

Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 04/12/2025

Aanwezig: Carl Decaluwé, gouverneur-voorzitter;
Bart Naeyaert, Jean de Bethune, Kelly Detavernier, Jorgen Vanlerberghe, leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 85.

EERSTE_AANLEG - OMV_2025078443 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect bouw en milieu met een vereenvoudigde aanvraag bij een kippen- en rundveehouderij, gelegen te Langemark-Poelkapelle

O 2025/927

Dossiernummer omgevingsloket : OMV_2025078443

Inrichtingsnummer: 20180119-0083

Besluit van de deputatie van de Provincieraad aangaande de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De aanvraag ingediend door

Exploitant: BV DESIMPELAERE-CARDOEN,
Exploitant: de heer Cardoen Marc,
Aanvrager: BV DESIMPELAERE-CARDOEN,
Aanvrager: de heer Cardoen Marc,

Voor een inrichting gelegen te Lange Molenstraat 43, 8920 Langemark-Poelkapelle

Het exploitatieadres betreft: Lange Molenstraat 43 te 8920 Langemark-Poelkapelle
De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20180119-0083 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 1225A/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0054/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0162B/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0051/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0161C/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0159K/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0161D/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0052/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0050/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0159G/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0053/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0157E/

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 1225A/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0159K/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0162B/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0159G/
- LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0161D/

Deze aanvraag werd de eerste maal ontvangen op datum 2 september 2025.

Bijkomende informatie gevraagd en ontvangen op 2 oktober 2025 en 12 november 2025.

De aanvraag werd op datum van 09 oktober 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

Voorwerp van de aanvraag: bouw en milieu: vereenvoudigde aanvraag bij een kippen- en rundveehouderij

De aanvraag omvat

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De deputatie heeft deze aanvraag onderzocht, 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.

De aanvragen die de vereenvoudigde procedure doorlopen, zijn limitatief opgesomd in de artikelen 11 tot en met 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het project komt in deze artikelen voor.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Gelet op de ligging van de inrichting, volgens de ons beschikbare gegevens, in een agrarisch gebied van het gewestplan Ieper-Poperinge (d.d. 14/08/1979) waarvoor volgende voorschriften van toepassing zijn :

"de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Gelet op de ligging van de inrichting in het PRUP "Solitaire Vakantiewoningen Westhoek".

Verordeningen:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 10 februari 2023;
- De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake de overwelving van baangrachten van 24 april 2008;
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het aanplanten en het rooien van houtige beplanting van 16 maart 2009.

2. Historiek

Stedenbouwkundige vergunningen

CBS d.d. 10-12-1973: bouwen van mestvarkens- en zeugenstal

CBS d.d. 08-03-1984: uitbreiden van woning

CBS d.d. 05-12-1984: bouwen landbouwloods ter vervanging van bouwvallige constructie

CBS d.d. 24-08-1992: bouwen van een mestvarkensstal

CBS d.d. 14-09-1998: uitbreiden van de rundveestal
CBS d.d. 12-07-2005: uitbreiden van de landbouwloods
CBS d.d. 04-07-2013: bouwen van een windmolen bij een bestaand landbouwbedrijf;
geweigerd door CBS op 18-03-2013: geweigerd in beroep door de deputatie op 04-07-2013; verzoek tot vernietiging verworpen door de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 25-10-2016 (nr. A/1617/0216).
CBS d.d. 18-07-2019 (OMV_2019094296): stilzwijgende weigering ophogen van een weide.
CBS d.d. 06-07-2020 (OMV_2020007331): ophogen van een weide gelegen op kadastrale percelen Langemark-Poelkapelle 3, sectie E, nrs. 157E, 50, 51, 52, 53, 54 en 55.

Omgevingsvergunning

Deputatie d.d. 05-07-2018 (OMV_2018006474): vergunning verleend aan dhr. Cardoen Marc voor

- Bouw: bouw pluimveestal en bouw elektriciteitscabine;
- Milieu: het verder exploiteren en veranderen tot 89 runderen, 42.500 braadkippen, 940 m³ mest, transformator 250 kVA, stalplaats 12 voertuigen, koelgroep 4 kW, 4 kW en 3 kW, luchtcompressor 2 kW, 5400 l propaangas, 10.200 kg mazout + 1 verdeelslang, 400 kg/l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen, 200 m³ stro en strooisel, stookinstallaties 400 kW, grondwaterwinning 8 m³/d en 2910 m³/j in het kwartair dek voor een termijn van onbepaalde duur.

Deputatie d.d. 19-02-2019 (OMV_2018104080): aktename melding gedeeltelijke overdracht door BVBA DESIMPELAERE-CARDOEN (intensieve pluimveehouderij) t.o.v. dhr. Cardoen Marc (rundveehouderij en groententeelt).

- Dhr. Cardoen Marc: 1 verdeelslang voor mazout, 89 runderen, 12 landbouwvoertuigen/aanhangwagens, koelinstallaties en compressoren 9 kW, 8,5 ton mazout, 300 l gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen, 200 m³ stro, 920 m³ mest, grondwaterwinning voor 2 verbuiste boorputten (5 m, kwartair dek) 8 m³/dag en 2.910 m³/jaar voor drinken dieren en reinigen stallen;
- BVBA DESIMPELAERE-CARDOEN: 42.500 braadkippen, transformator 250 kVA, koelinstallaties 4 kW, 5.400 l propaan, 1,7 ton mazout, 100 l reinigings- en ontsmettingsproducten, 20 m³ mest (reinigingswater), stookinstallaties 400 kW.

Deputatie d.d. 18-07-2019 (OMV_2019017455): vergunning verleend aan BVBA Desimpelaere-Cardoen en dhr. Marc Cardoen voor

- Bouw: bouwen van een ammoniakemissiearme pluimveestal en aanleggen van een weegbrug;
- Milieu: uitbreiden pluimveehouderij tot een rundvee- en pluimveehouderij met 84.900 braadkippen, 89 runderen, 960 m³ mest, elektriciteitscabine met transformator 250 kVA, stalplaats 12 voertuigen, koelinstallaties 13 kW, 8.100 l propaangas, 10.200 kg mazout, 500 l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen, 200 m³ stro, stookinstallaties 594 kW, grondwaterwinning 90 m³/d en 7.000 m³/jaar in het kwartair dek voor een termijn van onbepaalde duur.

Deputatie d.d. 10-11-2022 (OMV_2022071622): vergunning verleend aan BV DESIMPELAERE-CARDOEN en dhr. Marc Cardoen voor

- Bouw: het regulariseren van een weegbrug met bijhorende verharding en het oprichten van een nieuwe loods na afbraak van een oude loods;
- Milieu: het uitbreiden tot 84.900 braadkippen, 89 runderen, 960 m³ mest, elektriciteitscabine met transformator 250 kVA, stalplaats 14 voertuigen, koelinstallaties 13 kW, 9.700 l propaangas, 10.200 kg mazout, 500 l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen, 200 m³ stro, stookinstallaties 594 kW, grondwaterwinning 90 m³/d en 7.000 m³/jaar in het kwartair dek voor een termijn van onbepaalde duur.

Gelet op het besluit van de Deputatie d.d. 10/04/2025 waarbij de vergunning verleend wordt voor

Bouw: het herbouwen van een bedrijfswoning (gewijzigde locatie) en het regulariseren van betonverharding;

Milieu: wijzigen ligging kwartair diepdrainage van 5 m diep tot een rundvee- en kippenfokkerij met

- 84.900 braadkippen, 89 runderen, 960 m³ mest, elektriciteitscabine met transformator 250 kVA, stalplaats 14 voertuigen, koelinstallaties 13 kW, 9700 l propaangas, 10.200 kg mazout, 500 l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen, 200 m³ stro, stookinstallaties 594 kW voor een termijn van onbepaalde duur;
- grondwaterwinning 90 m³/d en 7.000 m³/jaar in het kwartair dek voor een termijn van 10 jaar daarna grondwaterwinning 90 m³/d en 5.928 m³/j in het kwartair dek voor de volgende 10 jaar.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het bedrijf is gelegen in het open agrarisch gebied met verspreide bebouwing, op ongeveer 1 kilometer ten oosten van de kernbebouwing van Poelkapelle. De onmiddellijke bebouwde omgeving bestaat uit enkele verspreid gelegen hoeves en zonevremde woningen. De meest nabije bebouwing bevindt zich op ongeveer 250 meter ten westen. Het bedrijf is via een lange, kronkelende toegangsweg verbonden met de openbare weg.

Het bedrijf bestaat uit een complex van kleinere, oudere stallen en loodsën rond een centraal erf ter hoogte van het begin van de toegangsreef. Ten westen staan twee recentere grootschalige stallen, evenwijdig met elkaar. Er werd recent een vergunning verleend voor het herbouwen van de bedrijfswoning.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

planaanduiding	Planelement type	Handeling
Herbouwen Schuur	Gebouw of Constructie	Bouwen of herbouwen
Slopen stal	Gebouw of Constructie	Verwijderen van vrijstaande gebouwen
terras bij schuur	Bijgebouw of Beperkte constructie rond een gebouw	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie

De nieuwe loods zal worden opgericht ter hoogte van de voormalige bedrijfswoning, waarvoor op 10 april 2025 reeds een vergunning voor herbouw werd verleend. De oorspronkelijke aanvraag omvatte tevens de bouw van een verblijfsvoorziening voor seizoenarbeiders. Na een ongunstig advies werd dit onderdeel (de bouw van de vestiging voor seizoenarbeiders) echter uit de aanvraag geschrapt.

Met de huidige aanvraag wordt deze verblijfsvoorziening opnieuw voorgelegd. Aan het ontwerp werden slechts beperkte aanpassingen doorgevoerd: de vide werd geschrapt en de kamers kregen een grotere oppervlakte.

De loods wordt opgetrokken in gevelsteen type "paepesteen" in oranje-rozerood met donkere en witte schakering. De ramen worden uitgevoerd in mat-antraciet aluminium en de deuren in hout. Als dakbedekking wordt gekozen voor Pottelberg stormpannen in een roodbruine kleur, wat aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving.

Het verblijf bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. Dakvlakramen zorgen voor licht en verluchting op de verdieping.

Het verblijf heeft een grondoppervlakte van 185,76 m² en een volume van 1131,94 m³. De kroonlijsthoogte is 3,40 meter en de nokhoogte 8 meter.

De woning heeft een breedte van 8 meter en een diepte van 20 meter. Aansluitend is een overdekte rookruimte voorzien van bijna 20 m². Deze rookruimte heeft een kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5,40 meter. De rookruimte is halfopen en is via een dubbele deur toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte.

Het gebouw omvat verschillende kamers voor in totaal 7 seizoenarbeiders (3*2 + 1*1 persoon).

Op het gelijkvloers is voor de seizoenarbeiders een gemeenschappelijke ruimte voorzien, een keuken, een berging en een dubbele garage. De dubbele garage is via 2 poorten toegankelijk

en is bedoeld om het busje voor vervoer seizoenarbeiders te stallen en voor het bedrijfsvoertuig.

Op het eerste verdiep zijn 4 kamers aanwezig en de sanitaire voorzieningen.

Aansluitend op de overdekte rokersruimte wordt een terras van 20 m² voorzien. Op basis van de ingediende aanvraag kan niet worden vastgesteld of het terras zal bestaan uit waterdoorlatende verharding en welk hellingspercentage wordt toegepast.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag heeft als voorwerp BOUW EN MILIEU: vereenvoudigde aanvraag bij een kippen- en rundveehouderij

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

- Schrappen van 8 runderen en verplaatsen van 27 runderen
- Verplaatsen van 300 liter gewasbeschermingsmiddelen
- Schrappen van 30 m³ gieropslag en uitbreiden met 10 m³ meststoffen citerne

Rubriek	aard	hoeveelheid	eenheid	omschrijving
9.5.c)2°4°	VERANDERING	8	plaatsen	Schrappen van 8 rundveeplaatsen (2 runderen 0-1 jaar, 2 runderen 1-2 jaar en 4 andere runderen) en verplaatsen van 27 runderen (8 runderen 0-1 jaar, 8 runderen 1-2 jaar en 11 andere runderen)
17.4.	VERANDERING	300	liter	Verandering door verplaatsing van 300 liter gewasbeschermingsmiddelen
28.2.c)1°	VERANDERING	20	m ³	Verandering door schrapping van 30 m ³ gieropslag en vermeerdering van 10 m ³ door plaatsing van nieuwe citerne voor meststoffen

4. Raadpleging aanpalende eigenaar

Er werd geen openbaar onderzoek, noch raadpleging van de aanpalende eigenaars uitgevoerd.

5. Adviezen

Het Departement Omgeving - Milieu advies heeft op 18 november 2025 volgend advies uitgebracht: Geen advies

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst West-Vlaanderen heeft op 06 november 2025 volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig

Het Agentschap Natuur en Bos Adviezen en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen; West-Vlaanderen heeft op 10 oktober 2025 volgend advies uitgebracht: Gunstig

Het college van burgemeester en schepenen van Langemark-Poelkapelle heeft op 27 oktober 2025 volgend advies uitgebracht: Gedeeltelijk gunstig

Gelet op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

6. Project-Mer of OVR

Op datum van 09 oktober 2025 werd de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard, en werd dan vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn, zodat op een gemotiveerde manier beslist werd waarom voor het project geen milieueffectrapport moest worden opgesteld

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Op basis van de uitgevoerde toetsing kan worden vastgesteld dat het project in hoofdzaak functioneel verenigbaar is met de agrarische bestemming, aangezien het verblijf bedoeld is voor seizoenarbeiders die tewerkgesteld zijn binnen de landbouwexploitatie. Het project draagt bij aan de bedrijfsvoering en kan dus in principe worden toegestaan binnen het geldende planologisch kader.

Slotconclusie hierbij

Overwegende dat (motivering vanuit oogpunt van de stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten) gesteld kan worden dat de verandering van de inrichting, die het voorwerp van de voormelde aanvraag uitmaakt, verenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften;

b) Wegenis:

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Lange Molenstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag brengt geen aanpassingen aan het openbaar domein met zich mee.

c) Goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De voorziene verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders maakt integraal deel uit van de bestaande landbouwexploitatie en is bedoeld voor tijdelijk verblijf van werknemers tijdens het oogstseizoen. Functioneel past het project dus binnen de bestemming "agrarisch gebied", zoals bepaald in de omzendbrief van 8 juli 1997. De locatie, binnen de bestaande bedrijfssite en in de nabijheid van de werkzones, is in dat opzicht logisch en efficiënt.

Het CBS wenst erop te wijzen dat het voorziene gebouw qua omvang en architectonische uitwerking verder gaat dan noodzakelijk voor deze tijdelijke functie. De toevoeging van onder meer een dubbele garage en een overdekte rookruimte overstijgt de functionele noden van seizoensarbeid en introduceert elementen die eerder thuishoren in een residentiële context. Een soberder invulling, met uitsluitend functionele voorzieningen en eventueel hergebruik van bestaande infrastructuur, zou beter aansluiten bij de agrarische context en de tijdelijke aard van het gebruik.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ruimtegebruik op het erf is reeds aanzienlijk, met een mix van oudere en nieuwere bedrijfsgebouwen die samen een vrij compacte bouwcluster vormen. De bijkomende bouw van een verblijfsgebouw met een volume van 1.131,94 m³ en een grondoppervlakte van 185,76 m² verhoogt de residentiële bebouwingsgraad verder. Gezien de aanwezigheid van reeds meerdere loodsen en een woning, kan worden gesteld dat de nieuwe constructie bijdraagt aan een toenemende footprint op het erf. Bovendien is het gebouw zelf bovenmatig voor het beoogde doel: de architectuur omvat ruimteverslindende onderdelen zoals overdekte rookruimte en dubbel inpandige garage. Deze elementen leiden tot een inefficiënt ruimtegebruik dat niet in verhouding staat tot de functionele vereisten.

Schaal

De schaal van het voorgestelde gebouw is op zich beperkt tot één bouwlaag met zadeldak, maar de hoogte en het volume (nokhoogte 8 meter, kroonlijsthoogte 3,40 meter) zorgen

ervoor dat het geheel een vrij forse indruk maakt, zeker in vergelijking met de oudere, kleinschalige agrarische bebouwing in de omgeving. Door de schaal en architecturale vormgeving, die vergelijkbaar zijn met die van een residentiële functie, ontstaat de perceptie dat het perceel twee afzonderlijke gezinswoningen omvat.

Visueel en vormelijke elementen

Qua materiaalkeuze en vormgeving sluit het gebouw deels aan bij het landelijke karakter van de omgeving. De gevelsteen in oranje-rozerood met schakeringen, de roodbruine pannen en de houten afwerking zorgen voor een traditionele uitstraling die op zich niet storend is in het agrarisch landschap.

Toch acht het CBS de architecturale uitwerking te residentieel en te imposant voor een seizoensverblijf. De woningachtige vormgeving en het gebruik van hoogwaardige materialen wekken een beeld dat niet strookt met de tijdelijke en functionele aard van de voorziening. Dit verhoogt bovendien de visuele impact in het open landschap.

Veiligheid

Op 21/10/2025 werd voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van Brandweer Westhoek:

5.2 Parkings.

5.2.2 Compartiment.

De wanden tussen de parking en de rest van het gebouw hebben EI 60, en de verbinding tussen de parking en de rest van het gebouw wordt verzekerd:

- ofwel door een sas met wanden EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI1 30;
- ofwel door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI1 60.

De voorziene brandwerende deur EI60 tussen de autoberging en de omkleedruimte dient zelfsluitend of bij brand zelfsluitend te zijn.

4.4 Branddetectie (Logiesdecreet)

Op het traject tussen een ruimte met een slaapplaats en de toegangsdeur van het toeristische logies is iedere ruimte (de ruimte met de slaapplaats zelf inbegrepen) uitgerust met minstens één autonome branddetector. Als die ruimte bestaat uit verschillende bouwlagen, is er minstens één detector per bouwlaag. De branddetectoren hebben een niet-vervangbare batterij met een levensduur van minstens vijf jaar en voldoen aan de geldende normen. De branddetectoren zijn geplaatst en worden onderhouden volgens de voorschriften van de fabrikant.

Minimum volgende ruimtes moeten voorzien zijn van branddetectoren

- **Alle 4 de kamers en de gang op de 1e verdieping**
- **Omkleedruimte en inkom op de gelijkvloerse verdieping**

6. Opmerkingen

3.2 Structurele elementen.

De structurele elementen beschikken, in functie van hun situatie, over een brandweerstand zoals weergegeven in tabel 2.1, waarin Ei het laagst gelegen evacuatie-niveau voorstelt.

	Structurele elementen van het dak	Overige structurele elementen
Boven de vloer van Ei		
Eén bouwlaag	R 30 (*)	R 30
Meerdere bouwlagen	R 30 (*)	R 60
Onder Ei, met inbegrip van de vloer van Ei	Niet van toepassing	R 60

Tabel 2.1 - Brandweerstand van structurele elementen.

(*) Geen eisen voor de structurele elementen van het dak indien het aan de binnenkant beschermd is door middel van een bouwelement EI 30.

De structurele elementen van het dak dienen R60 te hebben, of aan de binnenkant beschermd te worden door middel van een bouwelement EI 30.

(Logiesdecreet) 2.2 De evacuatiewegen zijn veilig aangelegd, duidelijk gesignaleerd en worden vrij en bruikbaar gehouden zonder versperringen. De evacuatiewegen zijn zo aangelegd en verdeeld dat ze altijd onafhankelijk van elkaar blijven.

De evacuatiewegen dienen voorzien te zijn van conforme veiligheidssignalisatie

6.5.4 Veiligheidsverlichting.

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172.

Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meerdere autonome stroombron(nen). Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

Conforme noodverlichting dient aanwezig te zijn in de gemeenschappelijke delen.

6.8.2 Aantal en plaats van de toestellen voor brandmelding, waarschuwing, alarm en brandbestrijding.

6.8.2.1 Het aantal toestellen wordt bepaald door de afmetingen, de toestand en het risico in de lokalen.

De toestellen worden in voldoende aantal oordeelkundig gespreid, zodat zij elk punt van de betrokken ruimte kunnen bedienen.

6.8.2.2 De toestellen die menselijke interventie vergen, worden aangebracht op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich onder meer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of aangestoten kunnen worden.

De buiten geplaatste toestellen worden desnoods tegen alle weersomstandigheden beschermd.

6.8.2.3 De signalisatie voldoet aan de geldende voorschriften.

Minimum 1 bluseenheid (BE)/150m² vloeroppervlakte dient voorzien te worden, in de vorm van draagbare blustoestellen. (Poederblusser 6kg=1 BE, Poederblusser 9kg=1.5BE, Co²blusser 5kg= 0.5 BE). Daarbij dient er op elke bouwlaag minimum 1 toestel aanwezig te zijn.

Op 17/10/2025 werd het advies van de intergemeentelijk woondienst ontvangen. Hieruit blijkt volgende:

Het vloeroppervlak voor de bepaling van de bezettingsnorm werd gemeten vanaf een hoogte van 180 cm, wat correct is voor kamers gelegen onder een hellend dak.

Er zijn voldoende gemeenschappelijke toiletten, lavabo's en douches aanwezig. De deuren van de toiletten en douches moeten voorzien worden van een slot, de kamerdeuren voor de seizoenarbeiders hoeven dit niet te hebben. Alle ramen in de huisvesting moeten voorzien zijn van dubbele beglazing.

Wat minder duidelijk is, betreft de verwarming: elke kamer en de gemeenschappelijke ruimte moeten voorzien zijn van een vast verwarmingstoestel. Er mogen geen verwarmingstoestellen van type B (open verbranding) aanwezig zijn in de huisvesting. Wanneer gekozen wordt voor elektrische verwarming moet deze vast verbonden zijn met het gebouw en aangesloten worden op een aparte zekering per verwarmingselement.

Wanneer er gebruik wordt gemaakt van een gasverwarmingstoestel (type C, gesloten verbranding), moeten de seizoenarbeiders in staat zijn de gastoevoer van de hoofdleiding af te sluiten, om het risico op een ontploffing te vermijden. Dit geldt eveneens voor de watertoevoer en de zekeringskast.

Er dienen voldoende geaarde stopcontacten aanwezig te zijn in de kamers en in de gemeenschappelijke keukens.

In de keuken moet bij de gootsteen drinkbaar warm en koud water beschikbaar zijn. Stadswater wordt automatisch als drinkbaar beschouwd. Put- of regenwater mag alleen gebruikt worden indien een attest van de watermaatschappij aanwezig is met een duidelijke eindconclusie dat het water geschikt is voor menselijke consumptie.

Alle trappen moeten voorzien zijn van een stevige leuning over de volledige lengte van de trap, ook bij de kwartdraai bovenaan.

Elke kamer moet uitgerust zijn met een rookmelder, net als elke verdieping en elke gemeenschappelijke ruimte (met uitzondering van de natte ruimtes).

De verluchting en natuurlijke lichtinval van de gemeenschappelijke ruimte en de kamers lijken in orde. Er dient echter rekening mee te worden gehouden dat het toilet bij de vestiaire en het toilet op de eerste verdieping eveneens van voldoende ventilatie moeten zijn voorzien. Indien dit ontbreekt, wordt dit beschouwd als een klein gebrek.

In de zuidoostgevel bevindt zich op de eerste verdieping een raam waarvan de schoothoogte momenteel op 75 cm werd getekend. Indien bij controle wordt vastgesteld dat de effectieve schoothoogte lager is dan 75 cm, moet een voldoende stevige borstwering of reling worden geplaatst om het risico op vallen te beperken en de veiligheid te waarborgen.

Borstweringen rond balkons, lage ramen, overlopen en trapeuningen moeten voldoen aan volgende vereisten:

- 1. De hoogte ervan bedraagt minstens 75 cm*
- 2. Zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie*
- 3. De onderste helft is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen*
- 4. Eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen*
- 5. Indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, dan wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd.*

Er moet een gunstig brandweerverslag aanwezig zijn voordat er een conformiteitsattest kan worden afgegeven.

Cultuurhistorische aspecten

De omgeving wordt gekenmerkt door verspreide hoeves en enkele oudere agrarische gebouwen die getuigen van de historische landbouwstructuur van het gebied. Het project tast deze cultuurhistorische context niet aan.

Bodemreliëf

De geplande nieuwbouw volgt grotendeels het bestaande reliëf, zodat geen ingrijpende grondwerken noodzakelijk zijn. Wel is het aangewezen om bij de aanleg van het aansluitende terras te voorzien in een waterdoorlatende verharding.

Besluit

Op basis van de uitgevoerde toetsing kan worden vastgesteld dat het project in hoofdzaak functioneel verenigbaar is met de agrarische bestemming, aangezien het verblijf bedoeld is voor seizoenarbeiders die tewerkgesteld zijn binnen de landbouwexploitatie. Het project draagt bij aan de bedrijfsvoering en kan dus in principe worden toegestaan binnen het geldende planologisch kader.

Na een eerder ongunstig advies werden aan het ontwerp slechts beperkte aanpassingen doorgevoerd: de vide werd geschrapt en de kamers kregen een grotere oppervlakte. Toch blijkt uit de beoordeling dat het ontwerp nog steeds in verschillende opzichten verder gaat dan functioneel noodzakelijk is voor tijdelijk verblijf. De bouwdichtheid, het volume en

bepaalde architecturale keuzes leiden tot een bovenmatig residentieel karakter dat niet in verhouding staat tot de aard en duur van het gebruik. Deze vormgeving wijkt af van de schaal en eenvoud die in agrarische context wenselijk zijn, en vergroot de visuele impact van het gebouw in het open landschap.

Landbouw en Zeevisserij

De aanvraag betreft het bouwen van een verblijf voor 7 seizoenarbeiders.

Tijdens het oogstseizoen van de bloemkolen worden seizoenarbeiders ingezet. Deze arbeiders zijn ingeschreven bij andere boeren, omdat ze enkel tijdens het bloemkooloogstseizoen nodig zijn op het bedrijf van de aanvragers en omdat nog de ouders en schoonouders meehelpen. Aangezien in de toekomst de aanvragers volledig willen overstappen op seizoenarbeiders met de bedoeling dat de ouders niet meer zullen of kunnen meehelpen, is er noodzaak om extra seizoenarbeiders te kunnen huisvesten. Aangezien er op vandaag geen dergelijke huisvesting aanwezig is op het bedrijf wensen de aanvragers om een nieuw gebouw op te richten. De oude woning en de aangebouwde gedeelten, die momenteel in gebruik zijn als stal en bergplaats, zullen gesloopt worden.

Volgens de verklaring van de aanvraagster tijdens het plaatsbezoek van 3/11/2025 zou het de bedoeling zijn om bijkomende gronden (15 ha) te gebruiken voor preiteelt en extra bloemkoolteelt. In een voorafgaande aanvraag betreffende het oprichten van de huisvesting voor seizoenarbeiders stelde het Agentschap Landbouw en Zeevisserij het effectieve gebruik van het nieuwe bijgebouw in vraag, vooral gelet op het sterke residentiële karakter en de indeling die niet erg logisch aanvoelde.

Volgens de voorliggende aanvraag zal niet alleen de oude woning maar ook de aangebouwde stalling en bergplaats volledig gesloopt worden en is de huisvesting geschikt voor 7 arbeiders (i.p.v. 8). Aanvullend werd bijkomende informatie aangeleverd betreffende de huidige tewerkstelling van de seizoenarbeiders.

Het oprichten van het gevraagde bijgebouw en het slopen van de voorgestelde bebouwing is vanuit landbouwkundig standpunt aanvaardbaar, onder de strikte voorwaarde dat het nieuwe gebouw effectief ingezet wordt i.k.v. het huisvesten van seizoenarbeiders. M.a.w. mag het nieuwe gebouw niet gebruikt worden als een tweede bedrijfswoning of voor permanente bewoning door bv. de ouders of schoonouders. Onder deze voorwaarden verleent het Agentschap Landbouw en Zeevisserij voor de aanvraag een gunstig advies.

d) Natuur

Er wordt voldaan aan de tussentijdse inspanning van 5% emissiedaling op de runderen. Er is geen stijging van de emissies van het pluimvee. Verder kan er worden afgeleid dat het niet gaat om een piekbelaster.

Met huidige aanvraag wenst exploitant tevens een aantal runderen te verplaatsen. Er wordt echter op vandaag nog niet voldaan aan de pas-referentie 2030. Bijgevolg dient de vergunning voor de runderen beperkt te worden tot eind 2030. Conform het Stikstofdecreet is er bij de aanvraag van een vergunning tot eind 2030 bijgevolg geen aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen. Wat de impact op VEN betreft kan men stellen dat conform het VEN-besluit de eventuele schade herstelbaar is gezien de beperkte termijn. Bijgevolg is er geen sprake van onvermijdbare en onherstelbare schade aan VEN. Vanaf ten laatste eind 2030 zal moeten voldaan worden aan de PAS-referentie 2030.

e) Milieutechnische aspecten

Rubrieken 9.5.c)2°4° en 28.2.c)1° - rundveehouderij en mestopslag

De aanvraag bestaat uit 2 delen:

- Tussentijdse inspanning voor rundveehouderijen
- Verplaatsen van runderen van de te slopen stal naar de stal 2 en aanpassen mestopslag.

Tussentijdse inspanning voor rundveehouderijen

Conform artikel 8, eerste lid van het Stikstofdecreet neemt iedere rundveehouderij die op de datum van de inwerkingtreding van het decreet vergund is, uiterlijk tegen 31 december 2025 een ammoniakemissiereducerende maatregel met een minimaal rendement van 5%. In afwijking daarvan kan een gelijkwaardig rendement worden bereikt door het aantal dierplaatsen te verminderen, of door een combinatie van een ammoniakreducerende maatregel en een vermindering van het aantal dierplaatsen.

In afwijking van artikel 5, 1°, c) en artikel 6 respectievelijk artikel 82/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning wordt voor de vergunningsplichtige verandering respectievelijk bijstelling van de milieuvoorwaarden, ter naleving van de verplichtingen die voortvloeien uit het eerste lid, de meldingsprocedure, vermeld in hoofdstuk 10 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, op overeenkomstige wijze toegepast.

De exploitant wenst te voldoen aan de tussentijdse inspanning voor rundvee door het afbouwen van het aantal dierplaatsen.

Het bedrijf is momenteel vergund voor het houden van 89 runderen:

- 10 runderen < 1 jaar
- 10 runderen 1-2 jaar
- 48 melkkoeien
- 21 andere runderen.

De runderen staan in 2 stallen:

- stal 1: bindstal op stro voor 10 runderen < 1 jaar, 15 andere runderen en 10 runderen van 1 tot 2 jaar
- stal 2: 3 stroboxen voor telkens 2 andere runderen, 1 strobox voor 2 melkkoeien en een potstal voor 46 melkkoeien.

In de vergunde toestand bedraagt de ammoniakemissie van de rundveehouderij 842,20 kg NH3/jaar.

De tussentijdse inspanning zal gerealiseerd worden door het verminderen van het aantal vergunde dieren, nl. 2 runderen < 1 jaar, 2 runderen 1-2 jaar en 4 andere runderen.

Hierdoor zal de emissie met 42,4 kg N3/jaar of 5,034 % dalen tot 799,80 kg NH3/jaar:

Vergund					Gewenst				
Stal	Diercategorie	Aantal	Type stal	NHs (kg/jaar)	Stal	Diercategorie	Aantal	Type stal	NHs (kg/jaar)
1	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	20	Overig	88,00					
	Fokstieren en overig rundvee (bv. reforme zoogkoe) ouder dan 2 jaar	15	Overig	93,00					
2	Fokstieren en overig rundvee (bv. reforme zoogkoe) ouder dan 2 jaar	6	Overig	37,20	2	Fokstieren en overig rundvee (bv. reforme zoogkoe) ouder dan 2 jaar	17	Overig	105,40
	Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	48	Overig	624,00		Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	48	Overig	624,00
						Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	16	Overig	70,40
TOTAAL				842,20					
95% * TOTAAL				800,09					TOTAAL 799,80

De exploitant realiseert hiermee de tussentijdse doelstelling zoals beschreven in artikel 8 van het Stikstofdecreet.

Overeenkomstig het tweede lid van artikel 8 van het Stikstofdecreet moet de ingreep opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Aanvullend wordt hierbij opgemerkt dat het bedrijf een gemengd bedrijf is met pluimveehouderij. De totale ammoniakemissie in vergunde toestand bedraagt 3.813,70 kg NH3/jaar en daalt tot 3.771,30 kg NH3/jaar in de gewenste toestand.

Verplaatsen runderen en veranderen mestopslag

Stal 1 wordt gesloopt. De runderen worden verplaatst naar stal 2. Na de tussentijdse inspanning en verplaatsing zullen er 81 runderen in stal 2 worden gehuisvest: 8 < 1 j, 8 1-2 j, 48 melkkoeien en 17 andere runderen.

De mestopslag is als volgt:

- stal 1: 30 m³ gieropslag
- bij deze stal: mestvaalt voor 200 m³ vaste mest
- Stal 2: 120 m³ mengmest
- Bij stal 2: ondergrondse mengmest 570 m³

Bij de pluimveestallen zijn 2 citernes van 20 m³ elk aanwezig voor de opvang van reinigingswater.

De gieropslag vervalt door de sloop van de stal. Bij de mestvaalt wordt een citerne van 10 m³ voorzien voor de opvang van mestsappen (die tot nu in de gieropslag werd opgevangen). Na verandering zal er 940 m³ mest opgeslagen worden: 200 m³ vaste mest, 10 m³ mestsappen, 690 m³ mengmest en 40 m³ reinigingswater bij de pluimveestallen.

Rubriek 17.4 - gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen

Het bedrijf is vergund voor de opslag van 300 m³ gewasbeschermingsmiddelen en 200 l reinigings- en ontsmettingsmiddelen. De gewasbeschermingsmiddelen worden verplaatst van de te slopen stal/loods naar een ruimte binnen stal 2.

Als de opslag in een afgesloten verlucht lokaal en op een lekbak gebeurt, kan het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging beperkt blijven. Er moeten voldoende blusmiddelen voorzien worden.

Landschappelijke inkleding

De aanvraag omvat een landschappelijk integratieplan waarbij de aanplant voorzien is van een losse heg bestaande uit veldesdoorn, haagbeuk en Gelderse roos en hoogstambomen waarbij geopteerd worden voor winterlindes.

De losse heg wordt voorzien langs de noordoostelijke zijde van de woning. De losse heg zal om de 7-8 jaar tot tegen de grond afgezet wordt.

Langs de noordelijke perceelsgrens zijn er enkele zomereiken uitgevallen. Er wordt geopteerd om de zomereiken te vervangen door winterlindes omdat deze soort ook de droge zomers kunnen overbruggen maar beter opgewassen zijn tegen natte omstandigheden in de winter. Ook langs de nieuw aan te leggen infiltratievoorziening worden twee hoogstambomen vervangen door winterlindes.

Bijkomend worden er twee winterlindes aangeplant langs de zuidoostelijke gevel van de meest westelijk gelegen pluimveestal.

De uitvoering dient binnen het eerste plantseizoen, na voltooiing en/of ingebruikname van de werken te gebeuren.

Overwegende dat de exploitatie van het toelaatbare deel van de inrichting verenigbaar moet gemaakt worden met de omgeving, zowel wat betreft de risico's voor de externe veiligheid als wat betreft de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting;

Dat het daarom noodzakelijk is vergunningsvoorwaarden op te leggen die technisch haalbaar zijn en voldoen aan de vereiste van best beschikbare schone technologie zonder overmatig hoge kosten; dat de technische criteria en de van toepassing zijnde normen vanuit dit uitgangspunt gehanteerd worden; dat deze voorwaarden kunnen worden geconcretiseerd als omschreven in bijlage;

Overwegende dat gesteld kan worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde verandering, mits naleving van de in onderhavig besluit opgelegde voorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt;

f) Bespreking adviezen

Het advies van het College van Burgemeester en Schepenen deels gevolgd.
Dit advies stelt in conclusie dat: *De bouwdichtheid, het volume en bepaalde architecturale keuzes leiden tot een bovenmatig residentieel karakter dat niet in verhouding staat tot de aard en duur van het gebruik. Deze vormgeving wijkt af van de schaal en eenvoud die in agrarische context wenselijk zijn, en vergroot de visuele impact van het gebouw in het open landschap.*

De aangeleverde replieknota op basis van het advies van Langemark-Poelkappelle:
Er wordt in het advies van Langemark-Poelkappelle verschillende malen verwezen naar 'woning', terwijl uit de aanvraag duidelijk blijkt dat het hier gaat om een nieuwe loods met o.a. tijdelijke verblijven voor seizoenarbeiders. Er is ook nog een autoberging voorzien. Verder heeft Agentschap Landbouw en Zeevisserij hierover een voorwaardelijk gunstig advies verleend (d.d. 06/11/2025). Hun voorwaarde is dat het nieuw gebouw niet gebruikt mag worden als een tweede bedrijfswoning of voor permanente bewoning door bv. de ouders of schoonouders. Het is absoluut niet de bedoeling van de aanvragers om dit te doen. Op vandaag helpen de ouders en de schoonouders nog mee op het landbouwbedrijf, maar dit is een eindig verhaal. Om verder te kunnen inzetten op de groententeelt, moet er beroep gedaan worden op seizoenarbeiders. En om seizoenarbeiders te kunnen aantrekken, moet je als landbouwer ook de nodige slaapplekken voor hen voorzien. Momenteel wonen Ruben en Sylvie in de woning op de Lange Molenstraat 5. Deze woning is eigendom van Marc Cardoen en Christine Van Lerberghe en is gelegen in woongebied. Marc woont op vandaag nog op de boerderij op de Lange Molenstraat 43. Het is immers gemakkelijker om de kippen op afstand te doen, dan om de runderen en de groenten op afstand te doen.

Binnen afzienbare tijd zullen ze wisselen, want Marc en Christine kunnen niet blijven meehelpen op het landbouwbedrijf. Zij zullen dan gaan wonen in de woning aan de Lange Molenstraat 5. En Ruben en Sylvie zullen dan verhuizen naar de Lange Molenstraat 43. Deze wissel is voorzien in de loop van 2026. Er zal dus altijd maar één gezin wonen op het landbouwbedrijf aan de Lange Molenstraat 43. Zolang de ouders en schoonouders nog kunnen meehelpen, zullen er 2 à 3 seizoenarbeiders nodig zijn. Naarmate de familie niet meer kan meehelpen, zal dit geleidelijk aan stijgen tot 7 seizoenarbeiders. Er zullen dus niet direct 7 seizoenarbeiders gehuisvest worden in de nieuwe loods, maar dit zal geleidelijk aan toenemen. De aanvragers zijn er dan ook mee akkoord dat de voorgestelde voorwaarde van Agentschap Landbouw en Zeevisserij opgelegd wordt in de vergunning. Indien de aanvrager zich hier toch niet aan zou houden, dan moet dit aangepakt worden via handhaving. Het is immers zo dat een overheid niet op voorhand mag van uitgaan dat een aanvrager zich niet zal houden aan de aanvraag die hij indient.

Het advies van het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij wordt gevolgd.
De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied met verspreide bebouwing en gaat uit van een professioneel, gemengd landbouwbedrijf met pluimveehouderij en akkerbouw/groententeelt. De aanvraag betreft het bouwen van een verblijf voor 7 seizoenarbeiders. Tijdens het oogstseizoen van de bloemkolen worden seizoenarbeiders ingezet. Deze arbeiders zijn ingeschreven bij andere boeren, omdat ze enkel tijdens het bloemkooloogstseizoen nodig zijn op het bedrijf van de aanvragers en omdat nog de ouders en schoonouders meehelpen. Aangezien in de toekomst de aanvragers volledig willen overstappen op seizoenarbeiders met de bedoeling dat de ouders niet meer zullen of kunnen meehelpen, is er noodzaak om extra seizoenarbeiders te kunnen huisvesten. Aangezien er op vandaag geen dergelijke huisvesting aanwezig is op het bedrijf wensen de aanvragers om een nieuw gebouw op te richten. De oude woning en de aangebouwde gedeelten, die momenteel in gebruik zijn als stal en bergplaats, zullen gesloopt worden.

Volgens de verklaring van de aanvragerster tijdens het plaatsbezoek van 3/11/2025 zou het de bedoeling zijn om bijkomende gronden (15 ha) te gebruiken voor preiteelt en extra bloemkoolteelt. In een voorafgaande aanvraag betreffende het oprichten van de huisvesting voor seizoenarbeiders stelde het Agentschap Landbouw en Zeevisserij het effectieve gebruik van het nieuwe bijgebouw in vraag, vooral gelet op het sterke residentiële karakter en de indeling die niet erg logisch aanvoelde.

Volgens de voorliggende aanvraag zal niet alleen de oude woning maar ook de aangebouwde stalling en bergplaats volledig gesloopt worden en is de huisvesting geschikt voor 7 arbeiders (i.p.v. 8). Aanvullend werd bijkomende informatie aangeleverd betreffende de huidige tewerkstelling van de seizoenarbeiders. Het oprichten van het gevraagde bijgebouw en het slopen van de voorgestelde bebouwing is vanuit landbouwkundig standpunt aanvaardbaar, onder de strikte voorwaarde dat het nieuwe gebouw effectief ingezet wordt i.k.v. het huisvesten van seizoenarbeiders. M.a.w. mag het nieuwe gebouw niet gebruikt worden als een tweede bedrijfswoning of voor permanente bewoning door bv. de ouders of schoonouders. Onder deze voorwaarden verleent het Agentschap Landbouw en Zeevisserij voor de aanvraag een gunstig advies.

Op basis van bovenvermelde advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij en de aangeleverde replieknota kan het realiseren van het verblijf voor de seizoensarbeiders gemotiveerd worden mits het naleven van de voorwaarde van Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt gevolgd.

Overwegende dat er bijgevolg aanleiding toe bestaat de gevraagde vergunning volledig toe te staan

Gelet op het voorstel van de heer Gedeputeerde Bart Naeyaert, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT

Artikel 1

Aan

Exploitant: BV DESIMPELAERE-CARDOEN,
Exploitant: de heer Cardoen Marc,
Aanvrager: BV DESIMPELAERE-CARDOEN,
Aanvrager: de heer Cardoen Marc,

wordt onder de voorwaarden bepaald in onderhavig besluit vergunning verleend,

Voor een inrichting gelegen te Lange Molenstraat 43, 8920 Langemark-Poelkapelle

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20180119-0083 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 1225A/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0054/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0162B/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0051/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0161C/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0159K/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0161D/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0052/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0050/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0159G/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0053/
LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0157E/

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als:

LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 1225A/
 LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0159K/
 LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0162B/
 LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0159G/
 LANGEMARK-POELKAPELLE 3 AFD (POE), sectie E, nrs. 0161D/

met als voorwerp :

stedenbouwkundig:

planaanduiding	Planelement type	Handeling
Herbouwen Schuur	Gebouw of Constructie	Bouwen of herbouwen
Slopen stal	Gebouw of Constructie	Verwijderen van vrijstaande gebouwen
terras bij schuur	Bijgebouw of Beperkte constructie rond een gebouw	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie

- Slopen stal
- Herbouwen loods voor tijdelijke verblijfplaats seizoenarbeiders
- Aanleggen terras

milieu:

- Schrappen van 8 runderen en verplaatsen van 27 runderen
- Verplaatsen van 300 liter gewasbeschermingsmiddelen
- Schrappen van 30 m3 gieropslag en uitbreiden met 10 m3 mestsappen cisterne

Aangevraagde Rubrieken:

Rubriek	aard	hoeveelheid	eenheid	omschrijving
9.5.c)2°4°	VERANDERING	8	plaatsen	Schrappen van 8 rundveeplaatsen (2 runderen 0-1 jaar, 2 runderen 1-2 jaar en 4 andere runderen) en verplaatsen van 27 runderen (8 runderen 0-1 jaar, 8 runderen 1-2 jaar en 11 andere runderen)
17.4.	VERANDERING	300	liter	Verandering door verplaatsing van 300 liter gewasbeschermingsmiddelen
28.2.c)1°	VERANDERING	20	m ³	Verandering door schrapping van 30 m ³ gieropslag en vermeerdering van 10 m ³ door plaatsing van nieuwe cisterne voor mestsappen

Conform artikels 48, §1, 12° en 48, §2 van het omgevingsvergunningenbesluit vermeldt de vergunning de geactualiseerde vergunningstoestand op het vlak van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

Gewenste gecoördineerde Rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
6.5.1°	Brandstofverdeelslang voor het vullen van motorvoertuigen	1	verdeelslang
9.5.c)2°1°	Braadkippen	84900	plaatsen

9.5.c)2°4°	81 plaatsen voor (8 runderen 0-1 jaar, 8 runderen van 1-2 jaar, 48 melkkoeien en 17 andere runderen)	81	plaatsen
9.5.d)1°	Braadkippen	84900	plaatsen
15.1.1°	Voertuigen en aanhangwagens	14	aantal voertuigen
16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren en airco's (koelgroep frigo 4 kW, koelgroep kadaveropslag 3 kW, koelgroep melkmachine 4 kW, luchtcompressor 2 kW)	13	kW
17.1.2.2.2°	Propaangasopslag in 2 bovengrondse houders van elk 4850 liter	9700	liter
17.3.2.1.1.1°b)	Mazoutopslag in bovengrondse, dubbelwandige houder van 10.000 liter (8500 kg) en een bovengrondse, dubbelwandige houder van 2.000 liter (1700 kg)	10,2	ton
17.4.	Opslag gevaarlijke producten, waarvan 300 liter gewasbeschermingsmiddelen en 200 liter reinigings- en ontsmettingsmiddelen)	500	liter
19.6.2°a)	Stro- en strooisel	200	m³
28.2.c)1°	Opslag dierlijke mest (waarvan 200 m³ vaste mestopslag, 570 m³ & 120 m³ mengmestopslag + 2 citernes van 20 m³ reinigingswater + 1 citerne van 10 m³ mestsappen)	940	m³
43.1.2°b)	Stookinstallaties 6 x 99 kW	594	kW
53.8.2°	Grondwaterwinning uit 2 open vijvers van 5 m, kwartair, HCOV 0100 en 1 diepdrainage van 5 m, kwartair, HCOV 0100, max. 90 m³/dag	7000	m³/jaar

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de melding tussentijdse reductie rundvee.

Artikel 3

De in artikel 1 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden :

- het nieuwe gebouw mag niet gebruikt worden als een tweede bedrijfswoning of voor permanente bewoning, dit is enkel dienstig als huisvesting voor seizoenarbeiders.

Artikel 4

De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend voor een termijn van onbepaalde duur

die aanvangt op 04/12/2025

De termijn wordt beperkt voor wat betreft het rundvee tot 31/12/2030.

De grondwaterwinning blijft vergund tot 10/04/2035.

Aandacht

Tegen onderhavige beslissing kan beroep worden aangetekend bij de Vlaamse Regering, overeenkomstig de bepalingen van art. 56 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning en titel 3 hoofdstuk 11 afdeling 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

Het beroepsschrift dient daartoe bezorgd te worden via www.omgevingsloket.be, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan: DEPARTEMENT OMGEVING, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten (GOP), Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel . Of aan (wanneer de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op kleinhandelsactiviteiten) Agentschap Innoveren en Ondernemen, Koning Albert II-laan 15 bus 331, 1210 Brussel. Of aan (wanneer de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op vegetatiewijzigingen) Agentschap voor Natuur en Bos, Koning Albert II-laan 15 bus 177, 1210 Brussel.

De dossiertaks van 100 euro dient gestort te worden op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie "beroep omgevingsvergunning (eventueel OMV_nummer)".

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsaktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat
- 7° 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 onontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering in uitvoering van 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;
 - 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 beroepsindiener 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. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

Beslissing: Vergunning verlenen

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De gouverneur-voorzitter
Carl Decaluwé

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 5/12/2025 door
Stijn Lombaert, Provinciegriffier.



Elektronisch ondertekend op 8/12/2025 door
Carl Jozef DECALUWE, Provinciegouverneur