

Uittreksel

Het college van burgemeester en schepenen Wingene van maandag 16 juni 2025

Aanwezig:

Lieven Huys, Burgemeester

Brecht Warnez, Ann Measure, Tom Braet, Jens Danneels, Sandra Ketels, Yves Bracke, Schepenen

Linda Wyckstandt, Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst

Jurgen Mestdagh, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Greet Coens-De Roo, Zesde schepenen

Afwezig:

/

**Omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige
handelingen: OMV_2024083821 - O/2024/258 - vergunning**

Goedgekeurd

Aanleiding en voorgeschiedenis

Het college van burgemeester en schepenen ontving op 08/11/2024 een omgevingsvergunningsaanvraag van Vanhulle Wim tot het wijzigen van de functie van landbouwsite naar zonevreemd wonen.

Dossierreferentie: OMV_2024083821 - O/2024/258

Locatie: Vossestraat 2, 8750 Wingene; en kadastraal bekend als: Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie A, 0189 B Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie A, 0193 A.

Datum volledig en ontvankelijk: 09/01/2025

Uiterste beslissingsdatum: 23/06/2025

Feiten, context en argumentatie

Beschrijving van de omgeving:

De aanvraag situeert zich aan de Vossestraat 2 te Wingene, op het grondgebied van deelgemeente Zwevezele. De locatie bevindt zich binnen een uitgesproken landelijk gebied met overwegend agrarisch landgebruik. Het gaat om een afwisseling van akkerland en weilanden met een verspreid

bebouwingspatroon van zowel zonevreemde als -eigen bebouwing. Het perceel bevindt zich op een afstand van circa 2,7 kilometer ten noordwesten van het centrum van Zwevezele en op ongeveer 1,6 kilometer van de landelijke woonkorrel rond Zeswege. Het betrokken goed is kadastraal gekend onder Wingene, tweede afdeling Zwevezele, sectie A, nummers 166C, 189B en 193A. De site is ingericht als landbouwbedrijf en omvat een bestaande bedrijfswoning met bijhorende zes bedrijfsgebouwen. De aanpalende percelen worden grotendeels landbouwkundig benut. Aan de westzijde grenst het terrein aan een kleinschalige veehouderij. De bedrijfswoning heeft een grondoppervlakte van 130,2 m² en een volume van 491,7 m³. De bedrijfsgebouwen omvatten respectievelijk 124,0 m² en 386,3 m³ (gebouw 1), 53,1 m² en 161,8 m³ (gebouw 2), 73,1 m² en 178,0 m³ (gebouw 3), 90,6 m² en 380,1 m³ (gebouw 4), 135,3 m² en 491,7 m³ (gebouw 5) en ten slotte 29,2 m² en 77,0 m³ voor de veldschuur (gebouw 6). In totaal bedraagt de bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen 505,2 m², goed voor een totaalvolume van 1.675 m³. Samen met de woning komt dit op een totale bebouwde oppervlakte van 635,4 m² en een totaalvolume van 2.166,7 m³.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag betreft een functiewijziging waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot een residentiële woning. Daarnaast worden drie bestaande landbouwbedrijfsgebouwen herbestemd tot woningbijgebouwen in functie van het nieuwe residentiële gebruik. De bestaande veldschuur (bedrijfsgebouw 6) en twee landbouwbedrijfsgebouwen (gebouw 1 en 2) worden in het kader van deze aanvraag volledig afgebroken. Er worden geen nieuwe constructies opgericht en ook geen uitbreidingen gerealiseerd. De aanvraag betreft uitsluitend een bestemmingswijziging en een sloophandeling, zonder enige fysieke ingreep aan de volumetrie van de behouden gebouwen.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Niet van toepassing.

De aanvrager diende een wijzigingsverzoek in op **18 april 2025**. De aanvrager wenste met zijn verzoek de volgende wijzigingen aan te brengen tijdens de procedure:

- Wijzigingen naar aanleiding van feedback van het college van burgemeester en schepenen

Het college ging akkoord met het wijzigingsverzoek op **22 april 2025**.

Extern ingewonnen adviezen

- **Proximus** heeft **geen bezwaar** als advies uitgebracht op 30 januari 2025, ontvangen op 30 januari 2025.
- **Proximus** heeft **geen bezwaar** als advies uitgebracht op 19 mei 2025, ontvangen op 19 mei 2025.

- **Provinciale Dienst Waterlopen** heeft **geen advies** als advies uitgebracht op 10 januari 2025, ontvangen op 10 januari 2025.
- **Provinciale Dienst Waterlopen** heeft **geen advies** als advies uitgebracht op 24 april 2025, ontvangen op 24 april 2025.
- **Fluvius** heeft **geen advies** als advies uitgebracht op 23 januari 2025, ontvangen op 23 januari 2025.
- **Fluvius** heeft **geen advies** als advies uitgebracht op 6 mei 2025, ontvangen op 6 mei 2025.
- **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep** heeft **geen bezwaar** als advies uitgebracht op 9 januari 2025, ontvangen op 9 januari 2025.
- **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep** heeft **geen advies** als advies uitgebracht op 28 april 2025, ontvangen op 28 april 2025.
- **Wyre Omgevingsloket Wyre** heeft een **gunstig** advies uitgebracht op 10 januari 2025, ontvangen op 10 januari 2025.
- **Wyre Omgevingsloket Wyre** heeft een **gunstig** advies uitgebracht op 28 april 2025, ontvangen op 28 april 2025.
- **Agentschap Landbouw en Zeevisserij Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst West-Vlaanderen** heeft een **ongunstig** advies uitgebracht op 24 februari 2025, ontvangen op 24 februari 2025.
- **Agentschap Landbouw en Zeevisserij Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst West-Vlaanderen** heeft een **gedeeltelijk gunstig** advies uitgebracht op 6 juni 2025, ontvangen op 6 juni 2025.

Openbaar onderzoek en onderzoek scheidingsmuren

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 01/05/2025 tot 30/05/2025. Het openbaar onderzoek werd niet aangekondigd in een dag- of weekblad. Er werd geen informatievergadering georganiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De omgevingsambtenaar maakte op 11/06/2025 een **ongunstig** advies over de aanvraag op.

De aanvraag tot functiewijziging betreft een site in een actief en herbevestigd agrarisch gebied, waar landbouw primeert. Het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is ongunstig en wijst op

een negatieve impact op de landbouwstructuur en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende landbouwbedrijven. De aanvraag is bijgevolg strijdig met een goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1, §1, 1°, d VCRO) en moet worden geweigerd op basis van artikel 4.3.4 VCRO, gelet op het negatieve advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Besluit college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt de motivering van de gemeentelijke omgevingsambtenaar NIET en neemt ze NIET tot de hare, en motiveert als volgt:

De aanvraag betreft een functiewijziging van een landbouwsite naar zonevreemd wonen, waarbij drie van de zes bestaande landbouwgebouwen worden gesloopt. Hierdoor wordt het bebouwde volume aanzienlijk gereduceerd, namelijk met circa 46% ten opzichte van de oorspronkelijke toestand. De bestaande woning en de drie behouden gebouwen worden herbestemd tot woning met bijgebouwen voor particulier gebruik, zonder uitbreiding of impact op de ruimtelijke structuur.

De aanvraag voorziet in een ontharding van de site door het verwijderen van bedrijfsgebouwen en de veldschuur, en het terrein wordt opnieuw ingericht als groene ruimte met beperkt recreatief/hobbygebruik. Dit draagt bij aan een landschappelijke meerwaarde en een verminderde verhardingsgraad in het buitengebied.

Hoewel de site zich in herbevestigd agrarisch gebied bevindt, blijkt uit de feitelijke situatie dat het landbouwgebruik reeds enige tijd beëindigd is. De gebouwen zijn verouderd, en de aanvrager beschikt niet over gronden in eigendom of gebruik rondom de site. Voorgaande maakt actieve landbouwexploitatie vanuit deze locatie economisch weinig realistisch.

Verder blijkt uit de omgeving dat er meerdere zonevreemde woningen in de directe omgeving voorkomen, wat wijst op een reeds aanwezige functiemenging in het gebied. Deze aanvraag past binnen dit patroon zonder bijkomende nadelige effecten te veroorzaken.

Gelet op bovenstaande is het college van oordeel dat de aanvraag inpasbaar is binnen het bestaande ruimtelijke weefsel, geen precedentwerking scheidt die de landbouwfunctie ondergraaft, en de site op een verantwoorde manier herbestemt.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen de omgevingsvergunning te verlenen mits onderstaande voorwaarden en lasten:

- Bijzondere vergunningsvoorwaarde
 - De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig projectinhoudversie V3 zoals overgemaakt op 18 april 2025.
 - Alle sloop- en bouwafval dient van het terrein verwijderd te worden.
 - De omgevingsvergunning is één en ondeelbaar waarbij de voorgenomen sloop, de functiewijziging vooraf dient te gaan.

- Lasten:
 - Overeenkomstig artikel 75, §1, 4^o, b) van het Omgevingsvergunningdecreet wordt een last in natura opgelegd bij de toepassing van artikel 4.4.23., VCRO: De vergunninghouder dient te voorzien in de aanplant van vijf inlandse hoogstammige loofbomen van eerste of tweede grootte met een minimale plantmaat van 10/12 op eigen terrein [(perce(e))(en) omgevingsvergunningsaanvraag]. De minimale onderlinge plantafstand tussen de bomen bedraagt hierbij minstens 5 meter en op 2 meter tot de perceelgrenzen. Zodoende de aanplant te laten slagen dient de aanvrager, de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen. Dit houdt onder meer in dat de aanplant geschiedt met kwaliteitsvol plantgoed, boomsteunpalen of wortelkluitverankering. De nazorg, zoals het tijdig water geven, kan noodzakelijk zijn om de aanplant het eerste groeiseizoen te laten overleven. Bij uitval dient in het eerstvolgend plantseizoen in heraanplant te worden voorzien. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel de nieuw aangeplante bomen tot volle wasdom te brengen.
 - Overeenkomstig artikel 99 van het Omgevingsvergunningsdecreet vervalt de omgevingsvergunning tot het doorvoeren van een functiewijziging met gedeeltelijke sloop van rechtswege als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet tijdig worden uitgevoerd.
 - Volgend uit artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet en overeenkomstig artikel 5, §1 van het waarborgreglement worden hoogstammige bomen, financieel gewaarborgd ten bedrage van 200 euro per boom, wat resulteert in een financiële waarborg van 1000 euro.
 - Overeenkomstig artikel 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet, stort de vergunninghouder de financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project. De vergunninghouder bezorgt hiervan een afschrift aan omgeving@wingene.be.

Bevoegdheid en juridische grond

- het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995

- de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009
- het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 15 april 2014
- het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- het collegebesluit van **22 april 2025** waarin het college zich niet akkoord verklaart met het wijzigingsverzoek van de aanvrager

Financiële gevolgen

Er is een in te boeken ontvangst in het meerjarenplan 2025 via:

- MJP000333 Retributie omgevingsvergunningen
- actie: AC000001 Gelijkblijvend beleid
- verantwoordelijke dienst: Wonen en Omgeving

Bijlagen

- aanvraag_O_2024_258
- 37018_2024_O2024258_verslag
- 37018_2024_O2024258_PVOO

Geen stemming

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen verleent de omgevingsvergunning voor het dossier met referenties OMV_2024083821 - O/2024/258 betreffende de aanvraag van Vanhulle Wim tot het wijzigen van de functie van landbouwsite naar zonevreemd wonen, gelegen te Vossestraat 2, 8750 Wingene; (kad: Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie A, 0189 B Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie A, 0193 A).

Artikel 2

De beslissing in bijlage maakt integraal deel uit van dit besluit.



De Secretaris,

Jurgen Mestdagh

Algemeen directeur

De Voorzitter,

Lieven Huys

Burgemeester