



directie Ruimte  
Dienst Ruimtelijke Vergunningen

## Verlag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beroep vergunning R-O

kenmerk	R02/33-16/B.62-376(VCRO)
betreft	<b>Beroep (VCRO) - Aanvraag stedenbouwkundige vergunning - Zomergem - Verschelde Nic</b> het inplanten van een nieuw pluimveebedrijf, bouwen 2 braadkippenstallen met aanhorigheden, bouwen nieuwe loods met aanhorigheden
contactpersoon	Jan Allaert

### 1 Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op de beslissing van 30 mei 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Zomergem houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer Verschelde Nic, Bosstraat 9 te 9930 Zomergem, strekkende tot het inplanten van een nieuw pluimveebedrijf, bouwen 2 braadkippenstallen met aanhorigheden, bouwen nieuwe loods met aanhorigheden, op een terrein gelegen te Zomergem, Stoktevijver zn, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie A, nrs. 0144c, 0144d, 0146D;  
dat het ontvangstbewijs van deze vergunningsaanvraag dateert van 15 februari 2016; dat de beslissing op 1 juni 2016 betekend werd;

Gelet op het beroep, ingesteld door de heer Tim Grisez, consultant afdeling Bouw van de cvba United Experts, namens de aanvrager, bij aangetekend schrijven van woensdag 29 juni 2016, tegen voormelde beslissing;  
dat het beroep ontvankelijk is ingesteld.

#### 1.1 Planologische voorschriften

- De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo - Aalter, gelegen in een agrarisches gebied. Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt in artikel 11.4.1. dat: "De agrarisches gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarisches gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para - agrarisches bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarisches 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 is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

## 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein is niet gelegen op minder dan 30 m van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of langs gewest- of provinciewegen.
- Het terrein ligt deels aan waterloop nr. 4.25 de Kwade Veldwaterloop, zijnde een onbevaarbare waterloop van 3° categorie onder beheer van de Watering Zomergem – Lovendegem.
- De aanvraag heeft een verband met landbouw en ligt in een gebied met een agrarische bestemming.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed.

## 1.3 Adviezen

### 1.3.1 Verplichte adviezen vanuit de VCRO

Op 30 maart 2016 werd door het departement Landbouw en Visserij een gunstig advies verleend : "...

*De aanvrager is uitbater van een volwaardig landbouwbedrijf dat gespecialiseerd is in melkveehouderij, vleesveehouderij en mestkippenhouderij. De aanvrager wenst door te groeien in de mestkippenhouderij maar de eigenaar van zijn hoeve (pachthoeve in de Bosstraat) wenst geen verdere uitbreiding toe te laten. Derhalve wenst de aanvrager dan ook een nieuwe inplanting te realiseren op eigen gronden die gelegen zijn aan de Stoktevijver.*

*Op deze nieuwe locatie wordt er voorzien in de bouw van twee mestkippenstallen (57.000 mestkippen) alsmede een loods voor de berging van granen (maïs en tarwe) in functie van de aanmaak en menging van eigen kippen voeder voor dit bedrijf. Tevens zal de loods worden aangewend voor de berging van machines en de opslag van strooisel voor de kippenstallen. Er wordt gekozen voor amoniakemmissie-arme stallen. Tevens wordt er voorzien in de aanleg van een bufferbekken voor het tijdelijk stockeren van regenwater dat afkomstig is van de nieuwe gebouwen.*

*Teneinde meer overzicht te hebben of ingaande en uitgaande goederenstromen wenst de aanvrager ook een weegbrug aan te leggen.*

*Gelet op de hiervoor omschreven bedrijfs- en ruimtelijke situatie is er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de realisatie van de hiervoor omschreven bedrijfsgebouwen en wordt er hier voor uit landbouwkundig oogpunt dan ook een gunstig advies verstrekt.*

*In bijgevoegde plannen wordt ook ruimte voorzien voor een latere bedrijfswoning. De eventuele oprichting van een toezichtswoning dient later, in een afzonderlijke aanvraag te worden bekeken, en kan pas in overweging worden genomen nadat de bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd en in gebruik werden genomen en er een duidelijk zicht is op de verdere toekomstige uitbating van de bestaande en de nieuwe bedrijfszetel. ...".*

Op 3 maart 2016 bracht het bestuur van Watering Zomergem – Lovendegem een voorwaardelijk gunstig advies uit : "...

*J...*

*Het bestuur is van mening dat links van de aangevraagde gebouwen een strook van 5 meter over gans de lengte dient te worden vrij gehouden langsheen de aanpalende waterloop.*

*Ter gelegenheid van de aanleg van het nieuwe wegdek van Stoktevijver is namelijk gevraagd dat de grachten vanuit Stoktevijver naar waterloop 4.54 en 4.54a regelmatig geruimd worden om de goede afwatering te verzekeren.*

*Om optimaal een waterloop te onderhouden is er steeds een vrije doorgang van 5 meter noodzakelijk langs beide zijden van de waterloop. ...".*

### 1.3.2 Adviezen vanuit andere wetgeving

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd voor advies doorgestuurd naar de hulpverleningszone Meetjesland.

De brandweer heeft geen advies uitgebracht.

### 1.3.3 Facultatieve adviezen

Op 22 februari 2016 werd door de gemeentelijke groendienst het volgende advies verleend:

*“ ...*

*- Quercus robur vervangen door Tilia cordata ikv de diversiteit van boomsoorten. Langs de rijweg in Stoktevijver zijn er reeds zomereiken aangeplant.*

*- Aandacht voor de soortkeuze van Spirea alba: invasieve soort weliswaar niet agressief*

*- Volledige groenbuffer rond de gebouwen dus ook aan de zijkant en achteraan. Dezelfde soorten gebruiken zoals de voorziene plantstroken met uitzondering van de eiken. ...”.*

Op 14 maart 2016 werd door de gemeente Waarschoot volgend advies uitgebracht: *“... Verbazingwekkend is dat er een nieuwe landbouwvestiging wordt aangevraagd in “open ruimtegebied”. Jaarlijks verdwijnen er meer dan 1000 landbouwbedrijven. Daarom is het verwonderlijk dat er nieuwe “industriële” landbouwvestigingen nog opgericht moeten worden.*

*De nieuwe inplanting van een kippenfokkerij zal het panorama verstoren en een impact hebben op de omgeving.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door akkerlanden en weilanden met bomenrijen (zijde Waarschoot).*

*Volgens de aanvraag zal het terrein uitgevlakt worden in functie van de geplande nieuwbouwwerken. Het perceel ligt deels in overstromingsgebied daarom concludeer ik dat het perceel deels zal opgehoogd worden en daardoor deels het bufferend vermogen verliezen. Op de plannen is niks terug te vinden om dit bufferend vermogen te compenseren.*

*De diepe insnijding in het open landschap is hier niet te verantwoorden.*

*De Weststraat is een gemeenteweg die geen extra belasting aankan (om reden de aanwezigheid van vele gezinnen, de beperkte rijwegbreedte, de smalle fietspaden, het ontbreken van voetpaden).*

*De aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen maar is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

*Ongunstig*

*Een bouwaanvraag kan eventueel gunstig geadviseerd worden:*

- met een veel compacterder gebouwencomplex door bijvoorbeeld de bedrijfswoning naar voor te brengen (van 21m naar 6m), de woning te verkleinen (van 500m<sup>2</sup> naar 250m<sup>2</sup>)*
- het nieuwe talud te plaatsen tussen rijweg en bedrijfswoning en/of –gebouwen*
- een groenbuffer te voorzien langs alle zijden van het gebouwencomplex*

*J...*

- *het extra vrachtverkeer langsheen Zomergem te leiden*
- *het bufferend watervermogen te behouden*
- *een zuiniger ruimtegebruik (zone voor woning en tuin van nu ongeveer 4500m<sup>2</sup> verminderen naar 1000m<sup>2</sup>). ...”.*

Op 7 april 2016 werd door de GECORO het volgende advies verleend: “...

*- Uit het inplantingsplan blijkt dat de loods op ±68m van de openbare weg wordt ingeplant en de kippenstallen op ±112m van de openbare weg. De totale bouwdiepte van de constructies betreft ±190m.*

*Bij een landbouwbedrijf is een compacte inplanting steeds wenselijk, zodat het agrarisch gebied niet onnodig wordt aangesneden. In casu is er niet gekozen voor een compacte inplanting. De aanvrager moet derhalve overgaan tot een compactere inplanting, opdat dit bedrijf aanvaardbaar zou zijn in dit open agrarisch gebied.*

*- De loods heeft een kroonlijsthoogte van 9m en een nokhoogte van 12,5m. Dergelijke hoogtes, en zeker de kroonlijsthoogte, is vreemd in agrarisch gebied. In het stedenbouwkundig dossier wordt weliswaar gesteld dat de loods wordt gebruikt voor opslag, maar de redenen waarom dergelijke hoogte van 9m noodzakelijk is, zijn niet toegelicht in het dossier. Tevens is het onduidelijk waarom de loods op deze locatie wordt ingeplant.*

*- Daarnaast wordt opgemerkt waarom dit bedrijf niet in voormalig landbouwbedrijf of bij een bestaande site in agrarisch gebied wordt ondergebracht? ...”.*

#### 1.4

##### Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat de bouwplaats deel uitmaakt van het open ruimtegebied dat zich uitstrekt tussen de gemeenten Zomergem, Waarschoot en de stad Eeklo.

De directe omgeving omvat een homogeen landbouwgebied nabij het bosbestand van het provinciaal domein het Leen en het Schipdonkkanaal en wordt doorsneden door de Lieve. Dit gebied wordt gekenmerkt door een intensief agrarisch grondgebruik en bestaat hoofdzakelijk uit cultuurgronden en weiden, in beperkte mate doorspekt met kleine landschapselementen zoals bomenrijen houtkanten en grachten. Binnen dit gebied komen verschillende landbouwbedrijven en een energiebedrijf voor, aangevuld met verschillende uitgedoofde landbouwexploitaties, thans in gebruik als woning en bijgebouwen, en louter residentiële woningen.

Deze landelijke omgeving wordt ontsloten door smalle lokale landbouwwegen en bredere verbindingswegen. Langs de lokale wegen komt eerder sporadisch bebouwing voor en bestaande uit enkele landbouwbedrijven. Langs de bredere verbindingswegen komen beperkte gebouwenclusters voor en bestaande uit een afwisseling van residentiële kavels met nog actieve landbouwbedrijven.

Onderhavig perceel is gelegen langs één van de bredere verbindingswegen op de grens van Zomergem en Waarschoot, met name de weg Stuiver (Waarschoot)/ Stoktevijver (Zomergem), beiden zijnde voldoende uitgeruste gemeentewegen.

Ter hoogte van de bouwplaats komt langs deze wegen geen bebouwing voor. De dichtste bebouwing bevindt zich op 175 m richting Waarschoot en op 225 m richting Zomergem en bestaat in hoofdzaak uit zonevreemde residentiële woningen. De dichtste woonzone bevindt zich op ongeveer 400 m ten noordoosten van de bouwplaats.

Uit het plaatsbezoek blijkt dat het eigendom gebruikt wordt als cultuurgrond. De omliggende percelen hebben eenzelfde gebruik. Langs de overzijde van de weg bevindt zich een weide met drafrenpiste.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het inplanten van een nieuw pluimveebedrijf met 2 braadkippenstallen en aanhorigheden en een loods met aanhorigheden.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt op minstens 60 m achter de voorste

./...

perceelsgrens parallel aan de weg een nieuwe loods voorzien. Deze loods meet overmeten 60 m breed op 22,5 m diep en bestaat uit een éénlaags gebouw onder zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 9 m en 12,52 m. Het gebouw omvat een metalen skeletbouw en wordt tot op een hoogte van 2,7 m voorzien van ter plaatse gestorte betonwanden. De rest van de gevelvlakken worden afgewerkt met een groene metaalplaat en zwarte metalen dakplaten. Toegang tot het gebouw wordt genomen via één poortopening van 10 m breed op 9 m hoog. Naast de loods wordt een weegbrug voorzien. Op 18 m afstand van de loods en haaks op de voorliggende weg worden 2 pluimveestallen voorzien. De afstand tot de linkse perceelsgrens bedraagt 11 m. Elke stal is 19 m breed op 75 m diep en bestaat uit een éénlaags gebouw onder zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 2,25 m en 5,4 m. De gevelvlakken van het gebouw bestaan uit een effen betonpaneel kleur grijs en zwarte golfplaten. De langsgevels worden over de volledige lengte voorzien van een winddruppelkap met groene metaalplaten.

Achteraan de stal wordt een stofbak voorzien, 5 m diep, 9 m breed en 5,4 m hoog, afgewerkt met groene metaalplaten. Vooraan de stal wordt een technisch lokaal aangebouwd, 5 m breed op 3,9 m diep en bestaande uit een éénlaags gebouw onder platte bedaking met een dakrandhoogte van 2,2 m en afgewerkt met grijze betonpanelen.

Tussen de loods en pluimveestallen wordt een betonverharding voorzien. Ook de oprit naar het bedrijf bestaat uit een betonverharding. Verder wordt een steenslagverharding voorzien rond de pluimveestallen.

Om de loods aan het straatzicht te onttrekken wordt een aarden tallud aangelegd met een hoogte van 3 m. Verder wordt een groenaanplant voorzien. De beplanting zal worden uitgevoerd conform het landschapsbedrijfsplan opgemaakt in samenspraak met Filip De Smet, deskundige landschap van deinst Landbouw & Platteland. Dit plan maakt deel uit van de motiveringsnota.

## 1.5

### Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden 154 bezwaarschriften ingediend.

Deze werden als volgt samengevat en geëvalueerd door het college van burgemeester en schepenen:

“... ”

De bezwaren kunnen als volgt samengevat worden:

- 1) De inplanting situeert zich ook midden de gebieden het "Leen" en de "Lieve". Dit zijn gebieden waar de fauna en flora veel aandacht verdient. Voornamelijk dankzij veel inspanningen van de Vlaamse en Provinciale overheden werden de natuurwaarden daar hersteld. Een industrieel landbouwbedrijf zou de link tussen deze twee waardevolle gebieden potentieel verminken en de gedane investeringen opheffen. Door de aanvraag dreigt een uniek open landschap en een uniek stukje groen/natuur te worden opgeofferd. De omgeving Stuiver / Stoktevijver is één van de laatst overblijvende open ruimtes op de grens tussen Waarschoot en Zomergem; de inplanting van een dergelijk niet-grondgebonden landbouwbedrijf in een ongeschonden open ruimte gebied is niet wenselijk. Deze open zone is in een straal van 300m volledig onbebouwd en is in een straal van 500m zeer beperkt bebouwd. De aanvraag is een aantasting van het leefmilieu en natuurbehoud van de kwetsbare omgeving. Het gebied rond de Stuiver wordt gekenmerkt door vele waardevolle landschapselementen, zoals houtkanten en waardevolle bossen, en meer naar het noorden de habitat van het prachtig natuurdomein Het Leen.

Het gebouw met een lengte van 180 m en een nokhoogte van 12,5 m zal voor een zeer belangrijke verstoring zorgen van het waardevolle landbouwlandschap. Het plaatsen van een grote stal snijdt het gebied in twee en doet een groen gebied verdwijnen. Hierdoor ontstaat er verdere lintbebouwing tussen Zomergem en Waarschoot. Een aangenaam recreatief gebied voor wandelaars, fietsers, ruiters en joggers zal verloren gaan. Door de vervuiling is het ook ongezonder. De beide gemeenten (Waarschoot en Zomergem) deden investeringen voor de aanleg van een functioneel fietspad passend in een beleid met aandacht voor (fiets)toerisme. De aanwezigheid van een industriële site kan de belevingswaarde voor de gebruiker van deze fietsverbinding aardig te niet doen.

- 2) De waarde van het gebied blijkt ook uit het feit dat kleine zwanen op deze locatie zeer regelmatig overwinteren. Zo zijn er regelmatig aantallen geteld tussen 200 en 320. Dit is een overschrijding van de 1% norm (200 ex, zie rapport 31 instandhoudingdoelstellingen van polders, zwin, krekengebied op website ANB). Kleine zwaan staat op de lijst van de te beschermen soorten in het soortenbesluit (bijlage 1: categorie 2). Artikel 10 3° van het soortenbesluit vermeldt het verbod tot het opzettelijk en

./...

betekenisvol verstoren, in het bijzonder tijdens de perioden van de voortplanting, de afhankelijkheid van de jongen, de overwintering en tijdens de trek.

- 3) De gigantische loods met een nokhoogte van 12,5m, veel verharding en voorlopig twee stallen zal de mooie rustige en open omgeving verstoren. De hoogte komt overeen met een appartementsgebouw van 4 bouwlagen. Een groenscherm van 2 meter hoog schermt onvoldoende de 12,5m hoge loods af. Er zal dan ook sprake zijn van visuele hinder.
- 4) Nergens wordt ernstig en in detail uitgelegd waarom de loods 12 m hoog moet zijn. Men spreekt van opslag van veevoeder van eigen kweek in de loods. De geoogste gewassen moeten verwerkt worden. Is hier dan sprake van een veevoederverwerkend bedrijf dat thuishoort in industriegebied?
- 5) Aanvrager voorziet in een groenscherm aan zijn nieuwe gebouwen. Het is bedenkelijk of deze groenschermen wel zullen gedijen en niet te lijden zullen hebben van de ammoniak uitstoot, en of deze gemakkelijk kunnen in stand gehouden worden. Er is geen groenscherm aan de kant van Zomergem. Er wordt ook geen enkele ernstige verklaring gegeven waarom geen groenscherm gezet wordt langsheen de stallen en loodsen, aan Westelijke kant, zodat men kan vermoeden dat een latere uitbreiding aan deze kant wordt voorzien;
- 6) Deze aanvraag is slechts de aanzet van een nieuw megabedrijf. Een bedrijf met 56.000 kippen is niet leefbaar, er zal zeker nog een uitbreiding komen. Dat men geen groenscherm voorziet aan de kant van Zomergem bevestigt het vermoeden dat met het bedrijf uiteindelijk zal willen uitbreiden tot de oorspronkelijk aangevraagde 85.000 kippen. Bij de vorige aanvraag werd gesteld dat 85.000 kippen noodzakelijk waren om een rendabel bedrijf te creëren.
- 7) Dit grootschalig niet-grondgebonden bedrijf op industriële schaal hoort niet thuis in een landbouwgebied.
- 8) Er is vrees voor geurhinder voor de woningen in de omgeving, zeker omwille van de omvang van het bedrijf. De geur van de kippen zal bij het openen van ramen en deuren en het zitten in de tuin/terras buiten onaangenaam zijn. Gelet op de merendeels zuidwestelijke windrichting naar de Stuiver zullen de bewoners van de Stuiver hiervan de gevolgen dragen. Een restaurant in de buurt vreest voor het verlies van klanten; er wordt gesteld dat schadevergoedingen zullen geëist worden bij de onmogelijkheid om te exploiteren bij sterke geurhinder.
- 9) Mobiliteit: Men is bezorgd over de toename van het transport en het gevaar voor aan- en afrijdende vrachtwagens. De verkeersdrukke van de diverse transporten, laden en lossen zal een grote impact op de woonomgeving. De bestaande aan- en afvoerroutes via Waarschoot staan al zwaar onder druk en zijn ongeschikt voor bijkomend veelvuldig zwaar vervoer. Dergelijk extra vervoer zou ook zorgen voor extra lawaai, uitlaatgassen en fijn stof. Overmatig transport van mest, dieren, voeders, ... het moet allemaal worden af- en aangevoerd. Alles moet via de Weststraat, Stuiver en de Kere; de inrichting van de straten, zoals de baaninrichting van de Weststraat met meerdere asverschuivingen, is niet voorzien op zwaar vrachtverkeer. Er zou ook beweging zijn via Zomergem. Het is onduidelijk hoe het transport verdeeld wordt tussen beide gemeenten. Bovendien zwijgt het dossier over het transport van perceel, nodig voor het laden van dieren. Het extra vrachtwagenverkeer met de bijkomende geluids- en trillingsoverlast, zowel overdag als 's nachts, zal de rust van bewoners zeker niet ten goede komen.
- 10) Er is vrees voor geluidshinder van de exploitatie, stalverluchting, verkeersgeluid van het aan- en afvoeren van grondstoffen en kippen, ... Ook overdag voor het lawaai voor de mensen die in ploegen werken en dan moeten kunnen slapen.
- 11) Dergelijk bedrijf is in strijd met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waar in het richtinggevend gedeelte op p. 75 opgenomen werd dat de relatief lage bebouwingsgraad in de toekomst slechts beperkt mag toenemen en bijkomende agrarische bedrijfszetels uitgesloten zijn. Het GRS voorziet in een beleid die gericht is op zuiver agrarische bedrijfsvoeringen, grondgebonden landbouw.
- 12) Dit soort activiteiten kan tot bodemverontreiniging, vervuiling van het oppervlaktewater, stof, vermesting, verzuring en andere soorten vervuiling leiden.
- 13) Wat dierenwelzijn betreft, bieden dergelijke stallen over het algemeen weinig comfort aan dieren.
- 14) Op een zeer nabije afstand (<500m) van het geplande bedrijf bevinden zich enkele habitatwaardige beukenbosjes type 9120 die een kritische depositiewaarde van 20 kg N/ha/j. hebben. De depositie ten gevolge van het geplande bedrijf ter hoogte van deze bosjes overschrijdt deze drempel en dan wordt nog geen rekening gehouden met de reeds aanwezige depositie van de bestaande omliggende uitbatingen, het verkeer en dergelijke meer. De mooie fauna en flora van het Leen kan zo snel verdwijnen door o.m. de uitstoot van stof en ammoniak. dit blijkt ook uit een toetsing via de voortoets.

./...

- 15) In het aanvraagdossier staat vermeld dat de kippenstallen komen in een gebied dat gekenmerkt wordt door een aantal soortgelijke bedrijven. In werkelijkheid is er binnen een straal van 1,5km slechts 1 dergelijk bedrijf en dat is de boerderij van de aanvrager.
- 16) Waardedaling eigendom: eigendommen in de buurt zullen in waarde dalen. Wie wil nu naast een kippenstal wonen?
- 17) De PAS overgangsregeling stelt heel duidelijk dat nieuwe locaties met impact op SBZ niet vergund mogen worden.
- 18) Er wordt steeds verwezen naar de afstand tot enerzijds woongebied met landelijk karakter en anderzijds woongebieden andere dan woongebied met landelijk karakter. Aangezien de gewestplannen dateren van 1978 zijn deze achterhaald. Er zal heel veel hinder worden waargenomen bij de vele gezinnen die in het woongebied met landelijk karakter wonen.

De bezwaren worden als volgt behandeld:

- 1) Het argument is gegrond. In de bespreking van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijk ordening wordt hier dieper op ingegaan. Bovendien had de impact van de aanvraag op het landschap en De Lieve in het kader van de MER-screening grondig moeten besproken, wat *in casu* niet het geval is.
- 2) Deze opmerking is gegrond. Deze zaken hadden moeten behandeld worden in het deel fauna en flora van de MER-screening.
- 3) Dit argument is gegrond. In de bespreking van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijk ordening wordt dieper ingegaan op de visuele impact van het nieuwe landbouwbedrijf.
- 4) Dit argument is gegrond. In de bespreking van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijk ordening wordt dieper ingegaan op de impact van de hoogte van de loods. De noodzakelijkheid van deze hoogte wordt in het stedenbouwkundig dossier noch toegelicht, noch gemotiveerd. Wat het veevoeder betreft, is het op basis van het ingediende dossier niet duidelijk hoe en waar de opslag van het voeder precies zal gebeuren. Of het voeder nog moet behandeld worden is ook niet duidelijk.
- 5) De opmerking ten aanzien van het ontbreken van een groenscherm langs de kant zichtbaar vanaf de straatzijde vanuit Zomergem is gegrond. Het is onduidelijk waarom het zijdelingse zicht op de loods vanuit de gemeente Zomergem niet afgeschermd wordt.
- 6) Dit betreft een vermoeden. Een eventuele latere uitbreiding dient het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag en wordt op dat moment opnieuw geëvalueerd. Dit argument is ongegrond.
- 7) Dit argument is ongegrond. In het kader van de stedenbouwkundige aanvraag wordt onderzocht in welke mate de gevraagde activiteiten (para-)agrarische activiteiten betreffen. Het al dan niet industrieel karakter van deze agrarische activiteit betekent niet dat deze activiteiten niet langer als agrarische activiteiten worden beschouwd en in overeenstemming zijn met de gewestplanbestemming. Een eventuele latere uitbreiding dient het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag en wordt op dat moment opnieuw geëvalueerd.
- 8) Wat de vrees voor geurhinder betreft, kan er niet ontkend worden dat de aangevraagde veranderingen aanleiding zullen geven tot een verhoogde geuremissie. Het gaat immers om een nieuw bedrijf. De uitgevoerde simulaties geven een indicatie, maar dit geeft geen garanties naar de aanvaardbaarheid van de geurhinder naar de omliggende woningen. Echter volgens de berekeningen conform de milieuwetgeving zou de geurhinder binnen de gebruikelijke normen vallen. Door het bouwen van de emissie-arme stallen zal de uitstoot verminderd worden. Daarnaast zal de exploitant een aantal maatregelen treffen om de geurhinder te beperken. Dit argument is derhalve deels gegrond.
- 9) Omtrent de mobiliteit blijkt dat de inrichting van de straat er inderdaad is op gericht om zwaar transport te ontmoedigen. Bovendien is het onduidelijk in welke mate de brug ter hoogte van de Lieve voldoende uitgerust is om zwaar vrachtvervoer te verwerken. Het bedrijf zal bijkomend verkeer veroorzaken en geeft in het stedenbouwkundig dossier weinig concrete informatie over de mobiliteitsbewegingen van het bedrijf. In de MER-screeningsnota wordt niet op dit aspect ingegaan. Het argument is gegrond.
- 10) Wat de vrees voor geluidshinder betreft, betreft dit een nieuw bedrijf, waardoor de geluidshinder logischerwijze zal toenemen. Er is evenwel sprake van een ruime afstand van de dichtste woningen, zodat de hinder normaal zal beperkt blijven tot aanvaardbare burenhinder. Dit argument is ongegrond.
- 11) Het richtinggevend gedeelte van een structuurplan is niet bindend, maar er zijn een aantal gelijkaardige dossiers (o.a. dossier Stuyvaert uit Eeklo) waar dit argument in het verleden door de Raad van State werd aangegrepen om de open ruimte te beschermen. In de bespreking van de

/...

verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijk ordening wordt dieper ingegaan op deze kwestie. Dit argument is gegrond.

- 12) Volgens het advies van ANB (gegeven in het kader van de milieuvergunningsaanvraag) is er geen sprake van onaanvaardbare problemen naar vervuiling toe. Dit argument is ongegrond.
- 13) De geldende normen van het dierenwelzijn worden beoordeeld in het kader van de milieuaanvraag en blijken gerespecteerd. Dit argument is ongegrond.
- 14) De vrees voor een nadelige impact op deze bossen is terecht. Het argument is gegrond.
- 15) Wat de omgeving betreft, bevindt zich binnen een straal van 500m een aantal zonevreemde woningen en een voormalig landbouwbedrijf, maar voor het overige is het volledig gebied open en onaangetast. Dit argument is gegrond.
- 16) Een financieel nadeel wordt in het kader van de stedenbouwkundige beoordeling niet in rekening gebracht. Dit argument is ongegrond.
- 17) In de huidige omstandigheden voldoet het bedrijf aan de gestelde normen. Uit de passende beoordeling blijkt weliswaar dat de stikstofuitstoot maar heel nipt niet voor een betekenisvolle aantasting zal zorgen op de naburige speciale beschermingszones (SBZ), maar de passende beoordeling leidt niet tot de onvergunbaarheid. Dit argument is ongegrond.
- 18) De opmerking is begrijpelijk, maar het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen maakt hier duidelijk wel het onderscheid tussen de beide gebieden. Dit argument is niet gegrond.

...”.

## 1.6

Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

“...

- Het terrein van de aanvraag is volgens het gewestplan EEKLO – AALTER (KB 24/03/1978) gelegen in agrarisch gebied.
- Het terrein is niet gelegen binnen een BPA, RUP of verkaveling.
- De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.
- De aanvraag betreft het inplanten van een nieuw pluimveebedrijf, het bouwen van 2 braadkippenstallen met aanhorigheden en het bouwen van een nieuwe loods met aanhorigheden.
- De aanpalende percelen binnen een straal van 500 m zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Ten noorden, aan de overzijde van de Stuiver bevindt zich op een 5-tal meter landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ten noordoosten bevindt zich op ca. 450 m een woongebied met landelijk karakter (Stuiver-Waarschoot). Binnen een straal van 500 m bevinden zich in het westen en het noordoosten meerdere zonevreemde woningen.
- De aanvraag heeft betrekking op het houden van 56.000 slachtkuikens. Hiervoor worden 2 ammoniak emissie-arme stallen gebouwd, alsook een loods voor de opslag van granen en afgeleide producten en 20 ton strooisel/stro.
- Wat de overeenstemming met het gewestplan betreft, betreft de aanvraag een agrarische activiteit en is deze in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan.
- Verder moet de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.
- De inplanting van twee stallen en een loods voor een kippenkwekerij dient op een ruimtelijk geschikte locatie te gebeuren.
- De bedrijfszetel van deze landbouwer bevindt zich niet aan Stoktevijver, terwijl in het kader van de goede ruimtelijke ordening ingeval van uitbreiding van een landbouwbedrijf steeds zo dicht mogelijk bij het bestaande landbouwbedrijf moet worden ingeplant en een geïsoleerde inplanting stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.
- De eigenaar van de hoeve wenst geen verdere uitbreiding op de huidige locatie aan de Bosstraat. Echter op de locatie aan Stoktevijver bestaat er geen enkel aanknopingspunt om een nieuw landbouwbedrijf te beginnen. Er zijn geen landbouwbedrijven of woningen aanwezig in de onmiddellijke omgeving. Dit betreft een geïsoleerde inplanting van een nieuw landbouwbedrijf die het homogeen open uitzicht aanzienlijk aantast.
- Het terrein is gelegen in een open akkerlandcomplex volgens het GRS Zomergem. De gewenste agrarische structuur op deze locatie volgens het GRS is ruimtelijk functioneel samenhangend landbouwgebied op lokaal niveau. In het richtinggevend gedeelte van het GRS ten aanzien van ruimtelijk functioneel samenhangend landbouwgebied op lokaal niveau het volgende geoordeeld:  
*“De relatief lage bebouwingsgraad mag in de toekomst slechts beperkt toenemen. Bijkomende agrarische bedrijfszetels zijn uitgesloten, maar een uitbreiding van de bestaande bedrijfsinfrastructuur is mogelijk. (...)*



/...

*Een uitbreiding van de bestaande bedrijfsinfrastructuur is mogelijk. Deze moet echter aansluiten op de bestaande bedrijfsgebouwen en moet verenigbaar zijn met de landschappelijke structuur (eventueel gepaard gaande met erfbeplanting), de landbouwstructuur en de overige functies van het gebied."*

Volgens het GRS is derhalve een nieuwe inplanting van een agrarische bedrijfszetel niet wenselijk. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan op zich geen beoordelingsgrond vormen voor de voorliggende vergunningsvergunningsaanvraag. Artikel 2.1.2, §7 VCRO is desbetreffend duidelijk. Dit betekent evenwel niet dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd, niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd (GwH, 6 april 2011, nr. 20/2011). Bij de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken kan de deputatie ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Een motief van de goede ruimtelijke ordening dat eveneens in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd opgenomen, kan ook bij de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening worden gebruikt als „beleidsmatig gewenste ontwikkeling" op voorwaarde dat dit motief op zichzelf kan staan en zonder dat rechtstreeks en louter wordt getoetst aan het structuurplan (RvVb nr. A/2013/0331 van 18 juni 2013). Gelet op de bestaande onmiddellijke open en onaangestaste omgeving, de lage bebouwingsgraad, meer bepaald binnen een straal van 200m rondom het terrein is er zelfs geen enkele bebouwing aanwezig, is een nieuwe agrarische inplanting stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

- In casu zal de bestaande open corridor tussen het Leen en 't Liefken volledig doorbroken worden en wordt dit open onaangestast landschap aangesneden door de bouw van grote constructies te midden van de open ruimte. De bouw van de pluimveehouderij zal dan ook leiden tot de versnippering van het huidige landschap.
- Het voorzien van een groenscherm kan de visuele hinder beperken, maar de aantasting van de open ruimte kan niet weggenomen worden door een groenscherm. Omtrent het groenscherm kan verder worden opgemerkt dat er geen groenscherm wordt voorzien langs de bebouwing voor het zijdelingse zicht vanaf de straat Stoktevijver vanuit de gemeente Zomergem richting de loods. Het gebrek aan groenscherm langs deze kant van het terrein wordt zelfs niet gemotiveerd. De loods wordt derhalve ook niet afdoende geïntegreerd in het landschap.
- De constructie die het dichtst bij de openbare weg zal worden ingeplant, bevindt zich op 60 tot 68m van de openbare weg. Dit is tot 15m verder dan in de oorspronkelijke milieuaanvraag. Dit is ongewoon diep. Het gegeven dat er mogelijk in de toekomst een bedrijfswoning zal worden gebouwd, betekent niet dat de landbouwconstructies thans op 60m mogen worden gebouwd. Een nieuwe bedrijfswoning wordt in landbouwgebied doorgaans op 8m van de openbare weg voorzien en niet op 20m. Bovendien is de voor- en achtertuinzone bij een bedrijfswoning niet van de grootte zoals op het bouwplan wordt voorzien, aangezien een landbouwbedrijf zich compact moet inplanten. *In casu* is er geen sprake van een compacte inplanting. Bovendien kan bij de huidige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen rekening worden gehouden met een mogelijke toekomstige bedrijfswoning om een diepe inplanting toe te staan. De latere bouw van een bedrijfswoning betreft een onzekere gebeurtenis die een aantasting van de goede ruimtelijke ordening niet kan vergoelijken. Daarnaast is duidelijk op het bouwplan te zien dat perceel nr. 146D tot de eigendom van de aanvrager behoort. In dat opzicht blijkt dat er zelfs de mogelijkheid bestaat om de aangevraagde landbouwgebouwen dicht bij de straat te voorzien, waardoor het landschap niet onnodig diep wordt aangesneden en er nog steeds ruimte is om op het perceel nr. 146D in een latere fase een bedrijfswoning te voorzien.
- De drie gebouwen snijden met huidige aanvraag tot 188,5m diep het ongeschonden open landschap aan. Dit is een abnormaal diepe aansnijding in dit ongeschonden landschap. De infiltratievoorziening met een diepte van 25m, wordt daarenboven nog dieper voorzien, op 206m van de openbare weg.
- Verder wordt een loods met een kroonlijsthoogte van 9m en een nokhoogte van 12,5m en een voorgevelbreedte van 60m ingeplant. Hierdoor wordt door dit bouwblok elk zicht op het landschap volledig geblokkeerd. De noodzakelijkheid van dergelijke kroonlijsthoogte en nokhoogte (hoogte appartementsblok) wordt niet aangetoond of gemotiveerd. Deze loods wordt enkel gebruikt voor opslag en het stallen van machines en voor deze functie kunnen deze hoogtes en voorgevelbreedte bezwaarlijk als gebruikelijke en aanvaardbare afmetingen worden beschouwd. In de nota wordt gesproken van het telen en verwerken van de grondstoffen tot voeder voor braadkippen, maar er wordt niet verduidelijkt of dit ook zal gebeuren op de site zelf.
- Deze industriële loods creëert een abnormaal bouwblok in deze open agrarisch omgeving. (In de kern van Zomergem worden enkel nieuwe appartementsgebouwen met twee volwaardige bouwlagen (kroonlijsthoogte van 6m) toegestaan met ofwel een zadeldak ofwel een teruggetrokken derde bouwlaag). Dus dergelijk bouwblok wordt zelfs in de dichtbebouwde kern als niet langer als toelaatbaar beschouwd, laat staan in open onaangestast buitengebied.)
- Er wordt verder een sanitair lokaal voorzien in de loods. Het is echter niet duidelijk uit het dossier en de plannen waar dit water naartoe zal gaan. Er is op het inplantingsplan een septische tank voorzien voor de opvang van het afvalwater, maar ondergrondse leidingen tussen dit sanitair lokaal en de citern ontbreken. Gezien de grote afstand naar de openbare weg, lijkt een aansluiting op het rioleringsstelsel moeilijk. Op dit moment loopt de riolering niet tot aan dit perceel. Aangezien het hier niet gaat om het lozen van huishoudelijk afvalwater, is dit bedrijfsafvalwater. Waar zal het afvalwater geloosd worden?

./...

- Daarnaast stelt zich de vraag in welke mate de geurhinder afkomstig van de kippenstal aanvaardbaar is voor de omgeving. De simulaties in het kader van een milieuaanvraag zijn volledig subjectief, zodat het niet duidelijk is of de geurhinder naar de omliggende woningen effectief binnen tolereerbare marges blijft.
- Wat de mobiliteit betreft wordt gesteld dat het bedrijf zich zal beperken tot de klassieke transportbewegingen van een pluimveebedrijf, namelijk de aan en afvoer van de kippen en het voeder ervan. Dit is nogal kort door de bocht, gelet op de concrete inrichting van de omliggende wegen en het brugje over De Lieve. Een korte mobiliteitsstudie ontbreekt volledig in deze stedenbouwkundige aanvraag. In het kader van de MER-screeningsnota is ook onvoldoende diep ingegaan op dit aspect.
- Op basis van de hierboven aangehaalde motivering, wordt er geoordeeld dat de voorgestelde inplanting in dit open landschap en constructies niet in overeenstemming kunnen gebracht worden met een goede plaatselijke aanleg. De aanvraag voldoet tevens niet aan de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor deze omgeving. De ruimtelijke draagkracht van het gebied en haar omgeving zou te zwaar overschreden worden en het open landschap wordt op onaanvaardbare wijze aangetast. Bovendien is de MER-screeningsnota gebrekkig en onvoldoende gemotiveerd. Verder zijn er een aantal onduidelijkheden in dit dossier (mobiliteit, sanitair lokaal, opslag, verwerking voeder, ...), zodat niet volledig met kennis van zaken kan worden geoordeeld. De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.  
...".

1.7

### Argumentatie appelland, hier de aanvrager

Appelland merkt op dat de bestreden beslissing geweigerd werd om reden van goede ruimtelijke ordening, gabariet, MER-screening en mobiliteit. Deze gronden kunnen niet worden bijgetreden.

Inhoudelijk merkt appelland op dat de bouwplaats gelegen is in zuiver agrarisch gebied en bepalingen van het GRS geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Geenszins is er sprake van een aantasting van open ruimte.

Het ontworpen gabariet van de loods is algemeen gangbaar voor een hedendaagse landbouwbedrijfsvoering. Door vele bewegingen / bewerkingen intern te houden wordt de hinder naar de aanpalenden beperkt.

Verder wordt aangehaald dat in de bijgevoegde MER-screening duidelijk bevestigd wordt dat de hinder voor tot de omgeving beperkt zal zijn.

Tenslotte worden de transportbewegingen van en naar het bedrijf opgelijst. De aan- en afvoertransporten worden verspreid over de dag en richting zodat de hinder ervan beperkt zal zijn.

2

## Motivering

2.1

### De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied en gedeeltelijk in een overstromingsgevoelig gebied. Er worden geen waterproblemen vermeld.

Voorliggend project voorziet een bebouwde oppervlakte van 4239 m<sup>2</sup> en een opgevangen verharding van 1361 m<sup>2</sup>. De oprit naar het bedrijf en de grindverharding rond de pluimveestallen betreft een verharding die kan infiltreren op eigen terrein. Het hemelwater wordt opgevangen in een hemelwaterput van 20000l, wordt herbruikt bij de reiniging van de stallen en wordt verder afgeleid naar een infiltratiebekken van 156122 l en 262,44 m<sup>2</sup>.

Het perceel stroomt af naar waterloop nr. 4.25, de Kwade Veldwaterloop, zijnde een onbevaarbare waterloop van 3<sup>o</sup> categorie onder beheer van de Watering Zomergem – Lovendegem. Het bestuur van Watering Zomergem – Lovendegem verleende op 3 maart 2016 een voorwaardelijk gunstig advies, zie punt 1.3.1. De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Gelet op de ligging en de toch aanzienlijke toename van de bebouwde en verharde oppervlakte op het eigendom lijkt het aangewezen dat voldoende maatregelen worden getroffen of opgelegd om "overstromingsvrij" te bouwen. Hiermee wordt de aandacht van de aanvrager gevestigd op het feit dat die er zich van bewust moet zijn dat er altijd een kans bestaat op wateroverlast hoewel het voorgestelde project een beperkte invloed heeft

./...

op de plaatselijke en omgevende waterhuishouding. De hierboven beschreven maatregelen zijn voldoende om de invloed op de waterhuishouding beperkt te houden en zijn conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Uit dit alles dient in alle redelijkheid besloten dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

## 2.2

### De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag beoogt het oprichten van een intensief veeteeltbedrijf met 56.000 slachtkippen. Hiervoor worden 2 ammoniak emissie-arme stallen gebouwd, alsook een loods voor de opslag van granen en afgeleide producten en 20 ton stro.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd opgesteld door een gespecialiseerd studiebureau. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn inzake geur- en stofemissie.

Tevens wordt verwezen naar de milieuvergunning die werd verleend door deputatie op 28 juli 2016 en naar de gunstige adviezen lopende de milieuvergunningsprocedure.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De voorgestelde werken hebben een verwaarloosbare invloed op de bestaande leefomstandigheden van planten, dieren en mensen.

De impact op het milieu is beperkt.

Er wordt gebouwd volgens strenge milieunormen, op een voldoende afstand van woongebied en in een gebied dat bestemd is voor agrarische productie en geenszins zijnde ruimtelijk kwetsbaar gebied of een speciale beschermingszone. Verder blijkt uit de vervoersbewegingen dat deze vergelijkbaar zijn aan de bestaande transportbewegingen langs deze verbindingsweg tussen Waarschoot en Zomergem en voldoende verspreid worden.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## 2.3

### De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen. De bouwplaats betreft een cultuurgrond waarbij de natuurwaarden in hoofdzaak ontwikkeld zijn langs de perceelsranden. Voorliggend project wijzigt hier niks aan. Bijgevolg valt geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten.

./...

2.4

#### De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

In uitvoering van de agrarische toets werd deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgelegd aan het departement Landbouw en Visserij, die op 30 maart 2016 (zie punt 1.3.1) een gunstig advies verleende.

Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft de oprichting van een nieuw landbouwbedrijf. Hiertoe worden de noodzakelijke gebouwen (pluimveestallen en loods) opgericht om tot een bedrijf te komen geschikt voor de kweek van 56000 slachtkippen met eigen voederwinning.

De aanvrager beschikt over de nodige vakbekwaamheid en baat, sinds verschillende generaties, een landbouwbedrijf uit in de Bosstraat te Waarschoot. Dit betreft evenwel een pachthoeve waar verdere uitbreiding niet meer mogelijk is. Om de bestaande landbouwactiviteit op een duurzame en concurrentiële manier te bestendigen is uitbreiding op eigen bedrijfsgronden noodzakelijk.

Door de bouw van een nieuwe pluimveestal wordt de continuïteit van het bedrijf verzekerd, aangepast aan een moderne en efficiënte bedrijfsvoering, en aangepast aan de geldende regelgeving ivm milieu en dierenwelzijn. Hierdoor wordt de economische draagkracht van het bedrijf geoptimaliseerd om zo een rendabel en concurrentievaardig bedrijf te ontwikkelen naar de toekomst.

De opbouw van de constructies doet geen vermoeden ontstaan omtrent een ander gebruik van de gebouwen. Het betreft noodzakelijke bedrijfsgebouwen bestemd voor de productie van primaire landbouwproducten. Deze noodzakelijke gebouwen en constructies zijn inherent verbonden met de beoogde landbouwexploitatie.

Op basis van deze gegevens dient besloten dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat.

Anders dan in de bezwaarschriften wordt vermeld betreft het hier geen industriële landbouwexploitatie. Voorliggend project beoogt de oprichting van een grondgebonden en familiaal pluimveebedrijf. Dit blijkt op een voldoende wijze uit de plannen die een ruime loods voorzien voor de opslag van eigen geteelde granen die ter plaatse verwerkt zullen worden tot aangepast voeder voor de opkweek van slachtkippen.

2.5

#### De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt de inplanting van een nieuw pluimveebedrijf.

Deze nieuwe inplanting wordt voorzien langs de verbindingsweg tussen Zomergem en Waarschoot. De directe omgeving omvat een homogeen landbouwgebied nabij het bosbestand van het provinciaal domein het Leen en het Schipdonkkanaal en wordt doorsneden door de Lieve. Dit gebied wordt gekenmerkt door een intensief agrarisch grondgebruik en bestaat hoofdzakelijk uit cultuurgronden en weiden. Kleine

./...

landschapselementen zoals bomenrijen houtkanten en grachten zijn in zeer beperkte mate aanwezig. Binnen dit afgebakende agrarisch gebied tussen Waarschoot, Beke en Zomergem komen nog verschillende landbouwbedrijven en een energiebedrijf voor, aangevuld met verschillende uitgedoofde landbouwexploitaties, thans in gebruik als woning en bijgebouwen, en louter residentiële huiskavels.

Functioneel bestaan er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de inplanting van een nieuw pluimveebedrijf. Geenszins is er sprake van een open ruimte gebied vrij van bebouwing. Vanaf de bouwplaats worden in de omgeving nog diverse landbouwbedrijven waargenomen, o.a. langs de Bosstraat in Waarschoot en langs de weg Meirlare in Zomergem. Ook de aanwezigheid van een ruimtebegrenzend bouwlint, met in hoofdzaak zonevreemde woningen in agrarisch gebied, langs de wegen Stuiver – Stoktevijver zorgt ervoor dat er geen sprake is van een open ruimte gebied. Bezwaarlijk kan dus gesteld worden dat het nieuwe landbouwbedrijf de open zicht waarde aantast.

Anders dan de bezwaren vermelden betreft het geen agrarisch gebied met een uitzonderlijke landschappelijke waarde. Belangrijk hierbij is de juiste ligging van de bouwplaats op te merken langs de zuidzijde van de weg Stuiver. Langs de noordzijde heeft het agrarisch gebied merkbaar een hogere landschappelijke waarde. De zone ten zuiden wordt gekenmerkt door een intensief agrarisch grondgebruik en de afwezigheid van waardevolle landschapselementen. Bestaande natuurwaarden die aanwezig zijn langs de Lieve, op meer dan 500 m afstand van de gevraagde constructies, worden door het voorgestelde project niet aangetast.

Voor de exploitatie van het bedrijf werd een milieuvergunning verleend op 28 juli 2016, bijgevolg kan de vergunning verlenende overheid ervan uitgaan dat het bedrijf wordt geëxploiteerd in overeenstemming met de geldende milieunormen en met toepassing van de best beschikbare technieken. Bijgevolg zal de hinder naar de omliggende zonevreemde woningen, op ongeveer 200 m afstand van gevraagde constructies, tot het minimum beperkt worden.

Ook qua vormgeving en maatvoering is er geen merkbare afwijking vast te stellen met de hierboven aangehaalde bestaande landbouwbedrijven langs de wegen Meirlare en Bosstraat. Hogere bouwhoogtes en langere gebouwen zijn inherent verbonden aan de hedendaagse landbouwbedrijfsvoering. De afmetingen van het gebouw vinden hun oorsprong in een doorgedreven schaalvergroting in de landbouw die een aangepaste bebouwing vereisen. Dergelijke afmetingen liggen in de lijn van hetgeen algemeen gangbaar is voor de bedrijfsvoering van hedendaagse landbouwbedrijven en zijn niet buitensporig te noemen en vergelijkbaar met de afmetingen van de bestaande bedrijfsgebouwen in de omgeving. Verder dient opgemerkt dat de ontworpen bouwhoogte ervoor zorgt dat de meeste bedrijfswerkzaamheden binnen het gebouw worden uitgevoerd. Hierdoor zal de hinder (stof, lawaai) naar de aanpalende tot het minimum beperkt worden.

De architectuur van landbouwbedrijven heeft een belangrijk effect op de beleving van het landschap en op de visueel-ruimtelijke kwaliteit die er ervaren wordt. Een monochroom kleuropakket, met in hoofdzaak grijs en groentinten, zorgt voor visuele rust en zorgt voor een voldoende integratie in het landschap. Met een aangepast landschapsbedrijfsplan wordt de integratie in het landschap geïoptimaliseerd. Evenwel kan de aanleg van een tallud voor de loods niet aanvaard worden. Dergelijke ruimtelijke ingreep is totaal vreemd aan de omgeving.

Door de bouw van nieuwe gebouwen treedt een zeker ruimtebeslag op, de bouwdiepte bedraagt na de uitvoering van de werken ongeveer 190 m. Deze diepe insnijding wordt mede bepaald door de ruime zone voor de latere oprichting van een toezichtswoning die wordt voorzien voor de loods. De voorgestelde afstand tussen 60 m en 68 m is veel te ruim en zorgt ervoor dat een te diepe insnijding in het landschap wordt gerealiseerd. Deze zone dient tot het strikt minimum te worden beperkt.

2.6

./...

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.  
Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

Gent, 22 augustus 2016

Jan Allaert  
hoofdindustriële ingenieur  
provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar

