

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2024081920
Gemeentelijk dossiernummer: O/2024/106

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen. Deze aanvraag werd ingediend door:
- De aanvrager mevrouw Geldhof Christine met als adres Izegemstraat 102, 8770 Ingelmunster

De aanvrager verstuurde het dossier per beveiligde zending op 3 juli 2024. Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 augustus 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Izegemstraat 102, 8770 Ingelmunster en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie D nrs. 0239 A, 0238 A, 0237 C

Het betreft een aanvraag tot **functiewijziging van exploitatiewoning naar residentiële woonst en berging zal woningbijgebouw worden.**

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- ~~- de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit~~
- ~~- kleinhandelsactiviteit~~
- ~~- het verkavelen van gronden~~
- ~~- vegetatiewijziging~~

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

In het omgevingsloket worden de volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd (PIV 3):

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Woning	Functiewijziging zonder verbouwingswerken	Wonen
Schuur	Functiewijziging zonder verbouwingswerken	Wonen
Stal 1	Functiewijziging zonder verbouwingswerken	Wonen
Berging	Functiewijziging zonder verbouwingswerken	Wonen
Stal 2	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
Stal 3	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	

Samengevat wordt het volgende aangevraagd:

De aanvrager wenst de functie van de exploitatiewoning te wijzigen naar een residentiële woonst. De schuur, stal 1 en de berging zullen woningbijgebouw worden. De landbouwgebouwen (stallen 2 en 3) zullen worden gesloopt. De omgeving bestaat uit een ruim grasland, ten noorden is het perceel afgebakend door het spoorweg domein en ten zuiden is het perceel afgebakend door de aanwezigheid van eengezinswoningen en bijhorende tuinen.

PROJECTINHOUDVERSIES

Bij het volledig en ontvankelijk verklaren van het dossier was projectinhoudversie (PIV) 3 van toepassing.

Naar aanleiding van een op te leggen last, in kader van artikel 75 van het omgevingsvergunningdecreet, werd aan

de architect gevraagd om een voorstel tot last te bezorgen.

Naar aanleiding van deze vraag werd op 15 november 2024 bijkomende informatie opgeladen via het omgevingsloket (PIV 4) waarbij het volgende werd gemotiveerd:

'Adhv deze gewijzigde PIV wordt een voorstel toegevoegd tot last.

Er zou een extra ontharding voorzien worden.'

Dit wijzigingsverzoek werd op 15 november 2024 aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat:

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Deze wijziging wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt hieronder deze aanvraag, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 16 augustus 2024 tot en met 14 september 2024.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Externe adviezen

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Aquafin. Op 23 augustus 2024 werd volgend advies verleend: '*Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig*'. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: '*Onze ref.: 241560*'

Beste,

Aquafin N.V. dient een voorwaardelijk positief advies in met kennisgeving van onze erfdienstbaarheid voorwaarden.

Op het bijgevoegde grondinnemingsplan wordt de bovengrondse inneming (= aankoop in volle eigendom door Aquafin) geel ingekleurd, de ondergrondse inneming (= aankoop ondergrond) blauw en de zone van erfdienstbaarheid blauw en groen. De gronden ter hoogte van de inspectieputten zijn geel ingekleurd en eigendom van Aquafin en dienen steeds toegankelijk te blijven voor eventuele herstelling of inspectie van onze leiding.

Binnen een strook van 5 m, zie plan in bijlage mag, BEHOUDENS VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN AQUAFIN, niet overgegaan worden tot :

- *het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan AQUAFIN voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.*
- *het wijzigen van het maaiveldniveau.*
- *het opstapelen van l,*
- *het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,*
- *het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafstuigen,*
- *het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze die in bijhorende lijst vermeld worden.*

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Agentschap Landbouw en Zeevisserij Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst West-Vlaanderen. Op 27 september 2024 werd volgend advies verleend:

'*Voorwaardelijk gunstig*'. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: '*Zie bijlage*'

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan DVV Midwest - IOED RADAR. Op 12 september 2024 werd volgend advies verleend: '*Gunstig*'. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: '*Voor de motivering bij het advies van de IOED RADAR, zie bijlage IN/2024/05/064/B.*'

Project-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

MER-screeningsnota

Bij de aanvraag dient er geen project-m.e.r.-screeningsnota te worden toegevoegd. Gezien de omvang van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen.

Watertoets

Op 16 december 2022 werd de nieuwe omzendbrief OMG/2022/1 'Richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebied' goedgekeurd. De nieuwe omzendbrief is samen met het nieuwe watertoetsbesluit goedgekeurd op 25 november 2022, in werking getreden op 1 januari 2023. Deze omzendbrief richt zich naar de vergunningverlenende overheden en adviesinstanties in het kader van ruimtelijke uitvoeringsplannen en omgevingsvergunningen. De nieuwe regelgeving dient toegepast te worden bij alle omgevingsvergunningen die vanaf 1 januari 2023 worden verleend.

Het betrokken perceel is gelegen in een pluviaal gevoelig gebied (door hevige neerslag) in huidig klimaat en toekomstig klimaat (2050). Volgens de beschikbare kaarten is op het perceel in het huidig klimaat een middelgrote kans (T100) op 41cm waterdiepte (15.53 mTAW) en een kleine kans (T1000) op 75cm waterdiepte (15.87 mTAW). In het toekomstig klimaat is een middelgrote kans op 56cm (15.68 mTAW) waterdiepte en een kleine kans op 104cm waterdiepte (16.16 mTAW).

Het betrokken perceel is niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied (uit waterlopen) in huidig klimaat en toekomstig klimaat (2050).

Het betrokken perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee in huidig klimaat en toekomstig klimaat (2050).

De aanvraag voorziet enkel een functiewijziging met bijhorende beperkte afbraak van gebouwen. Er worden geen bijkomende dakoppervlakte, bijkomende verharde oppervlakte of reliëfswijzigingen voorzien, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op het bestaande watersysteem beperkt is.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 15 november 2024 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is gunstig.

Het is aangewezen de volgende stedenbouwkundige voorwaarden op te nemen in de voorliggende beslissing:

- **De voorwaarden uit het advies van Aquafin na te leven**
- **Het aangrenzend agrarisch gebied mag niet bijkomend aangesneden worden voor de nieuwe zonevreemde functie (vertuining).**

Het verslag luidt als volgt:

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG OF RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan ROESELARE - TIELT (KB 17/12/1979) gelegen in een woonuitbreidingsgebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Het goed is gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' en het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Midden-West-Vlaanderen'. Dit RUP heeft geen bepalingen die van toepassing zijn op de aanvraag.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel voldoet niet aan deze voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.1/0. van de VCRO

Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

⇒ In de aanvraag wordt een afwijking gevraagd als volgt: De aanvraag omvat in een eerste fase een functiewijziging naar een residentiële woonst. Dit wordt aangevraagd op grond van artikel 11 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen. Dit artikel verwijst in de eerste plaats naar de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO. Dit artikel werd reeds afgetoetst.

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.

Beoordeling toepassingsmogelijkheid artikel 4.4.23 van de VCRO

1. Het gebouw of het gebouwcomplex is op heden nog bestaande

2. In de VCRO wordt verkrot als volgt gedefinieerd: *'Artikel 4.1.1.15° verkrot : niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.'*

Er kan worden gesteld dat in het dossier meerdere foto's aanwezig zijn. Uit de aangeleverde foto's bij de vergunningsaanvraag valt af te leiden dat de landbouwerswoning, schuur/stal, afdak en losstaande berging geen tekenen van verkrotting vertonen. Het dakvlak van 'Stal 1' ziet er licht aangetast uit, mede door het ontbreken van dakpannen. Uit de extra foto's van de binnenzijde van deze stal kan duidelijk worden opgemerkt dat het dakgebinte geen tekenen van verkrotting vertoont of waarbij de structuren van het gebouw is aangetast. Door louter nieuwe dakbedekking te voorzien kan het uitzicht opnieuw in orde worden gebracht. De noklijnen lopen namelijk nog rechtdoor, vertonen geen verzakkingen en de verschillende (top)gevels van de verschillende gebouwen zijn niet ingevallen. Deze gebouwen worden niet als verkrot gezien.

Stal 2 en 3 worden wel als verkrot gezien. De aanvraag voorziet om deze twee constructies te slopen.

3. Gelet op de beschikbare luchtfoto's van 1971. Op deze luchtfoto is de woning met aangebouwde schuur en stallen en afzonderlijke bijgebouw reeds waar te nemen. Ook in een bouwdoossier met als gemeentelijke referentie 1971/9 zijn de verschillende constructies waar te nemen op het inplantingsplan. Er kan worden gesteld dat de verschillende gebouwen gekend zijn van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Op heden is geen functiewijziging gekend en is de landbouwbestemming de vergunde geachte functie. Er kan worden gesteld dat de gebouwen als geacht vergund kunnen worden beschouwd.

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.

Lasten instrumentendecreet

In toepassing van het Instrumentendecreet (decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium) moet de vergunningverlenende overheid volgens artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet (OVD) (decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning) in een aantal gevallen lasten opleggen:

Artikel 75 OVD

§ 1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;

c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

Voorliggende aanvraag valt onder de toepassing van artikel 75. § 1. 4° c) nl. zonevreemde functiewijziging conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

Om aan bovenstaande te voldoen wordt volgende last opgelegd aan de vergunninghouder:

De vergunninghouder is verplicht de verharding op te breken zoals voorgesteld op het plan BA_Christine Geldof_I_N_1.1_ontharden.pdf, opgeladen in het omgevingsloket op 15 november 2024. Het gaat over een ontharding van 172,13m².

Vergunningen in toepassing van de regelgeving rond zonevreemdheid zijn een uitzondering, een gunst. Van de vergunninghouder wordt dan ook verwacht dat hij via een opgelegde last bijdraagt tot het realiseren van één van volgende doelstellingen:

- het uitbouwen van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de open ruimte
- het uitbouwen van duurzaam waterbeheer
- het verhogen van de biodiversiteit
- het tegengaan van klimaatverandering

Het ontharden van gronden maakt deel uit van de verwezenlijking van het uitbouwen van duurzaam waterbeheer (meer infiltratieoppervlakte op het terrein) en het tegengaan van klimaatveranderingen (verminderen van het hitte-eilandeffect).

De last in natura bevindt zich in de nabijheid van voorliggend project (nl. op eigen terrein), is redelijk in verhouding tot het vergunde project en kan worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De uitvoering van de last wordt gedekt door het opleggen van een financiële waarborg volgens artikel 77 OVD. Na overleg met de architect blijkt dat alle verhardingen weinig funderingen hebben en bestaan uit vrij eenvoudig te verwijderen materialen waardoor de raming van de kostprijs door de architect als volgt werd opgemaakt: 128,03m² x 5€/m², 37,06m² x 5€/m², 7,04m² x 10€/m². Deze prijszetting kan worden bijgetreden. Om een oppervlakte van 172,13m² te ontharden wordt een waarborg opgelegd van 895,85 euro.

VERORDENINGEN

Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit van 26 mei 2011. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 17 december 2013. Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag.

Provinciale verordeningen

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelen van baangrachten van 23 juli 2008. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke verordeningen

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater 10 februari 2023. Deze verordening is niet van toepassing op deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven van 8 juli 2005. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 4 juni 2009. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017. Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023. Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag.

BOUWKUNDIG ERFGOED

Deze hoeve is gekend in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed in de provincie West-Vlaanderen, goedgekeurd op 26 april 2024. Omwille van deze inventarisatie werd advies gevraagd aan DVV Midwest - IOED RADAR. Hun advies luidt als volgt:

'Omschrijving

Het betreft een nog gedeeltelijk omwalde hoeve met 17^e-/18^e-eeuwse schuur, 18^e-eeuwse stalling en wagenhuis, en woonhuis uit 1944.

Erfgoedelementen

De aanwezige erfgoedelementen beslaan het geheel van de hoeve en vooral de grote ouderdom van enkele van de gebouwen en de gedeeltelijk bewaarde omwalling. De oudste gebouwen bevatten typerende architecturale kenmerken voor deze periode zoals metselplechtingen en korfbogen. Het woonhuis is opgebouwd in een stijl die nog aansluit bij de interbellumarchitectuur met gebruik van de typische gele sierbaksteen, klimmend dakvenster, een risaliet dat oploopt in een puntgevel en een rondboogdeur die wordt geaccentueerd door een betonnen portiek.

Omwille van de grote stilistische verschillen, is de eenheid tussen de verschillende delen voor een stuk verloren gegaan in 1944. Enkel de opstelling van de gebouwen bleef grotendeels hetzelfde en een deel van de omwalling ten noorden van de hoeve.

Afweging dossier

Principieel is er geen bezwaar tegen een functiewijziging van de resterende gebouwen.

Verder is er ook begrip voor het feit dat sloop van twee bijgebouwen onvermijdelijk is vanwege hun zwaar verkrotte toestand. Dit heeft weinig impact op de erfgoedwaarde van het geheel.

Conclusie

De aard van de geplande werken, nl. een functiewijziging van de hoeve en sloop van twee bijgebouwen, doet bijgevolg geen afbreuk aan de lokale erfgoedwaarden.

Aldus is het advies gunstig.'

ARCHEOLOGIENOTA

Door de omvang van de aanvraag hoeft er geen archeologienota te worden opgemaakt.

SLOOPOPVOLGINGSPLAN

Door de omvang van de aanvraag hoeft er geen sloopopvolgingsplan te worden opgemaakt.

NATUURTOETS

Het perceel is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied en ligt niet binnen de nabije omgeving van een VEN-gebied. Gezien de omvang en de ligging van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Wegenis (artikel 4.3.5. VCRO): Er kan gesteld worden dat de Izegemstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Bouwen/uitbreiden bedrijfswoning (artikel 4.3.6. VCRO): De aanvraag beoogt niet de oprichting of uitbreiding van een bedrijfswoning.

Toegankelijkheidstoets (artikel 4.3.7. VCRO): Het voorliggend project bevat geen handelingen die vallen onder het betrokken artikel en valt bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen.

Rooilijn / achteruitbouwstrook/ reservatiestrook (artikel 4.3.8. VCRO): De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Rioleringsstoets (artikel 4.3.9. VCRO): Volgens het definitief zoneringsplan ligt het pand in centraal gebied. In deze zone is reeds een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. Het is bijgevolg niet verplicht een septic put te voorzien.

OMZENDBRIEVEN EN UITVOERINGSBESLUITEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

De omzendbrief OMG/2022/1 van 16 december 2022 betreffende richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebied is van toepassing op de aanvraag.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect is van toepassing op de aanvraag, inzonderheid artikel 4, 5°.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen is van toepassing en specifiek artikel 11. Dit artikel luidt als volgt:

'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 eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.'

HISTORIEK

B/1971/9 - vergunning verleend op 5 maart 1971 - oprichten van een zeugenstal ter uitbreiding van de bestaande

B/1990/15 - vergunning verleend op 16 februari 1990 - rooien van 58 populieren en herbepanten

B/2003/67 - vergunning verleend op 17 februari 2005 - aanleggen collector RWZI (Ingelmunster - Izegem) lot 2 - projectnummer 96.548B

O/2019/47 - OMV_2019040508 - vergunning verleend op 6 mei 2019 - rooien van bomen

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Volgens artikel 4.3.1.§2, 1° en 2° van de VCRO dient een aanvraag te worden beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen: Het gevraagde 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, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen en in het bijzonder met inachtneming van de doelstelling van artikel 1.1.4. van de VRCO. Vervolgens houdt het vergunningverlenende adviesorgaan rekening bij de beoordeling van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° in rekening brengen.

'Ruimtelijke draagkracht wordt gedefinieerd als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Vertrekken vanuit de draagkracht van de ruimte betekent behoedzaamheid in de relatie menselijke activiteiten - ruimtelijke ontwikkeling. Bij duurzaam gebruik van de ruimte brengt men een maximaal toelaatbare belasting in rekening. Er worden voorwaarden opgelegd aan het ruimtegebruik. Draagkracht is evenwel plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden'.

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag gaat over het wijzigen van een landbouwbedrijf naar een zonevreemde woning met bijhorende

woningbijgebouwen. Deze hoeve is sinds 2018 geregistreerd als een leegstaand (100%) en verwaarloosd pand (verwaarlozing wegens gebrek aan onderhoud).

Omwille van de functiewijziging van een landbouwbedrijf werd advies gevraagd aan Agentschap Landbouw en zeevisserij. Hierbij werd gesteld dat de professionele landbouwactiviteiten op de site zijn stopgezet in maart 1986 en hierna geen landbouwactiviteiten meer zijn geregistreerd. Gezien de ligging van de site, namelijk in een woonuitbreidingsgebied dat omgeven is door woongebied en natuur- en parkgebied, ten zuiden van het kanaal Roeselare-Leie en op ongeveer 117 m van het VEN-gebied 'De Mandelhoek', is het (her)opstarten van een professionele landbouwactiviteit niet evident. Door het Agentschap werd gesteld dat een functiewijziging naar residentieel wonen dan ook functioneel inpasbaar is op deze locatie. Dit advies wordt bijgetreden.

De mobiliteitsimpact:

Het perceel beschikt over voldoende bergruimte of 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 verkrotte gebouwen (stal 2 en 3) zullen worden gesloopt waardoor het ruimtegebruik zal afnemen. Door het behouden van de verschillende gebouwen zonder aanpassingen van het volume en afbraak van de verkrotte gebouwen kan worden gesteld dat deze aanvraag geen afbreuk zal doen aan de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en het visueel-vormelijk aspect.

Cultuurhistorische aspecten:

Zoals hogerop beschreven is deze hoeve gekend in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Door DVV Midwest - IOED RADAR werd geconcludeerd dat de aard van de geplande werken, nl. een functiewijziging van de hoeve en sloop van twee bijgebouwen, geen afbreuk doet aan de lokale erfgoedwaarden.

In de nabije omgeving zijn er geen andere 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 en gebruiksgenot:

Volgens het ontvangen advies van Aquafin bevindt zich op het perceel een erfdienstbaarheid ten gunste van Aquafin / VMM. Er dient rekening te worden gehouden met deze erfdienstbaarheidszone. De voorgestelde woonfunctie en woningbijgebouwen in combinatie met afbraak van enkele gebouwen zal niet zorgen voor noemenswaardige hinderlijke aspecten ten opzichte van de nabije en ruimere omgeving.

Veiligheid in het algemeen:

Het voorgestelde ontwerp zorgt er niet voor 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 de toets van de goede ruimtelijke ordening.

KENNISNAME VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en treedt deze bij.

BESLUIT:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van **18 november 2024** het volgende:

Artikel 1

De aanvraag tot functiewijziging van exploitatiewoning naar residentiële woonst en berging zal woningbijgebouw worden, gelegen te Izegemstraat 102, 8770 Ingelmunster wordt vergund.

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

- **De voorwaarden uit het advies van Aquafin na te leven**
- **Het aangrenzend agrarisch gebied mag niet bijkomend aangesneden worden voor de nieuwe zonevreemde functie (vertuining).**

B. Algemene voorwaarden

a) Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

- I. De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.
- II. Bij verbouwingen of herbouw dient in eerste instantie de bestaande huisaansluitingen maximaal te worden herbruikt om zodoende bijkomende sleuven op het openbaar domein tot het minimale te beperken. Enkel indien voor het bouwproject een nieuwe aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be.
Fluvius bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom
Na een wachttijd van 5 à 7 weken na betaling van de factuur wordt het dossier overgemaakt en wordt, indien nodig, een voorbezoek voorzien. De onderaannemer Fluvius neemt zelf contact op met de klant om afspraak in te plannen.
- III. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").
- IV. Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.
- V. Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bv: ontluchtingspijp door dak).

b) Keuring privéwaterafvoer

- I. Door het in voege treden van het Algemeen Watervkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Watervkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Zij moet in volgende gevallen hierop gekeurd worden:
- Voor de eerste ingebruikname;
 - Bij belangrijke wijzigingen;
 - Na vaststelling van een inbreuk op de gelijkvormigheid, op verzoek van de exploitant;
 - Bij aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, met de verplichting om af te koppelen op privé-domein, conform de Vlare
- II. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op <http://www.vlario.be>)
- c) Het is verplicht de straatkolken te kuisen na de werkzaamheden. Een attest van uitvoering dient te worden bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.
- d) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- e) Indien er geen schade/gebreken worden gemeld aan het openbaar domein vóór aanvang van de werken wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in goede staat bevindt.
- f) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten, e.a.) berokken schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Dit geldt enkel op openbaar domein. Indien een bestaande aansluiting of wachtbuis vanaf de private grond wordt gebruikt is dit bovenstaande niet van toepassing.
- g) Concessiegebruik van het openbaar domein (bijvoorbeeld plaatsen van kranen, silo's, ...) moet minstens 6 weken voor de aanvang van de werken schriftelijk aangevraagd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen. De aanvraag voor inname openbaar domein vraag je aan via de volgende website: <http://www.ingelmunster.be/innameopenbaardomein/>
- h) De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in de archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

Artikel 3

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

A. Bijzondere lasten

De vergunninghouder is verplicht de verharding op te breken zoals voorgesteld op het plan BA_Christine Geldof_I_N_1.1_ontharden.pdf, opgeladen in het omgevingsloket op 15 november 2024. Het gaat over een ontharding van 172,13m².

B. Algemene lasten - waarborg

In toepassing van artikel 75, 76 en 77 wordt een financiële waarborg van 895,85 euro gevraagd voor een goede uitvoering van de aangevraagde werkzaamheden. Deze waarborg moet gesteld worden vooraleer de vergunde werken worden aangevat.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Indien er geen schade/gebreken worden gemeld aan het openbaar domein vóór aanvang van de werken wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in goede staat bevindt.

ir. D. RONSE
Algemeen Directeur

K. WINDELS
Burgemeester

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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 aktenaam 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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° ...;

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

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - a) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt

voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Gemeente
Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

uw bericht van 8/08/2024	uw kenmerk 2024081920 (V3)	ons kenmerk 2024_005494_v1	bijlagen
vragen naar/e-mail Ellen Rommelaere adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be			datum 27/09/2024

Onderwerp: 'Functiewijziging van landbouw naar wonen'

Aanvrager: Christine Geldhof, Izegemstraat 102, 8770 Ingelmunster

Bouwplaats: INGELMUNSTER 1 AFD/INGELMUNSTER: sectie D, 0237/00C000, 0238/00A000, 0239/00A000

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

De aanvraag heeft geen betrekking op agrarische of para-agrarische activiteiten en is volgens het gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied. De site bevindt zich binnen de contouren van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'. Het betreft een functiewijziging van landbouwsite naar residentieel wonen. De site is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Historische hoeve 't Verbrand Goed'.

De site bestaat uit een bedrijfswoning met aanpalende bedrijfsgebouwen en één vrijstaand bedrijfsgebouw. De bijgebouwen die op de tekeningen in het dossier aangeduid zijn als stal 2 en 3 zijn verkrot en maken geen deel uit van voorliggende aanvraag tot functiewijziging. Deze bijgebouwen worden integraal gesloopt. Voor de bedrijfswoning en de resterende bijgebouwen (stal, schuur en berging) wordt wel een functiewijziging aangevraagd naar residentiële woning met woningbijgebouwen. De woningbijgebouwen zullen gebruikt worden als berging voor het plaatsen van privé materiaal zoals fietsen en tuinmeubelen, als hobbyruimte, als hobbestal,...

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Voor een functiewijziging van landbouwsite naar residentieel wonen dient het Agentschap Landbouw en Zeevisserij na te gaan in hoeverre dergelijke functiewijziging hier functioneel inpasbaar is. De omvorming van landbouw- naar zonevreemde site kan een directe aantasting van de aanwezige agrarische structuur betekenen en kan een (negatieve) impact hebben op vergunningen en ontwikkelingen van nabijgelegen landbouwbedrijven. Dergelijke functiewijziging is geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goed gestructureerd landbouwgebied, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend worden omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand (zie ook omzendbrief RO 2017/01 voor meer duiding hieromtrent).

Volgens de gegevens waarover het Agentschap Landbouw en Zeevisserij beschikt, zijn de professionele landbouwactiviteiten op de site stopgezet in maart 1986. Hierna zijn geen professionele landbouwactiviteiten meer geregistreerd. De bebouwing is verouderd en niet meer functioneel inzetbaar i.k.v. een moderne bedrijfsvoering.

De site bevindt zich in woonuitbreidingsgebied dat omgeven is door woongebied en natuur- en parkgebied. De site bevindt zich vlak ten zuiden van het kanaal Roeselare-Leie op ongeveer 117 m van het VEN-gebied 'De Mandelhoek' dat zich ten noorden van het kanaal bevindt. Het (her)opstarten van een professionele landbouwactiviteit is hier gezien de ligging niet evident. Een functiewijziging naar residentieel wonen is hier dan ook functioneel inpasbaar.

Gezien de ligging van de site in woonuitbreidingsgebied, de ruime tijd dat de landbouwactiviteiten er werden stopgezet en het geringe landbouwpotentieel kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij akkoord gaan met een functiewijziging van landbouw naar residentieel wonen. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij brengt bijgevolg een gunstig advies uit voor de gevraagde functiewijziging. Het aangrenzend agrarisch gebied mag niet bijkomend aangesneden worden voor de nieuwe zonevreemde functie (vertuining).

Hoogachtend,

Jan Maes
Adviseur dossiers
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

ADVIES



Omgevingsloket 20240811920	Datum ontvangst 08/08/2024	Datum advies 12/09/2024
Contactpersoon 👤 Elien Vernackt ✉ Elien.vernackt@midwest.be ☎ +32 (0) 497 40 82 81		Ons kenmerk IN/2024/05/064/B

Betreft: Advies bij functiewijziging

Bouwheer: Mevr. Christine Geldhof
Ligging: Izegemstraat 102, 8770 Ingelmunster
Inventaris-nummer: ID 51203

Geacht College,

Gelet op:

1. De beslissing van de gemeente Ingelmunster om toe te treden tot de dienstverlenende vereniging Midwest en de erkende intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR volgens de resultaatsverbintenis met het agentschap Onroerend Erfgoed.

2. De opname van het pand op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed conform het "besluit van de administrateur-generaal van 26/04/2024 houdende de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed".

Geeft de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR advies.

Advies

Omschrijving

Het betreft een nog gedeeltelijk omwalde hoeve met 17^e-/18^e-eeuwse schuur, 18^e-eeuwse stalling en wagenhuis, en woonhuis uit 1944.

Erfgoedelementen

De aanwezige erfgoedelementen beslaan het geheel van de hoeve en vooral de grote ouderdom van enkele van de gebouwen en de gedeeltelijk bewaarde omwalling. De oudste gebouwen bevatten typerende architecturale kenmerken

voor deze periode zoals metselplechtingen en korfbogen. Het woonhuis is opgebouwd in een stijl die nog aansluit bij de interbellumarchitectuur met gebruik van de typische gele sierbaksteen, klimmend dakvenster, een risaliet dat oploopt in een puntgevel en een rondboogdeur die wordt geaccentueerd door een betonnen portiek.

Omwille van de grote stilistische verschillen, is de eenheid tussen de verschillende delen voor een stuk verloren gegaan in 1944. Enkel de opstelling van de gebouwen bleef grotendeels hetzelfde en een deel van de omwalling ten noorden van de hoeve.

Afweging dossier

Principieel is er geen bezwaar tegen een functiewijziging van de resterende gebouwen.

Verder is er ook begrip voor het feit dat sloop van twee bijgebouwen onvermijdelijk is vanwege hun zwaar verkrotte toestand. Dit heeft weinig impact op de erfgoedwaarde van het geheel.

Conclusie

De aard van de geplande werken, nl. een functiewijziging van de hoeve en sloop van twee bijgebouwen, doet bijgevolg geen afbreuk aan de lokale erfgoedwaarden.

Aldus is het advies gunstig.

Met vriendelijke groeten

Elien Vernackt
Erfgoedconsulent