03/2023 hebben VERGOTE LUC & DEFOUR ANN, Lenteakkerstraat 8, 8770 Ingelmunster, de aanvraag *ingediend*.

Op 20/03/2023 heeft de gemeente de aanvraag *volledig en ontvankelijk* verklaard.

Er werd een *openbaar onderzoek* gehouden van 30/03/2023 tot en met 28/04/2023.
Er werden *geen bezwaarschriften* ingediend.

Het advies van *het Departement voor Landbouw en Visserij* was *ongunstig.*

Het subadvies van *Aquafin* was *geen bezwaar.*

Het verslag van de *gemeentelijk omgevingsambtenaar* d.d. 21/06/2023 was *voorwaardelijk gunstig* en kan samenvattend als volgt worden weergegeven:
…
<u>Planologisch:</u>
…
<u>Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag</u>
De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

<u>Overeenstemming met dit plan</u>
Het voorstel voldoet niet aan deze voorschriften.

<u>Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen</u>
Artikel 4.4.23 van de VCRO
Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :
1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :
a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :
1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;
2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

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

<u>Beoordeling van de basisrechten van de zonevreemde constructies</u>
1. *Gelet op de vergunde gebouwen van de bouwaanvragen B/1966/77, B/1997/126 en B/2000/113 kan worden gesteld dat de woning en bijhorende stallen en loodsen hoofdzakelijk vergund zijn.*
2. *Gelet op de beschikbare luchtfoto's van 1971. Gebouw 2 (open hangaar) en gebouw 4 (schuilhok) en gebouw 6 (rundveestal) zijn reeds waarneembaar op deze luchtfoto en worden als geacht vergund beschouwd.*
3. *De stapelloods, zie vergunning B/1968/69, werd deels uitgebreid in 1990 met 399m³. Volgens de beschikbare data kan worden gesteld dat alle volumes van het gebouwencomplex voor 94,76% vergund is waardoor kan worden gesteld dat het gehele gebouwencomplex vergund is of geacht vergund is.*

4. *Uit de aangeleverde foto's bij de vergunningsaanvraag en de beschikbare luchtfoto's valt af te leiden dat alle gebouwen nog bestaan. Gebouw 1 (varkensstal) toont tekenen van verkrotting of aanwijzingen waarbij de structuren van de gebouwen zijn aangetast waardoor dit gebouw structureel niet meer in orde is en niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Dit gebouw zal worden gesloopt. De overige gebouwen zijn niet verkrot.*
4. *De gebouwen zijn niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied en recreatiegebied.*
5. *Volgens artikel 11 van het zonevreemde functiewijzigingenbesluit kan het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen worden toegestaan.*

Besluit: Er kan toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.23 om zodoende een functiewijziging toe te passen.

<u>Goede ruimtelijke ordening:</u>
…
<u>Functionele inpasbaarheid:</u>
De aanvraag gaat over het wijzigen van een landbouwbedrijf naar een zonevreemde woning met bijhorende woningbijgebouwen.
Volgens de historiek van de vergunningen kan worden afgeleid dat de milieuvergunning voor het landbouwbedrijf sinds 1 september 2011 is vervallen. Er werd geen vernieuwde aanvraag ingediend, waaruit blijkt dat er reeds geruime tijd geen landbouwuitbating meer aanwezig is.
Op heden is de woning (gebouw 5) gekend als een bedrijfswoning bij het bestaande landbouwbedrijf. Er wordt hier geen enkele aanpassing voorzien waardoor de woonfunctie identiek is als de bestaande toestand en hierdoor de impact van deze woonfunctie nihil blijft ten opzichte van de nabije en ruimere omgeving. Wegens de bouwvallige toestand wordt het gebouw 1 (varkensstal) gesloopt waarbij de vrijgekomen gronden zullen worden aangewend als graasweide. Gebouw 2 (open hangar) zal worden toegewend als berging voor tuinmateriaal en opslag brandhout. Gebouw 3 (stapelloods) zal worden omgevormd tot garage. Gebouw 4 (paardenstal) zal worden omgevormd tot schuilhok/stal voor kleinere weidedieren. Voor de kippen, 10-tal schapen en één pony is er reeds een bestaande graasweide aanwezig met een oppervlakte van 2799,11m². Na de sloop van de voormalige varkensstal komt er een 3de graasweide op de site met een bijkomende oppervlakte van 1016,22m². Deze graasweiden zijn bijgevolg voldoende voor dergelijke kleine weidedieren. De stallingsoppervlakte is eveneens in verhouding met de te houden dieren. Gebouw 6 (rundveestal) zal worden aangewend als hobbyruimte en binnenspeeltuin, opslag hooi en stro en materiaal voor het onderhoud van de weiden. .
Omwille van de functiewijziging van een landbouwbedrijf werd advies gevraagd aan Departement Landbouw en Visserij waarbij werd gesteld dat er niet kan akkoord gegaan worden met de zonevreemde functiewijziging gezien de al dan niet gedeeltelijke omvorming van een landbouwbedrijf naar een zonevreemde site een directe aantasting kan betekenen van de agrarische structuur en ook een impact kan hebben op vergunningen en ontwikkelingen van nabijgelegen landbouwbedrijven; dat de site zelf nog geschikt is om in gebruik genomen te worden voor beroepsmatige landbouwactiviteiten, gezien de ruimtelijke ligging waardoor het omvormen naar een zonevreemde site niet wenselijk is. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand.

Dit advies kan niet bijgetreden worden. De betreffende site opnieuw een volwaardige landbouwbestemming geven kan enkel in geval van sloop van de bebouwing. De bestaande bebouwing is immers niet van die aard dat deze zonder heel ingrijpende aanpassingen kan ingezet worden voor de landbouwbestemming. De doelstelling van het besluit van de zonevreemde functiewijzigingen is het valoriseren van de bestaande bebouwing in zoverre deze geschikt is voor de nieuwe functie. In dat opzicht is vanuit de bestaande bebouwing een functiewijziging naar residentieel evidenter dan het behoud van de landbouwbestemming en de omvorming naar een volwaardige landbouwactiviteit.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 3 van 29. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **3274-8254-9312-9530** en wachtwoord **cadyri***

Het is wel aan te raden om in de voorwaarden van de beslissing op te nemen dat de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf niet mogen afgesplitst worden van de bedrijfswoning en dat deze bijgebouwen enkel mogen gebruikt worden als woningbijgebouwen.

Mits deze voorwaarden na te leven kunnen we besluiten dat de aanvraag functioneel aanvaardbaar is in deze omgeving.

De mobiliteitsimpact:
Het perceel beschikt over voldoende bergruimte en autostalplaatsen binnen de bestaande gebouwen. Aan de bestaande ontsluiting worden geen wijzigingen aangebracht waardoor kan afgeleid worden dat de aanvraag geen bijkomende impact zal teweegbrengen op het mobiliteitsaspect.

De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen:
De aanvraag omvat een bestemmingswijziging waarbij geen aanpassingen worden voorzien aan de bestaande gebouwen. De vervallen varkensstal zal worden gesloopt waardoor het ruimtegebruik zal afnemen. Door het behouden van de verschillende gebouwen zonder aanpassingen van het volume en afbraak van het ene gebouw kan worden gesteld dat deze aanvraag geen afbreuk zal doen aan de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en het visueel- vormelijk aspect.

Cultuurhistorische aspecten:
In de nabije omgeving zijn er geen gebouwen gekend die zich bevinden op de inventaris bouwkundig erfgoed of gekend zijn als beschermd monument. Er is bijgevolg geen impact te verwachten op de cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf:
Het bodemreliëf zal niet worden gewijzigd waardoor de aanvraag geen verstoring zal veroorzaken aan de grondwaterlaag en niet zal zorgen voor een hinderlijk aspect ten opzichte van de aanpalende percelen.

Hinderaspecten:
De aanvraag zal niet zorgen voor noemenswaardige hinderlijke aspecten ten opzichte van de omgeving.

Gebruiksgenot:
De aanvraag zal niet zorgen dat het gebruiksgenot van derden in het gedrang worden gebracht.

Veiligheid in het algemeen:
De aanvraag betreft enerzijds een functiewijziging van bedrijfswoning naar eengezinswoning. Anderzijds functiewijziging van oudere landbouwgebouwen naar woningbijgebouwen. Het brandveiligheidsniveau wijzigt niet. Hieruit kunnen we afleiden dat voorgestelde ontwerp er niet voor zorgt dat de veiligheid in het algemeen in het gedrang wordt gebracht.

Conclusie:
Mits de voorwaarden na te leven is de aanvraag ruimtelijk te aanvaarden in deze omgeving en doorstaat de aanvraag.

Op 26/06/2023 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist tot *vergunning* van de aanvraag.
De motivering luidt als volgt:
Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 21 juni 2023 en treedt deze bij.

Bijzondere voorwaarden:

- *De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en de bijgebouwen mogen enkel gebruikt worden als woningbijgebouwen.*

Per beveiligde zending, verstuurd op 26/07/2023, heeft de leidend ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel, *beroep* ingesteld bij de deputatie.

Het beroep is als volgt gemotiveerd:

- Er kan niet akkoord worden gegaan met de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van Ingelmunster.
- Er is twijfel of de decretale en reglementaire voorwaarden voor een zonevreemde functiewijziging vervuld zijn. In de aanvraag zitten maar 3 foto's, die een zeer onvolledig beeld geven van de site waarvoor deze aanvraag werd ingediend. Niet elk gebouw werd gefotografeerd. Er is geen totaaloverzicht van de toestand van de gebouwen op de site. Gelet op de vervallen varkensstal is goed inzicht in de staat van de gebouwen noodzakelijk, om te controleren of geen andere gebouwen zijn verkrot of deels zijn verkrot. Op basis van de luchtfoto's, betwijfelt mijn administratie zeer sterk of de open hangaar wel voor een functiewijziging in aanmerking komt, er zijn immers gaten in het dak te zien. Van de kleinere stal, oostelijk, kan er al helemaal geen beeld gevormd worden.

  Nochtans vereist art. 4.4.23. VCRO dat het gebouw of gebouwencomplex op het ogenblik van de aanvraag niet verkrot is.
  De aanvrager kan niet op afdoende wijze stellen dat geen andere gebouwen zijn verkrot. De gemeente diende grondiger te onderzoeken of geen andere gebouwen of gebouwencomplexen zijn verkrot.
- Het vervuld zijn van de decretale en reglementaire voorwaarden voor een zonevreemde functiewijziging is, hoewel noodzakelijk, niet de enige vereiste om een vergunning te kunnen krijgen. De gevraagde zonevreemde functiewijziging dient nog steeds te worden beoordeeld vanuit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, d) VCRO. (cfr. RvVb 2 juli 2019, nr. RvVb/A/1819/1176).
  Artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO bepaalt: *"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke 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."*
  Art. 1.1.4. VCRO bevat de algemene doelstelling van de ruimtelijke ordening en stelt dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar moeten worden afgewogen teneinde tot ruimtelijke kwaliteit te komen. Dit artikel indachtig dient bij de omvorming van een woning naar een louter residentiële functie in agrarisch gebied bijzondere aandacht uitgaan naar de impact van deze handeling op het betrokken agrarische gebied. Immers gaat het verder residentialiseren van landbouwgebieden de ontwikkeling van veerkrachtig ingerichte landbouwgebieden die de voedselproductie garanderen tegen. Het ruimtelijk beleid moet in de eerste plaats gericht zijn op het tegengaan van versnippering en fragmentatie, door grote

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 5 van 29. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **3274-8254-9312-9530** en wachtwoord **cadyri***

aaneengesloten openruimtegebieden en robuuste verbindingen te vrijwaren van ontwikkelingen die aanleiding geven tot versnipperd ruimtebeslag zoals bijkomende bebouwing of het onttrekken van landbouwgronden in functie van paardenhouderij of andere hobbydieren.
In casu betreft de site een perceel gelegen in een uitgesproken én herbevestigd agrarisch gebied, met omliggend van de aanvraaglocatie enkele professioneel landbouwbedrijven, waarvan twee veeteeltbedrijven binnen de 300 m van de aanvraag, op ruime afstand van hindergevoelig gebied. De functiewijziging van zone-eigen gebouwen naar een zonevreemde residentiële woning in een agrarisch gebied heeft ontegensprekelijk impact op de toekomstige of huidige landbouwuitbating in de omgeving. In de bestreden beslissing wordt ook niet om een adequaat onderbouwde manier ingegaan op de specifieke vragen om meer duidelijkheid te verschaffen en de argumenten van het Departement Landbouw en Visserij.
Het terrein is gelegen in een actief uitgebaat landbouwgebied dat mogelijks dient gevrijwaard te worden voor beroepsmatige landbouw. De bestaande site is omvangrijk, zij het wel verouderd, maar heeft een zeer gunstige ligging en landschappelijk ingepast door een groenscherm. De ligging in herbevestigd agrarisch gebied geeft extra kracht aan deze stelling. Het omvormen van dergelijke sites gelegen binnen een agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven, staat haaks op het Vlaams beleid. Een bijkomende zonevreemde aansnijding is in dit gebied mogelijks niet aanvaardbaar en het ontwikkelen van een zonevreemde site in de nabijheid van landbouwbedrijven kan een ongunstige impact hebben op vergunningen en toekomstige ontwikkelingen van deze landbouwbedrijven. Ook de uitbating van de landbouwgebruiksgronden die rond de zonevreemde site zijn gelegen, kan hiermee in het gedrang komen. In de omgeving bevinden zich nog andere professionele landbouwbedrijven, waarvan enkele veebedrijven. Het zonevreemd maken van deze site kan bijgevolg een (negatieve) impact hebben op toekomstige vergunningen en ontwikkelingen van de betreffende agrarische bedrijven.
In het licht van de functionele inpasbaarheid dient dan ook rekening gehouden te worden met de context- en gebiedsfactoren die maken dat een functiewijziging op de ene plek meer of minder gewenst is dan op de andere. Het zonevreemd maken van de site betekent een directe aantasting van de aanwezige agrarische structuur en is hier niet functioneel inpasbaar. In deze kan het advies van het Departement Landbouw en Visserij richtinggevend zijn.
Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Van een vergunningverlenende overheid mag worden verwacht dat men, gelet op het ongunstige advies van het departement Landbouw en Visserij des te zorgvuldiger is in de beoordeling en motivering van de beslissing. Het louter naast zich neerleggen van het advies van het departement Landbouw en Visserij en het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar kan niet worden aanvaard.

- Besloten dient dan ook te worden dat er gegronde twijfel is of hier wel aan de decretale voorwaarden voor functiewijziging voldaan wordt, alsook dat de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek de functionele inpasbaarheid van voorliggende aanvraag, onvoldoende werd onderzocht.

Dit beroep werd conform artikel 58 van het Omgevingsvergunningsdecreet *(hierna: 'OVD')* op 25/08/2023 *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 Omgevingsvergunningsbesluit *(hierna: 'OVB')*, opnieuw om advies verzocht.

Het advies van *het College van Burgemeester en Schepenen* was *voorwaardelijk gunstig.*
Het advies van *het Departement voor Landbouw en Visserij* was *ongunstig.*

Het subadvies van *de Brandweer* was *geen advies.*

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 12/11/2023 een verslag opgemaakt.

Er werd gevraagd om gehoord te worden. Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van 28/11/2023 en werden gehoord in hun middelen:

BI

Niet aanwezig

AV

Niet elk landbouwbedrijf heeft opvolger
Bedrijf vader overgenomen
Gronden van aanpalend berdrijf zijn bij ons gekomen
2012: oudste zoon in bedrijf gekomen
Functiewijziging aangevraagd voor andere zoon die geen landbouwer is

Op vandaag woont er niemand op de site
Geen verkrot karakter
Geen opslag, louter privé
Sinds 2011 geen milieuvergunning op site: zelfde impact op geurkader, als zonevreemde woning
Geen impact op landbouw

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het *gewestplan Roeselare – Tielt* (KB d.d. 17/12/1979, *BS* 04/01/1980) gelegen in 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 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 aanvraag ligt niet in een APA / BPA / voor deze aanvraag relevant RUP / 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 landbouwbedrijfswoning naar eengezinswoning met woningbijgebouwen.
>
> De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare – Tielt (KB d.d. 17/12/1979, *BS* 04/01/1980) gelegen in *agrarisch gebied*. Andere bestemmingsvoorschriften gelden er niet.
>
> Het gebouwencomplex moet ook *'hoofdzakelijk vergund'* zijn in de zin van art. 4.1.1., 7° VCRO. Art. 4.1.1., 7° VCRO definieert 'hoofdzakelijk vergund' voor bedrijven en hun constructies (in casu: een voormalig landbouwbedrijf) als volgt:
>
>> *"een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:*
>> *a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,"*
>
> Niet enkel de constructies *an sich,* maar ook wat betreft hun functie dienen de voor de uitbating van het landbouwbedrijf noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht te zijn.
>
> De aanvraag heeft betrekking op een voormalige landbouwbedrijf, destijds milieuvergund voor 21 runderen en 200 mestvarkens. Aanvragers verwijzen naar de afgeleverde vergunningen en luchtfoto's die dateren van vóór 1962:
>
> De landbouwbedrijfswoning werd gebouwd middels vergunning d.d. 23/02/2001 (B/2000/113). Voor het bouwen van de stapelloods is een vergunning verleend op 17/06/1968 (B/1968/69). De overige bedrijfsgebouwen (open hangaar + paardenstal + rundveestal) kunnen volgens aanvragers genieten van het vermoeden van vergunning cf. art. 4.2.14. VCRO, omdat zij reeds zichtbaar zouden zijn op luchtfoto's van 1971 en dus dateren van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan in 1980.
>
> Aanvragers geven zelf aan dat sedert 1990 de stapelloods wederrechtelijk werd uitgebreid met een volume van 399 m³ (vergund volume: 1182 m³, bestaand volume: 1581 m³).
>
> De poa merkt daarenboven op dat ook de paardenstal groter lijkt uitgevoerd te zijn. De breedte van de paardenstal blijkt bijna het dubbele te bedragen dan aangegeven op de grondplannen (6,5m i.p.v. 3,5 m).
>
> Het voormalige landbouwbedrijf kan slechts als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden, indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft. De stapelloods en de paardenstal blijken niet vergund/vergund geacht te zijn. Door aanvragers wordt niet aangetoond dat de stapelloods en de paardenstal niet noodzakelijk waren voor de exploitatie van het landbouwbedrijf. In tegendeel, in de verantwoordingsnota is te lezen dat er in de loods kleine landbouwmachines werden gestald.
>
> *Thans kan niet met zekerheid worden vastgesteld dat het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund is.*

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 8 van 29. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **3274-8254-9312-9530** en wachtwoord **cadyri***

Het grote discussiepunt in dit dossier betreft *de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde*.

Echter leent de site zich perfect voor een agrarische of para-agrarische bestemming. Het argument dat de bestaande bebouwing niet meer geschikt is voor de hedendaagse landbouwbedrijfsvoering, kan eveneens worden opgeworpen voor de beoogde zonevreemde functiewijziging. De site is inderdaad verouderd, maar dit kan geen argument zijn om de functiewijziging te vergunnen. De site kan net zo goed verbouwd of herbouwd worden onder een zone-eigen functie dan wel onder een zonevreemde functie.

De plaats van de aanvraag situeert zich in het buitengebied van Ingelmunster, in het open agrarisch gebied en is omgeven door percelen in agrarisch gebruik. Aanvragers kunnen helemaal niet worden begrepen dat de plaats van de aanvraag zich in een uithoek van het agrarisch gebied bevindt.

De plaats van de aanvraag is gelegen in een uitgesproken open, actief uitgebaat en herbevestigd agrarisch gebied op ruime afstand (!) van hindergevoelig gebied (meer bepaald op ruim 13 km van habitatrichtlijngebied, op 22 km van vogelrichtlijngebied en op 2,1km van VEN-gebied).

De plaats van de aanvraag situeert zich dus in een goed gestructureerd landbouwgebied.

In een straal van 500m rond de plaats van de aanvraag bevinden er zich inderdaad verschillende landbouwbedrijven, waaronder twee klasse 1- bedrijven.

Binnen een straal van 500m gaat het om volgende landbouwstructuren:
- Krekelstraat nr. 57;
- Krekelstraat nr. 57A;
- Krekelstraat nr. 80;
- Krekelstraat nr. 96;
- Krekelstraat nr. 98, dit betreft een varkens- en kippenfokkerij milieuvergund tot 30/10/2034 (ref. Deputatie 36007/8);
- Vuilputstraat nr. 98 (Meulebeke);
- Vuilputstraat nr. 110 (Meulebeke), dit betreft een pluimveehouderij milieuvergund tot 3/7/2034 (ref. Deputatie 37007/196).

Aanvragers kunnen dus niet worden gevolgd in hun stelling dat er zich geen intensieve veeteelthouderijen bevinden in de buurt van de plaats van de aanvraag.

De nieuwe zonevreemde woning zal dan wel niet de dichtste zonevreemde woning uitmaken bij de landbouwbedrijven in de buurt van de plaats van de aanvraag. Toch is de *impact van het zonevreemd maken van deze site op de vergunningen en toekomstige ontwikkelingen van de bestaande landbouwbedrijven onduidelijk*.

Immers bevat het aanvraagdossier *geen uitgebreide landbouwtoets* (met studies inzake geur, stof, geluid). Er werd niet in concreto onderzocht wat de impact van de zonevreemde woning zal zijn op vergunningen en toekomstige ontwikkelingen van de omliggende landbouwbedrijven.
Bij gebreke aan een concrete landbouwtoets moet de provinciaal omgevingsambtenaar vaststellen dat het aangevraagde functioneel niet inpasbaar is.

Bijkomend kunnen er *vragen bij de inrichting en het gebruik van de nieuwe woningbijgebouwen* worden gesteld.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 9 van 29. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **3274-8254-9312-9530** en wachtwoord **cadyri***

De voormalige landbouwbedrijfsgebouwen worden bestemd tot woningbijgebouwen en ingericht als volgt:

- de open hangaar (volume: 1.543,17 m³) wordt een bergingsruimte voor tuinmateriaal i.f.v. het onderhoud van de tuin (zitmaaier, haagschaar, kruiwagens en divers kleiner tuinmateriaal) en een opslagruimte voor brandhout,
- de stapelloods (volume: 1.581 m³) wordt een garage voor personenauto's en fietsen,
- de paardenstal (volume: 92,4 m³) wordt een schuilhok voor dieren. Het schuilhok zal opgedeeld worden in twee delen. Enerzijds voor enkele kippen en konijnen, anderzijds voor 10-tal schapen en één pony. Er zullen twee graasweiden zijn bij het schuilhok. Een weide van 1314,75m² en een weide van 1484,36m².
- de rundveestal (volume: 2.717,49 m³) zal gebruikt worden voor het plaatsen van een hobbyvoertuig, binnenspeeltuin, opslag hooi en stro en materiaal voor het onderhoud van de weiden.

Op de site zullen er dus *4 woningbijgebouwen met een totaal volume van 5.934,06 m³* zijn.

Het komt weinig overtuigend over dat dergelijk volume effectief noodzakelijk is en als woningbijgebouwen zullen worden bestemd en ingericht. Een sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen lijkt aan de orde.

De aanvraag is *functioneel niet inpasbaar* en bijgevolg niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg wordt er aan de deputatie voorgesteld om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Op 20 december 2023 werd gevraagd om de beslissingstermijn te verlengen teneinde nog bijkomende stukken te kunnen bezorgen om tegemoet te komen aan het POA-verslag. De deputatie heeft dit goedgekeurd en op 15 januari 2024 werd een replieknota opgeladen.

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal omgevingsambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De ***plaats van de aanvraag*** bevindt zich in het buitengebied van Ingelmunster nabij de gemeentegrens met Meulebeke. De plaats van de aanvraag is toegankelijk via een private toegangsweg die aantakt op de Krekelstraat (een voldoende uitgeruste gemeenteweg).

De plaats van de aanvraag situeert zich in herbevestigd agrarisch gebied. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door verspreide bebouwing (zone-eigen + zonevreemd) en akkers en weilanden.

De aanvraag heeft betrekking op een voormalig landbouwbedrijf. Aan de gebouwen komt geen erfgoedwaarde toe. De gebouwen bevinden zich op het kadastraal perceel met nummer 1734/A dat een oppervlakte beslaat van 10.870 m². Naast de centrale woning (vergunning d.d. 23/02/2001) gaat het om een varkensstal, open hangaar, stapelloods, paardenstal en rundveestal.
Bij de voormalige hoeve hoort er volgens het aanvraagdossier nog een areaal van 4,5 ha aan landbouwgronden.

Luchtfoto d.d. 18/05/2023 (bron: Plan3D)

De plaats van de aanvraag is op de biologische waarderingskaarten grotendeels aangeduid als biologisch minder waardevol met karteringseenheid *'ur'* (bebouwing in agrarische omgeving), met uitzondering van een zuidelijk gedeelte van het perceel dat is aangeduid als biologisch zeer waardevol met karteringseenheden *'ae'* (eutroof water), *'k(mr)'* (bermen, perceelsranden, … met rietland en andere vegetaties van het rietverbond en *'kbgml'* (bomenrij met gemengd loofhout).

De plaats van de aanvraag ligt ruim 13 km verwijderd van een habitatrichtlijngebied en 22 km van een vogelrichtlijngebied. Op 2,1 km van de plaats van de aanvraag ligt het VEN-gebied *'De Mandelhoek'*.

Ten oosten van de plaats van de aanvraag doch niet palend eraan loopt de Devebeek, een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie (WL.7.10) in beheer van de VMM. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.waterinfo.be/watertoets) is de aanvraag heel beperkt gelegen binnen een gebied met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering als gevolg van fluviale (uit waterlopen) overstromingen.

Het ***ontwerp*** voorziet de functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar eengezinswoning met woningbijgebouwen.

De voormalige landbouwbedrijfswoning (volume: 906,3 m³) wordt herbestemd als éengezinswoning. De voormalige landbouwbedrijfsgebouwen worden bestemd tot woningbijgebouwen en ingericht als volgt:

- de open hangaar (volume: 1.543,17 m³) wordt een bergingsruimte voor tuinmateriaal i.f.v. het onderhoud van de tuin (zitmaaier, haagschaar, kruiwagens en divers kleiner tuinmateriaal) en een opslagruimte voor brandhout,
- de stapelloods (volume: 1.581 m³) wordt een garage voor personenauto's en fietsen,
- de paardenstal (volume: 92,4 m³) wordt een schuilhok voor dieren. Het schuilhok zal opgedeeld worden in twee delen. Enerzijds voor enkele kippen en konijnen, anderzijds voor 10-tal schapen en één pony. Er zullen twee graasweiden zijn bij het schuilhok. Een weide van 1314,75m² en een weide van 1484,36m².
- de rundveestal (volume: 2.717,49 m³) zal gebruikt worden voor het plaatsen van een hobbyvoertuig, binnenspeeltuin, opslag hooi en stro en materiaal voor het onderhoud van de weiden.

De voormalige varkensstal (volume: 462,24 m³) wordt gesloopt. Na de sloop van deze stal zal het vrijgekomen terrein dienen als weide voor dieren (bv. schapen). De oppervlakte van deze weide bedraagt ongeveer 1016,22m².

Legende:

gebouw	m²	huidige toestand	toekomstige toestand
1	171,2 m²	varkensstal	wordt gesloopt
2	239,25 m²	open hangar	berging tuinmateriaal en opslag brandhout
3	360 m²	stapelloods	garage
4	38,5 m²	paardenstal	schuilhok dieren
5	238,5 m²	landbouwwoning	eengezinswoning
6	506,45 m²	rundveestal	hobbyruimte en binnenspeeltuin

Uittreksel inplantingsplan (bron: Omgevingsloket)

Historiek

Stedenbouwkundige vergunningen

B/1966/77 - vergunning 12 juli 1966 - bouwen van mestvarkensstal
B/1968/69 - vergunning 17 juni 1968 - bouwen van een stapelloods
B/1975/105 - vergunning 27 november 1975 - rooien van 150 kaprijpe bomen en onmiddellijke vervanging door nieuwe jonge bomen
B/1997/126 - vergunning 24 september 1997 - onderhouds- en herstellingswerken aan woning: droogmaken van muren, vernieuwen sanitair, aanpassen elektriciteit, vernieuwen ramen, herstellen dakconstructie, vernieuwen goten en afvoerbuizen
B/2000/113 - vergunning 23 februari 2001 - bouwen landbouwbedrijfswoning na slopen bestaande

Milieuvergunningen

36007/52/1/A/1: aktename melding 28 september 1990 (voor 30 jaar) - houden van 21 grote zoogdieren, 200 mestvarkens en opslag van 360m³ dierlijke mest
36007/52/1/E/1: aktename melding 4 maart 1993 - plaatsen 2 bovengrondse stookolietanks (3.000 en 5.000 liter) bij landbouwbedrijf
36007/52/2/E/1: aktename melding 17 december 2004 - overname van vergunde inrichting klasse 2 (einddatum vergunning is 1 september 2011)
36007/52/1/E/2: aktename melding 30 juni 2006 - overname van een vergunde inrichting klasse 2 (einddatum vergunning is 1 september 2011)

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare – Tielt (KB d.d. 17/12/1979, *BS* 04/01/1980) gelegen in ***agrarisch gebied***. Andere bestemmingsvoorschriften gelden er niet.

De aanvraag betreft de zonevreemde functiewijziging van 'landbouw' naar 'wonen' van het voormalige landbouwbedrijf (waarbij de voormalige varkensstal wordt gesloopt). De aanvraag heeft geen betrekking op (para-) agrarische activiteiten en ***wijkt*** dus ***af*** van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Aanvragers beroepen zich op ***art. 4.4.23. VCRO*** ('zonevreemde functiewijzigingen') en ***art. 11 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen*** (BVR d.d. 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, hierna: *'BZF'*). Verkeerdelijk wordt in de verantwoordingsnota art. 10 BZF vermeld. Dit artikel kan niet worden toegepast, aangezien de gebouwen niet zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed.

De generieke voorwaarden in ***art. 4.4.23. VCRO*** vereisen dat het gebouw of het gebouwencomplex *op het ogenblik van de aanvraag* bestaat, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund is, alsook niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied:

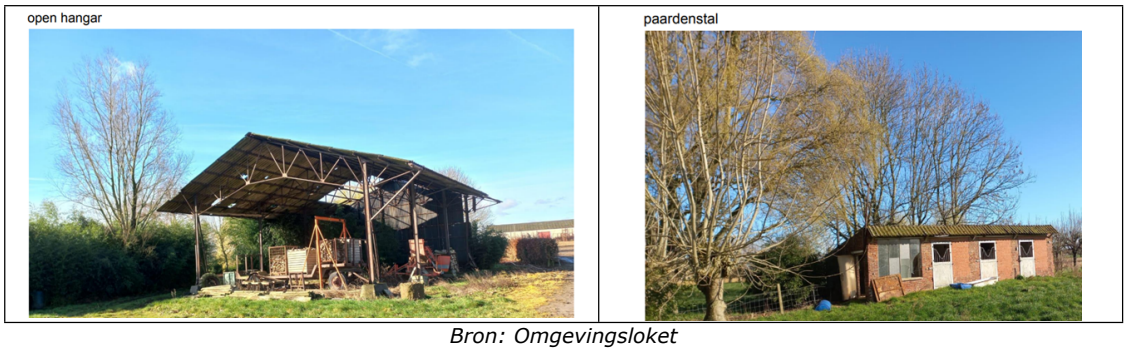
- Het voormalige landbouwbedrijf bestaande uit de bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen dient beschouwd te worden als een *'gebouwencomplex'*, zoals gedefinieerd in art. 4.1.1., 4° VCRO: *"een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen"*;

- Het gebouwencomplex moet *'bestaan'* en mag niet *'niet verkrot' zijn*. Art. 4.1.1., 15° VCRO definieert 'verkrot' als: *"niet voldoend aan de elementaire eisen van stabiliteit"*.

  Aanvragers lichten toe dat de woning, gebouwd in 2001 middels vergunning d.d. 23/02/2001, zich in een goede staat bevindt, maar dat de loodsen zich in een verouderde toestand bevinden. Echter voldoen volgens aanvrager alle aanwezige gebouwen aan de elementaire eisen van stabiliteit, met uitzondering van de varkensstal die wordt gesloopt.

  Beroeper betwijfelt evenwel het niet verkrot karakter van de overige gebouwen (andere dan de varkensstal), in het bijzonder de open hangaar en *'de kleinere, oostelijke stal'*. Beroeper bekritiseert het feit dat het aanvraagdossier slechts drie foto's bevat, waardoor een zeer onvolledig beeld van de site wordt gegeven (niet elk gebouw werd gefotografeerd). Volgens beroeper diende de gemeente grondiger te onderzoeken of geen andere gebouwen of gebouwencomplexen zijn verkrot.

  Het initiële aanvraagdossier bevat inderdaad slechts drie fragmentaire foto's. Op 15/03/2023 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt met extra foto's van alle gebouwen en het terrein (zie document 'bijkomende vragen 13_03_2023'), o.a.:



Bron: Omgevingsloket

  Hieruit blijkt dat de dakbedekking van de open hangaar (één gevelzijde gesloten) inderdaad niet meer volledig ongeschonden is. Enkele dakplaten zijn verdwenen. Echter is de dakstructuur nog volledig intact. De structuur van de open hangaar voldoet dus aan de elementaire eisen van stabiliteit. Ook de paardenstal is niet behept met een stabiliteitsgebrek.

  Met uitzondering van de varkensstal zijn alle overige gebouwen op het ogenblik van de aanvraag dus *'niet verkrot'* zoals blijkt uit de foto's gevoegd bij het aanvraagdossier (initieel aanvraagdossier + gewijzigde projectinhoud d.d. 15/03/2023) en bij consultatie van de recente luchtfoto d.d. 18/05/2023 *(bron: Plan3D – cf. supra)*.

  Omdat de varkensstal – als enige gebouw - niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, wordt deze gesloopt.

- Het gebouwencomplex moet ook *'hoofdzakelijk vergund'* zijn in de zin van art. 4.1.1., 7° VCRO.
  Art. 4.1.1., 7° VCRO definieert 'hoofdzakelijk vergund' voor bedrijven en hun constructies (in casu: een voormalig landbouwbedrijf) als volgt:

  > *"een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:*
  > *a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,"*

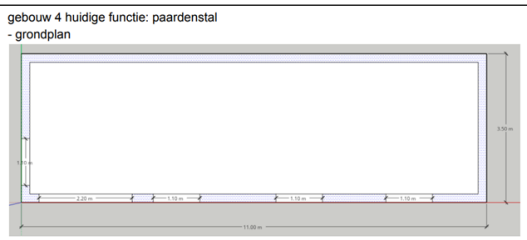
  Niet enkel de constructies *an sich,* maar ook wat betreft hun functie dienen de voor de uitbating van het landbouwbedrijf noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht te zijn.

  De aanvraag heeft betrekking op een voormalige landbouwbedrijf, destijds milieuvergund voor 21 runderen en 200 mestvarkens. Aanvragers verwijzen naar de afgeleverde vergunningen en luchtfoto's die dateren van vóór 1962:

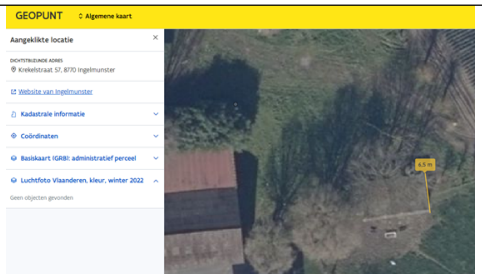
  De landbouwbedrijfswoning werd gebouwd middels vergunning d.d. 23/02/2001 (B/2000/113). Voor het bouwen van de stapelloods is een vergunning verleend op 17/06/1968 (B/1968/69). De overige bedrijfsgebouwen (open hangaar + paardenstal + rundveestal) kunnen volgens aanvragers genieten van het vermoeden van vergunning cf. art. 4.2.14. VCRO, omdat zij reeds zichtbaar zouden zijn op luchtfoto's van 1971 en dus dateren van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan in 1980.

  Aanvragers geven zelf aan dat sedert 1990 de stapelloods wederrechtelijk werd uitgebreid met een volume van 399 m³ (vergund volume: 1182 m³, bestaand volume: 1581 m³).

  De poa merkt daarenboven op dat ook de paardenstal groter lijkt uitgevoerd te zijn. De breedte van de paardenstal blijkt bijna het dubbele te bedragen dan aangegeven op de grondplannen (6,5m i.p.v. 3,5 m).



Uittreksel grondplan bestaande toestand paardenstal (bron: Omgevingsloket)



(bron: Geopunt)

Het voormalige landbouwbedrijf kan slechts als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden, indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft. De stapelloods en de paardenstal blijken niet vergund/vergund geacht te zijn. Door aanvragers wordt niet aangetoond dat de stapelloods en de paardenstal niet noodzakelijk waren voor de exploitatie van het landbouwbedrijf. In tegendeel, in de verantwoordingsnota is te lezen dat er in de loods kleine landbouwmachines werden gestald.

Thans kan niet met zekerheid worden vastgesteld dat het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund is.

In replieknota stellen de aanvragers:

De huidig aanwezige constructies zijn tot dusver nooit zonevreemd gebruikt. De gebouwen zijn vergund en/of daterend van vóór de stedenbouwwet.
Alle gebouwen zijn momenteel nog in gebruik, wat de toestand verzekerd. De bestemming is achterhaald, gelet op de afwezigheid van een landbouwbedrijfsactiviteit op de site zelf, maar het gebruik is agrarisch, door de zoon van de aanvrager uit dezelfde straat (Krekelstraat 80).
Bijgevolg kan worden besloten dat meer dan 90% van de gebouwen vergund of vergund geacht wordt ook naar bestemming.
Wat betreft de paardenstal is er een vergissing gebeurt bij het opmaken van de beschrijvende nota. De breedte bedraagt 6,5m i.p.v. 3,5m. De oppervlakte wijzigt hierdoor naar 71,50m². Dit zijn de oorspronkelijke afmetingen van de paardenstal.

Dit kan niet gevolgd worden. De loods werd uitgebreid na 1990 wanneer alle wetgeving en gewestplannen al lang van toepassing waren, er kan dus niet gesteld worden dat dit vergund geacht is.
Wat de paardenstal betreft, bevestigen de aanvragers dat deze groter is uitgevoerd. Het is een fout op het plan en het moet 6,5m zijn maar de stal is vergund met een breedte van 3,5m.

De verwijzing naar de 90% doet niet ter zake, het gaat om een landbouwbedrijf dus de voor het bedrijf noodzakelijke constructies moeten vergund zijn. Dit werd ook duidelijk aangegeven in het POA-verslag en er werd hierop niet geantwoord.

Er wordt dan ook geen afdoende antwoord gegeven zodat de deputatie geen zekerheid heeft omtrent het hoofdzakelijk vergund karakter van de site.

- Het gebouwencomplex situeert zich in *agrarisch gebied* en dus niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.

Omwille van de onduidelijkheid inzake het hoofdzakelijk vergund karakter van het voormalige landbouwbedrijf, stelt er zich een legaliteitsbelemmering. Het is dan ook in ondergeschikte orde dat de aanvraag verder als volgt wordt beoordeeld.

Middels het specifieke ***artikel 11 BZF*** is het mogelijk om het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf geheel of gedeeltelijk te wijzigen met als nieuw gebruik uitsluitend wonen mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Huidige aanvraag heeft betrekking op een leegstaand landbouwbedrijf. De voormalige landbouwbedrijfswoning wordt herbestemd als residentiële woning. De voormalige landbouwbedrijfsgebouwen (m.u.v. de varkensstal) worden herbestemd als woningbijgebouwen en mogen niet worden afgesplitst van de woning.

De aanvraag voldoet in principe aan art. 11 BZF.

Het ***Departement Landbouw en Visserij*** heeft m.b.t. de gevraagde zonevreemde functiewijziging een ***ongunstig*** advies uitgebracht (cf. advies d.d. 13/10/2023):

"(…) De aanvraag is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en betreft de functiewijziging van landbouwbedrijfswoning en landbouwgebouwen naar eengezinswoning met woningbijgebouwen en het slopen van een varkensstal. Ter plekke is er een landbouwexploitatie gevestigd. De aanvraag betreft de functiewijziging van landbouwbedrijf naar residentieel wonen.

De aanvraag betreft dus de functiewijziging van een landbouwbedrijfswoning naar een zonevreemde toestand. Het Departement Landbouw en Visserij dient de afweging te

maken of deze site nog geschikt is om in professioneel landbouwgebruik genomen te worden conform de omzendbrief RO 2017/01.

De site is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het dichtstbijzijnde stuk woongebied is gelegen op ruime afstand en de aanvraagsite is gelegen op ruime afstand van het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied en ander hindergevoelig gebied.
Ruimtelijk gezien zijn er in de onmiddellijke omgeving nog veel actieve professionele landbouwbedrijven aanwezig, 4 professionele landbouwbedrijven binnen 300m rond de woning, waarvan 2 veeteeltbedrijven. De zonevreemde bebouwing is er zeer beperkt. Meer dan 90% van de omliggende percelen zijn in professioneel landbouwgebruik.

De omvorming naar een zonevreemde site betekent een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven en de uitbating van de landbouwgebruiksgronden. De site zelf is nog geschikt om in gebruik genomen te worden voor beroepsmatige landbouwactiviteiten, gezien de ruimtelijke ligging waardoor het omvormen naar een zonevreemde site niet wenselijk is.

Conclusie:
Het omvormen van dergelijke sites, gelegen binnen een goede agrarische structuur met verschillende professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand conform ook omzendbrief RO 2017/01.
Het Departement Landbouw en Visserij verstrekt bijgevolg een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen. Het betreft een goed gestructureerd landbouwgebied dat dient behouden te blijven voor beroepsmatige landbouw."

Het CBS is het standpunt van het Departement Landbouw en Visserij niet gevolgd en motiveerde haar beslissing op dit punt als volgt:

"Dit advies kan niet bijgetreden worden. De betreffende site opnieuw een volwaardige landbouwbestemming geven kan enkel in geval van sloop van de bebouwing. De bestaande bebouwing is immers niet van die aard dat deze zonder heel ingrijpende aanpassingen kan ingezet worden voor de landbouwbestemming. De doelstelling van het besluit van de zonevreemde functiewijzigingen is het valoriseren van de bestaande bebouwing in zoverre deze geschikt is voor de nieuwe functie. In dat opzicht is vanuit de bestaande bebouwing een functiewijziging naar residentieel evidenter dan het behoud van de landbouwbestemming en de omvorming naar een volwaardige landbouwactiviteit. Het is wel aan te raden om in de voorwaarden van de beslissing op te nemen dat de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf niet mogen afgesplitst worden van de bedrijfswoning en dat deze bijgebouwen enkel mogen gebruikt worden als woningbijgebouwen. Mits deze voorwaarden na te leven kunnen we besluiten dat de aanvraag functioneel aanvaardbaar is in deze omgeving"

Beroeper meent een schending van art. 4.3.4. VCRO *("Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.")* te kunnen weerhouden, omdat het advies van het Departement Landbouw en Visserij niet werd gevolgd door het CBS en dit niet zorgvuldig werd beoordeeld en gemotiveerd.

Gezien de discussie ten gronde een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (m.n. de vraag naar de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde) uitmaakt, wordt dit *infra* behandeld.

Natuurtoets
De plaats van de aanvraag is op de biologische waarderingskaarten grotendeels aangeduid als biologisch minder waardevol met karteringseenheid *'ur'* (bebouwing in agrarische omgeving), met uitzondering van een zuidelijk gedeelte van het perceel dat is aangeduid als biologisch zeer waardevol met karteringseenheden *'ae'* (eutroof water), *'k(mr)'* (bermen, perceelsranden, … met rietland en andere vegetaties van het rietverbond en *'kbgml'* (bomenrij met gemengd loofhout).

Uittreksel biologische waarderingskaart – versie 2 (bron: Geopunt)

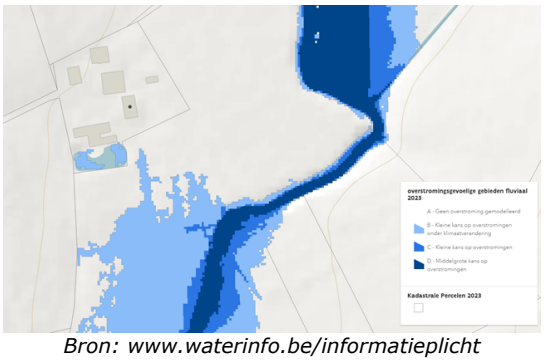
De plaats van de aanvraag ligt ruim 13 km verwijderd van een habitatrichtlijngebied en 22 km van een vogelrichtlijngebied. Op 2,1 km van de plaats van de aanvraag ligt het VEN-gebied *'De Mandelhoek'*.

De aanvraag betreft louter de zonevreemde functiewijziging van de bestaande gebouwen (en het slopen van de westelijk gelegen varkensstal). Er situeren zich geen aangevraagde handelingen in het gedeelte dat als biologisch zeer waardevol is aangemerkt.

Derhalve kan worden besloten dat de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur zal toebrengen. De natuurtoets kan gunstig worden beoordeeld.

Watertoets
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.

Ten oosten van de plaats van de aanvraag doch niet palend eraan loopt de Devebeek, een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie (WL.7.10) in beheer van de VMM. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.waterinfo.be/watertoets) is de aanvraag heel beperkt gelegen binnen een gebied met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering als gevolg van fluviale (uit waterlopen) overstromingen.



Bron: www.waterinfo.be/informatieplicht

Het voorliggende project betreft enkel een functiewijziging en de afbraak van de varkensstal, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op het bestaande watersysteem beperkt is.

De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing.

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 van de 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 en 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.

Het grote discussiepunt in dit dossier betreft ***de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde***.

Zowel het Departement Landbouw en Visserij als beroeper voeren aan dat zonevreemd wonen op deze locatie niet functioneel inpasbaar is, gelet op de ligging in uitgesproken en herbevestigd agrarisch gebied op ruime afstand van woongebied en hindergevoelig gebied (o.a. SBZ en VEN-gebied) en de aanwezigheid van landbouwbedrijven in de omgeving.

Specifiek stelt het Departement Landbouw en Visserij dat er in de onmiddellijke omgeving nog veel actieve professionele landbouwbedrijven aanwezig zijn - zijnde 4 professionele landbouwbedrijven binnen 300m rond de woning waarvan 2 veeteeltbedrijven -, dat de zonevreemde bebouwing er zeer beperkt is en dat meer dan 90% van de omliggende percelen in professioneel landbouwgebruik zijn.

Beroeper hekelt dat in de bestreden beslissing niet op een adequaat onderbouwde manier is ingegaan op de specifieke vragen om meer duidelijkheid te verschaffen en de argumenten van het Departement Landbouw en Visserij.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 18 van 29. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **3274-8254-9312-9530** en wachtwoord **cadyri***

Volgens aanvragers is de zonevreemde functiewijziging aanvaardbaar gelet op het beperkt landbouwpotentieel van de site en de lokale ruimtelijke situatie.

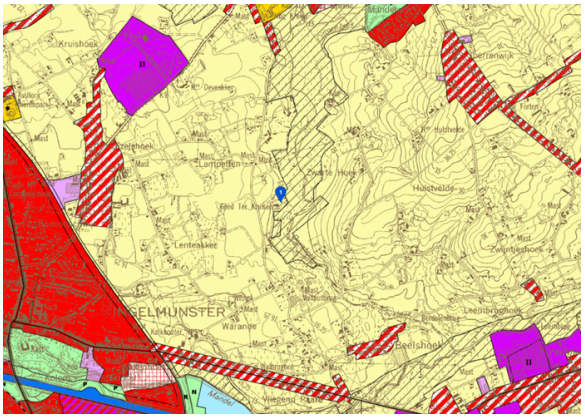
In het aanvraagdossier wordt door aanvragers geargumenteerd dat zij de site hebben aangekocht van de voormalige landbouwer, de heer Herman Defour (de vader van aanvraagster die overleden is). Ter plekke werd een gemengd landbouwbedrijf uitgebaat, milieuvergund voor 21 runderen en 200 mestvarkens tot 01/09/2011 (cf. historiek). Na de pensionering van de landbouwer is de milieuvergunning vervallen. Sedert 2004 zouden er geen dieren meer op de site zijn gehouden. De zonevreemde functiewijziging zou zich opdringen nu er geen leefbaar landbouwbedrijf meer zou kunnen worden uitgebaat op de site, omdat de bedrijfsgebouwen verouderd of – wat betreft de varkensstal - verkrot zijn (de gebouwen dateren voornamelijk van eind de jaren ’60), de milieuvergunning vervallen is en het verkrijgen van een nieuwe vergunning voor het houden van dieren gelet op de stikstofproblematiek en de wettelijke kaders/normen voor fijn stof en geur thans niet mogelijk is. Het uitbaten van een professioneel veeteeltbedrijf in de huidige bedrijfsgebouwen zou niet meer mogelijk zijn. Evenmin zou er volgens aanvrager een professioneel akker- of tuinbouwbedrijf kunnen worden uitgebaat, omwille van de beperkte hoogte en afmetingen van de loods, de beperkte breedte van de toegangsweg en het ontbreken van beschikbare gronden in de omgeving.

Echter leent de site zich perfect voor een agrarische of para-agrarische bestemming. Het argument dat de bestaande bebouwing niet meer geschikt is voor de hedendaagse landbouwbedrijfsvoering, kan eveneens worden opgeworpen voor de beoogde zonevreemde functiewijziging. De site is inderdaad verouderd, maar dit kan geen argument zijn om de functiewijziging te vergunnen. De site kan net zo goed verbouwd of herbouwd worden onder een zone-eigen functie dan wel onder een zonevreemde functie.

Aanvragers stellen de site en het bijhorende weiland (±4,5 ha) op te splitsen en verwijzen hiervoor naar het liggingsplan. Het is onduidelijk wat er met deze landbouwgronden zal gebeuren (worden deze ter beschikking gesteld van de landbouw?).

Aanvragers argumenteren dat de plaats van de aanvraag is gelegen in een uithoek van het agrarisch gebied op slechts 800m ten westen van de site *Het Sportpark* met aansluitend de woonkern van Ingelmunster.

De plaats van de aanvraag situeert zich in het buitengebied van Ingelmunster, in het open agrarisch gebied en is omgeven door percelen in agrarisch gebruik. Aanvragers kunnen helemaal niet worden begrepen dat de plaats van de aanvraag zich in een uithoek van het agrarisch gebied bevindt.



Uittreksel gewestplan (bron: Geopunt)

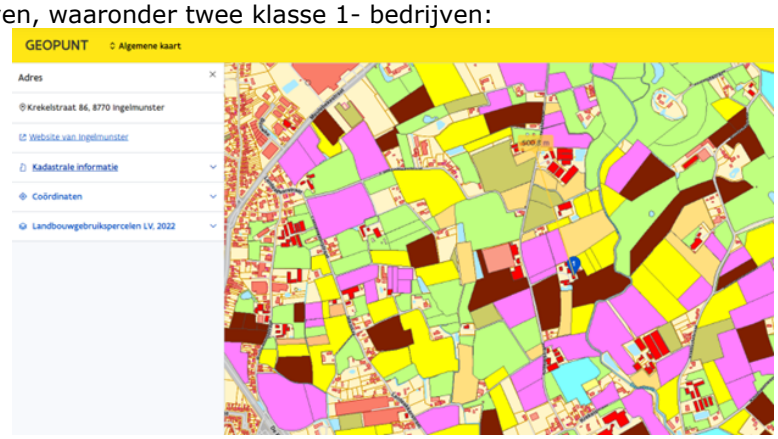
De plaats van de aanvraag is gelegen in een uitgesproken open, actief uitgebaat en herbevestigd agrarisch gebied op ruime afstand (!) van hindergevoelig gebied (meer bepaald op ruim 13 km van habitatrichtlijngebied, op 22 km van vogelrichtlijngebied en op 2,1km van VEN-gebied).

De plaats van de aanvraag situeert zich dus in een goed gestructureerd landbouwgebied.

Volgens aanvragers zouden er rondom de site 12 zonevreemde sites en 4 landbouwbedrijven zijn gelegen. Aanvragers verwijzen hiervoor naar de kaart van de landbouwgebruikspercelen en besluiten dat onroerende goederen die niet als landbouwinfrastructuur zijn aangeduid (kleur: rood), zonevreemde woningen uitmaken. Omdat er zeer nabij deze landbouwbedrijven al een aantal zonevreemde woningen zijn gelegen, zou de zonevreemde functiewijziging geen bijkomende invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze landbouwbedrijven. De 4 landbouwbedrijven zouden volgens aanvragers geen intensieve veehouderijen zijn.

Er dient vooreerst opgemerkt dat uit het gegeven dat bepaalde gebouwencomplexen op de kaart van de landbouwgebruikspercelen als landbouwstructuren staan aangeduid, niet zonder meer kan worden besloten dat deze sites ook effectief als zonevreemde sites zijn vergund. De kaart landbouwgebruikspercelen geeft enkel aan dat de infrastructuur voor landbouw wordt gebruikt, maar toont geenszins aan dat de functiewijzing naar zonevreemdheid daadwerkelijk werd vergund.

In een straal van 500m rond de plaats van de aanvraag bevinden er zich inderdaad verschillende landbouwbedrijven, waaronder twee klasse 1- bedrijven:



Kaart Landbouwgebruikspercelen LV, 2022 met aanduiding van de landbouwstructuren in het rood (bron: www.geopunt.be)

Binnen een straal van 500m gaat het om volgende landbouwstructuren:

- Krekelstraat nr. 57;
- Krekelstraat nr. 57A;
- Krekelstraat nr. 80;
- Krekelstraat nr. 96;
- Krekelstraat nr. 98, dit betreft een varkens- en kippenfokkerij milieuvergund tot 30/10/2034 (ref. Deputatie 36007/8);
- Vuilputstraat nr. 98 (Meulebeke);
- Vuilputstraat nr. 110 (Meulebeke), dit betreft een pluimveehouderij milieuvergund tot 3/7/2034 (ref. Deputatie 37007/196).

Aanvragers kunnen dus niet worden gevolgd in hun stelling dat er zich geen intensieve veeteelthouderijen bevinden in de buurt van de plaats van de aanvraag.

De nieuwe zonevreemde woning zal dan wel niet de dichtste zonevreemde woning uitmaken bij de landbouwbedrijven in de buurt van de plaats van de aanvraag. Toch is de ***impact van het***

zonevreemd maken van deze site op de vergunningen en toekomstige ontwikkelingen van de bestaande landbouwbedrijven onduidelijk.

Immers bevat het aanvraagdossier ***geen uitgebreide landbouwtoets*** (met studies inzake geur, stof, geluid). Er werd niet in concreto onderzocht wat de impact van de zonevreemde woning zal zijn op vergunningen en toekomstige ontwikkelingen van de omliggende landbouwbedrijven.
Bij gebreke aan een concrete landbouwtoets moet de provinciaal omgevingsambtenaar vaststellen dat het aangevraagde functioneel niet inpasbaar is.

Bijkomend kunnen er ***vragen bij de inrichting en het gebruik van de nieuwe woningbijgebouwen*** worden gesteld.

De voormalige landbouwbedrijfsgebouwen worden bestemd tot woningbijgebouwen en ingericht als volgt:

- de open hangaar (volume: 1.543,17 m³) wordt een bergingsruimte voor tuinmateriaal i.f.v. het onderhoud van de tuin (zitmaaier, haagschaar, kruiwagens en divers kleiner tuinmateriaal) en een opslagruimte voor brandhout,
- de stapelloods (volume: 1.581 m³) wordt een garage voor personenauto's en fietsen,
- de paardenstal (volume: 92,4 m³) wordt een schuilhok voor dieren. Het schuilhok zal opgedeeld worden in twee delen. Enerzijds voor enkele kippen en konijnen, anderzijds voor 10-tal schapen en één pony. Er zullen twee graasweiden zijn bij het schuilhok. Een weide van 1314,75m² en een weide van 1484,36m².
- de rundveestal (volume: 2.717,49 m³) zal gebruikt worden voor het plaatsen van een hobbyvoertuig, binnenspeeltuin, opslag hooi en stro en materiaal voor het onderhoud van de weiden.

Op de site zullen er dus ***4 woningbijgebouwen met een totaal volume van <u>5.934,06 m³</u>*** zijn.

Het komt weinig overtuigend over dat dergelijk volume effectief noodzakelijk is en als woningbijgebouwen zullen worden bestemd en ingericht. Een sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen lijkt aan de orde.

De aanvraag is ***functioneel niet inpasbaar*** en bijgevolg niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Tijdens de hoorzitting wordt gesteld dat niet elk landbouwbedrijf een opvolger heeft en dat het louter om privatieve opslag gaat. Dit kan begrepen worden maar dit is onvoldoende om het ongunstige advies van het departement landbouw en visserij te weerleggen. Er zijn geen objectieve gegevens die aantonen dat er geen impact zal zijn op de omliggende landbouwbedrijven.

Ook in de replieknota worden er geen bijkomende gegevens bezorgd om de impact van het zonevreemd maken objectief te kunnen beoordelen.

Een verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is niet opportuun.

5D CONCLUSIE

Het ***ontwerp*** voorziet de functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar eengezinswoning met woningbijgebouwen.

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare – Tielt (KB d.d. 17/12/1979, *BS* 04/01/1980) gelegen in ***agrarisch gebied***. Andere bestemmingsvoorschriften gelden er niet.

Het gebouwencomplex moet ook *'hoofdzakelijk vergund'* zijn in de zin van art. 4.1.1., 7° VCRO. Art. 4.1.1., 7° VCRO definieert 'hoofdzakelijk vergund' voor bedrijven en hun constructies (in casu: een voormalig landbouwbedrijf) als volgt:

> *"een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:*
> *a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,"*

Niet enkel de constructies *an sich,* maar ook wat betreft hun functie dienen de voor de uitbating van het landbouwbedrijf noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht te zijn.

De aanvraag heeft betrekking op een voormalige landbouwbedrijf, destijds milieuvergund voor 21 runderen en 200 mestvarkens. Aanvragers verwijzen naar de afgeleverde vergunningen en luchtfoto's die dateren van vóór 1962:

De landbouwbedrijfswoning werd gebouwd middels vergunning d.d. 23/02/2001 (B/2000/113). Voor het bouwen van de stapelloods is een vergunning verleend op 17/06/1968 (B/1968/69). De overige bedrijfsgebouwen (open hangaar + paardenstal + rundveestal) kunnen volgens aanvragers genieten van het vermoeden van vergunning cf. art. 4.2.14. VCRO, omdat zij reeds zichtbaar zouden zijn op luchtfoto's van 1971 en dus dateren van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan in 1980.

Aanvragers geven zelf aan dat sedert 1990 de stapelloods wederrechtelijk werd uitgebreid met een volume van 399 m³ (vergund volume: 1182 m³, bestaand volume: 1581 m³).

De poa merkt daarenboven op dat ook de paardenstal groter lijkt uitgevoerd te zijn. De breedte van de paardenstal blijkt bijna het dubbele te bedragen dan aangegeven op de grondplannen (6,5m i.p.v. 3,5 m).

Het voormalige landbouwbedrijf kan slechts als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden, indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft. De stapelloods en de paardenstal blijken niet vergund/vergund geacht te zijn. Door aanvragers wordt niet aangetoond dat de stapelloods en de paardenstal niet noodzakelijk waren voor de exploitatie van het landbouwbedrijf. In tegendeel, in de verantwoordingsnota is te lezen dat er in de loods kleine landbouwmachines werden gestald.

Thans kan niet met zekerheid worden vastgesteld dat het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund is.

Het grote discussiepunt in dit dossier betreft ***de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde***.

Echter leent de site zich perfect voor een agrarische of para-agrarische bestemming. Het argument dat de bestaande bebouwing niet meer geschikt is voor de hedendaagse landbouwbedrijfsvoering, kan eveneens worden opgeworpen voor de beoogde zonevreemde functiewijziging. De site is inderdaad verouderd, maar dit kan geen argument zijn om de functiewijziging te vergunnen. De site kan net zo goed verbouwd of herbouwd worden onder een zone-eigen functie dan wel onder een zonevreemde functie.

De plaats van de aanvraag situeert zich in het buitengebied van Ingelmunster, in het open agrarisch gebied en is omgeven door percelen in agrarisch gebruik. Aanvragers kunnen helemaal niet worden begrepen dat de plaats van de aanvraag zich in een uithoek van het agrarisch gebied bevindt.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 22 van 29. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **3274-8254-9312-9530** en wachtwoord **cadyri***

De plaats van de aanvraag is gelegen in een uitgesproken open, actief uitgebaat en herbevestigd agrarisch gebied op ruime afstand (!) van hindergevoelig gebied (meer bepaald op ruim 13 km van habitatrichtlijngebied, op 22 km van vogelrichtlijngebied en op 2,1km van VEN-gebied).

De plaats van de aanvraag situeert zich dus in een goed gestructureerd landbouwgebied.

In een straal van 500m rond de plaats van de aanvraag bevinden er zich inderdaad verschillende landbouwbedrijven, waaronder twee klasse 1- bedrijven.

Binnen een straal van 500m gaat het om volgende landbouwstructuren:
- Krekelstraat nr. 57;
- Krekelstraat nr. 57A;
- Krekelstraat nr. 80;
- Krekelstraat nr. 96;
- Krekelstraat nr. 98, dit betreft een varkens- en kippenfokkerij milieuvergund tot 30/10/2034 (ref. Deputatie 36007/8);
- Vuilputstraat nr. 98 (Meulebeke);
- Vuilputstraat nr. 110 (Meulebeke), dit betreft een pluimveehouderij milieuvergund tot 3/7/2034 (ref. Deputatie 37007/196).

Aanvragers kunnen dus niet worden gevolgd in hun stelling dat er zich geen intensieve veeteelthouderijen bevinden in de buurt van de plaats van de aanvraag.

De nieuwe zonevreemde woning zal dan wel niet de dichtste zonevreemde woning uitmaken bij de landbouwbedrijven in de buurt van de plaats van de aanvraag. Toch is de ***impact van het zonevreemd maken van deze site op de vergunningen en toekomstige ontwikkelingen van de bestaande landbouwbedrijven onduidelijk***.

Immers bevat het aanvraagdossier ***geen uitgebreide landbouwtoets*** (met studies inzake geur, stof, geluid). Er werd niet in concreto onderzocht wat de impact van de zonevreemde woning zal zijn op vergunningen en toekomstige ontwikkelingen van de omliggende landbouwbedrijven.
Bij gebreke aan een concrete landbouwtoets moet de provinciaal omgevingsambtenaar vaststellen dat het aangevraagde functioneel niet inpasbaar is.

Bijkomend kunnen er ***vragen bij de inrichting en het gebruik van de nieuwe woningbijgebouwen*** worden gesteld.

De voormalige landbouwbedrijfsgebouwen worden bestemd tot woningbijgebouwen en ingericht als volgt:
- de open hangaar (volume: 1.543,17 m³) wordt een bergingsruimte voor tuinmateriaal i.f.v. het onderhoud van de tuin (zitmaaier, haagschaar, kruiwagens en divers kleiner tuinmateriaal) en een opslagruimte voor brandhout,
- de stapelloods (volume: 1.581 m³) wordt een garage voor personenauto's en fietsen,
- de paardenstal (volume: 92,4 m³) wordt een schuilhok voor dieren. Het schuilhok zal opgedeeld worden in twee delen. Enerzijds voor enkele kippen en konijnen, anderzijds voor 10-tal schapen en één pony. Er zullen twee graasweiden zijn bij het schuilhok. Een weide van 1314,75m² en een weide van 1484,36m².
- de rundveestal (volume: 2.717,49 m³) zal gebruikt worden voor het plaatsen van een hobbyvoertuig, binnenspeeltuin, opslag hooi en stro en materiaal voor het onderhoud van de weiden.

Op de site zullen er dus ***4 woningbijgebouwen met een totaal volume van <u>5.934,06 m³</u>*** zijn.

Het komt weinig overtuigend over dat dergelijk volume effectief noodzakelijk is en als woningbijgebouwen zullen worden bestemd en ingericht. Een sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen lijkt aan de orde.

De aanvraag is ***functioneel niet inpasbaar*** en bijgevolg niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Het beroep wordt gegrond verklaard en de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

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

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel, tegen de beslissing d.d. 26/06/2023 van het College van Burgemeester en Schepenen te INGELMUNSTER houdende vergunning onder voorwaarde aan VERGOTE LUC & DEFOUR ANN, Lenteakkerstraat 8, 8770 Ingelmunster, tot functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar eengezinswoning met woningbijgebouwen, gelegen Krekelstraat 86, 8770 Ingelmunster, kadastraal bekend INGELMUNSTER, sectie B, nr. 1734/A ,wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd.

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.

§ 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.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.

§ 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

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 27 van 29. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **3274-8254-9312-9530** en wachtwoord **cadyri***

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 weigeren

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De gouverneur-voorzitter
Carl Decaluwé

Handtekening(en)

Elektronisch ondertekend op 16/02/2024 door Stijn Lombaert, Provinciegriffier.

Elektronisch ondertekend op 19/02/2024 door Carl Jozef DECALUWE, Provinciegouverneur