

Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 08/05/2025

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

Agendapunt nr. 105.

BEROEP_LAATSTE_AANLEG - OMV_2023168570 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect wijzigen van functie van landbouwhoeve naar zonevreemde woning met woningbijgebouwen + slopen en herbouwen van de woning en van de stallen tot woningbijgebouwen, gelegen te Oostrozebeke

OMGEVINGSVERGUNNING

Sectie Beroepen

OMV_2023168570

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,

Gelet op artikel 2 van het Provinciedecreet van 9 december 2005;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het besluit van de deputatie van 5/12/2024 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over omgevingsvergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door de Leidend Ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 BUS 8, 1000 Brussel, tegen de beslissing d.d. 17/07/2024 van het College van Burgemeester en Schepenen te OOSTROZEBEKE houdende vergunning aan de heer VANYZERE Luc, Hoogstraat 82 A, 8780 Oostrozebeke, tot functiewijziging van landbouwhoeve naar zonevreemde woning met woningbijgebouwen + slopen en herbouwen van de woning en van de stallen tot woningbijgebouwen, gelegen Ingelmunstersteenweg 2, 8780 Oostrozebeke;

Bespreking van het dossier :

1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot *stedenbouwkundige* handelingen, gelegen Ingelmunstersteenweg 2, 8780 Oostrozebeke, kadastraal bekend OOSTROZEBEKE 1 AFD/OOSTROZEBEKE, sectie E, nr(s) 1006L 2.

Het *ontwerp* voorziet in de functiewijziging van landbouwhoeve naar zonevreemde woning met woningbijgebouwen + slopen en herbouwen van de woning en van de stallen tot woningbijgebouwen.

Op 01/03/2024 heeft de heer VANYZERE Luc, Hoogstraat 82 A, 8780 Oostrozebeke, de aanvraag ingediend.

Op 11/04/2024 heeft de gemeente de aanvraag *volledig en ontvankelijk* verklaard.

Er is een *openbaar onderzoek* gehouden van 17/04/2024 tot 16/05/2024.

Er werden *geen bezwaarschriften* ingediend.

Het advies van *Landbouw en Visserij* was *ongunstig*

Het advies van *VMM (watertoets)* was *voorwaardelijk gunstig*

Het advies van *De Provinciale Dienst Waterlopen* was *geen advies*

Het advies van *De Watergroep* was *geen bezwaar*

Het verslag van de *gemeentelijk omgevingsambtenaar* was *ongunstig* en kan samenvattend als volgt worden weergegeven:

Planologisch:

De omgevingsvergunningsaanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van het gewestplan.

De omgevingsvergunningsaanvraag is strijdig met de voorziene bestemming omdat ze de combinatie van een zonevreemde functiewijziging naar woning met woningbijgebouwen, evenals een zonevreemde herbouw en heraanleg van alle constructies betreft.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet basisrechten voor zonevreemde constructies. Deze zijn terug te vinden onder artikel 4.4.10. tot en met artikel 4.4.22.

Artikel 4.4.23 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking geeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of gebouwencomplex, af te wijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:*
- het gebouw of het gebouwencomplex bestaat;*
- het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
 - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;*

De functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, het laatst gewijzigd bij besluit van 17 juli 2011, lijst de mogelijke functiewijzigingen en de daaraan verbonden voorwaarden op.

Toetsing aan de afwijkingsregels

Cf. supra blijkt niet dat de aanvraag voldoet aan de algemene bepalingen van de zonevreemde basisrechten, namelijk het niet verkrot zijn van de bestaande bebouwing. Zoals eerder gemotiveerd, ligt de bewijslast hiervoor bij de aanvrager, en in dit geval, blijkens de fotoreportage, is in onderhavig geval een bijzondere motivering vereist.

De stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode'

Cf. de beschrijvende nota (p. 14) voldoet het project aan de bouwcode.

Er worden geen afwijkingen aangevraagd, en bijgevolg geen afwijkingen gemotiveerd.

Het volgende wordt evenwel opgemerkt:

- *het blijkt niet uit de ingediende plannen dat voldaan wordt aan art. 8 (minimale lichtinval), bijvoorbeeld voor de hobbykamer op de verdieping;*
- *er wordt overduidelijk niet voldaan aan art. 29 (verharding):*
- *de verharding wordt niet beperkt tot het strikt noodzakelijke: er wordt bijvoorbeeld niet gewerkt met een karrenspoor om de verharding te reduceren, wat perfect mogelijk was geweest;*
- *het absoluut maximum aan verharding/bebouwing (hier 450 m²) wordt niet gehaald: er wordt 243,99 m² aan nieuwe verharding in de strikte zin voorzien, en 423,77 m² aan nieuwe bebouwing. Gezien het om een herbouw gaat, is het welhaast per definitie mogelijk om de zeer ruime 450 m² te respecteren, temeer gezien het grootste deel van de toegangsweg niet op het perceel in eigendom van de aanvrager gelegen is, en bijgevolg niet meegeteld wordt;*
 - *er wordt niet voldaan aan art. 36 (landschappelijke integratie), §1: er wordt minstens niet gemotiveerd hoe de te behouden en de nieuwe bomen de landschappelijke integratie van een site die niet enkel grenst aan de open ruimte, maar er zelfs volledig en geïsoleerd in gelegen is, kunnen garanderen. Redelijkerwijze mag evenwel aangenomen worden dat ze dat niet kunnen.*
 - *er wordt niet voldaan aan art. 43 (autoparkeerplaatsen), gezien er een overdekte autostalplaats (woningbijgebouw 1) voorzien wordt. Merk op dat er mede hierdoor niet voldaan wordt aan art. 29.*

Gezien de afwijkingen op de Bouwcode, en gezien deze niet gemotiveerd worden, wordt er niet voldaan aan deze stedenbouwkundige verordening, waardoor geen wettelijke basis voor de vergunning aanwezig is.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet de aanvraag getoetst worden aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 § 2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk en relevant.

In onderhavig geval is dit zinledig, gezien er op dit moment geen wettelijke basis bestaat om het aangevraagde te vergunnen: de bouwfysische toestand (verkrotting) werd niet afdoend gedocumenteerd, er wordt niet voldaan aan (of geldig afgeweken van) de bouwcode, en de aanvraag is van dien aard dat er geen last (cf. instrumentendecreet) kan opgelegd worden die in verhouding staat tot het aangevraagde (functiewijziging + volledige herbouw – bijkomende groenaanplant, zo een vergunning zou kunnen afgegeven worden, zou naar inpasbaarheid toe moeten opgelegd worden als voorwaarde, en zou overigens een te kleine last vormen cf. het aangevraagde). De aanvraag laat immers niet toe om de heraanleg van verhardingen en herbouw van gebouwen te schrappen zonder het onderwerp van de aanvraag al te zeer te wijzigen.

Niettemin kan er opgemerkt worden dat naar een extreme maximalisatie gestreefd wordt (een bouwvolume van de woning van 999,82 m³, een bijgebouw volledig voor wellness van 840 m³, vertuining en geen eenduidig uitsluiten van verpaarding op het perceel zelf en op het noordelijk aanpalende) zonder evenwel oog te hebben voor de inpasbaarheid in de omgeving (=de open ruimte van het agrarisch landschap in de Mandelvallei). De opmerkingen gemaakt in de context van omzendbrief RO/2017/01 kunnen bovendien herhaald worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Ten laatste, en zowel treffend als typisch voor de motivering van de aanvraag door de aanvrager, is de stelling in de beschrijvende nota dat de aanvraag zelfs zou voldoen aan het RUP Kernversterking, dat van toepassing is op het agrarisch gebied aan de overzijde van de Mandel. Het is inderdaad logisch om naar dit RUP te verwijzen, hoewel niet vanuit de legaliteitstoets

maar wel vanuit de opportuniteitstoets: er mag verwacht worden dat de beleidsvisie vervat in dat RUP voor het agrarisch gebied zich bij opmaak van een RUP voor de zone waarin de site gelegen is, minstens gelijkaardig zal zijn, gezien het agrarisch gebied, hoewel het over een smallere strook gaat, er niet wezenlijk verschilt van dat ten noorden van de Mandel. Niettemin is het duidelijk dat de aanvraag niet aan de bepalingen van RUP Kernversterking voldoet: zonevreemde functiewijzigingen worden in dat RUP beperkt tot een omzetting naar de woonfunctie mits de erfgoedwaarden gerespecteerd worden. Hoe dit laatste mogelijk is in geval het geheel gesloopt wordt, zoals in onderhavige aanvraag, is op zijn minst onduidelijk, temeer gezien deze afwijkingsregel cf. de VCRO restrictief moet toegepast worden. Ongetwijfeld haakt dit in op de redenering van de aanvrager dat vooral (of enkel) het algemeen uitzicht en de ligging van de gebouwen van historisch belang zijn, maar de aanvrager motiveert dit enkel aan de hand van de (volgens hem) summiere beschrijving van dat uitzicht in de inventaris van het onroerend erfgoed. De beschrijving daar is evenwel niet uitgebreider of minder uitgebreid dan voor de andere relictten, en het feit dat de aanvrager visuele parallellen trekt tussen de herbouw en de bestaande gebouwen, wijst er op dat hij wel degelijk de visuele kenmerken van de bestaande bebouwing erkent. Met andere woorden: die historische kenmerken van de bestaande bebouwing worden enerzijds geminimaliseerd om de sloop van de gebouwen (waarmee de erfgoedwaarden verdwijnen) te motiveren, en anderzijds gebruikt als rechtvaardiging voor de herbouw van de volumes, en als basis voor de foutieve conclusie dat er voldaan wordt aan de bepalingen van RUP Kernversterking (dat oplegt dat de erfgoedwaarden minstens moeten behouden worden).

Op 17/07/2024 beslist het college van burgemeester en schepenen tot vergunning van de aanvraag.

De motivering luidt als volgt:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het verslag van de omgevingsambtenaar en verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning, en dit om hiernavolgende redenen:

- 1. De aanvraag omvat een zonevreemde functiewijziging naar woning en woningbijgebouwen, gecombineerd met de herbouw van alle bebouwing (tot woning met enerzijds garage en berging, en anderzijds wellness met sauna, zwembad, sanitair, sportruimte, kitchenette en een salon op de verdieping) en heraanleg van de bestaande verharding.*
- 2. De aanvraag verloopt via de gewone procedure. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 17 april 2024 tot en met 16 mei 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.*

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Op de aanvraag zijn volgende verordeningen van toepassing:

→Gewestelijk: een stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (de 'hemelwaterverordening van 2023'). Deze verordening werd afgetoetst door de waterbeheerder (cf. supra).

→Gemeentelijk: de stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode' (BC). Cf. de beschrijvende nota (p. 14) voldoet het project aan de bouwcode.
- 3. De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleerde in zijn ongunstig advies volgende opmerkingen inzake de vergunningstoestand:*

"De bij de voorbespreking (cf. infra) vermelde verhoging van de oppervlakte van het kadasterperceel dat het erf omvatte, houdt een verduining van het agrarisch gebied in. Het beplantingsplan bij onderhavige aanvraag duidt een noordelijke zone van 2 114,10 m² (en een strookje in het oosten, langs de toegangsweg) aan binnen het huidig kadastraal perceel die cf. datzelfde plan 'wordt mee opgenomen bij weilanden'. Dit is evenwel niet hetzelfde als bepalen dat deze zones gebruikt

moet worden door een volwaardig en professioneel uitgebaat landbouwbedrijf. Met andere woorden, de huidige aanvraag is bijzonder vaag met betrekking tot het gebruik van de gronden rond de gebouwen, en gelegen binnen het nieuwe kadasterperceel, en sluit geenszins een onwettig zonevreemd gebruik van deze gronden uit. Hetzelfde geldt trouwens voor de noordelijk aansluitende weide, perceel sectie E, 1006/M2, die tevens in eigendom van de aanvrager is, waar in de voorbespreking al veelvuldig op gewezen werd. Onder geen beding kunnen deze gronden verpaard of vertuind worden."

4. Aangaande deze aanvraag werden met het gemeentebestuur voorbesprekingen gehouden:

"Voorbespreking

Op 18 november 2022 antwoordde de dienst Omgeving op een splitsingsvoorstel, waarbij aangegeven werd dat de agrarische functie van het te verdelen goed moest behouden worden. Dit 'te verdelen' was gericht op de herziening van de kadastrale perceelsgrens die de bestaande gebouwen (strak) omsloot, waarbij het kadasterperceel met de hoevegebouwen werd uitgebreid met bijkomende gronden in agrarisch gebruik. Het oorspronkelijk (al ruime) perceel had een oppervlakte van ongeveer 2 340 m², het huidige 5 000 m². Dit houdt bijgevolg een vertuining van het agrarisch gebied in, waar de gemeente dus al op wees in haar stedenbouwkundige inlichtingen.

Een voorontwerp voor onderhavige aanvraag werd een eerste maal besproken tijdens een overleg op 24 november 2023, volgend op de eerdere weigering voor een aanvraag voor enkel de functiewijziging.

Volgend op dat overleg nam het schepencollege volgend standpunt in:

- 1. Het CBS is het project van functiewijziging met herbouw genegen op voorwaarde dat de actuele perceelsgrens (volgens het kadasterperceel) teruggebracht wordt tot hetgeen oorspronkelijk als hoeve en hoevegebouwen kon worden aanzien, dus niet de uitbreiding met aanpalende landbouwgrond binnen de nieuwe kadastrale omschrijving;*
- 2. De aanvrager mag een voorstel uitwerken, waarbij de woning iets dichters naar de straatzijde wordt gebracht zodat er nog meer onthard kan worden. De andere hoevegebouwen mogen blijven, doch met gedeeltelijke sloop zoals besproken en met een aangepaste ontsluiting om zoveel als mogelijk en nuttig te ontharden;*
- 3. Bij een nieuw uitgewerkt voorstel, zou dit best nog eens voorgelegd worden aan het CBS voor een toets aan hetgeen hiervoor werd afgesproken.*

Een vraag om vooradvies kwam vervolgens binnen op 20 december 2023. Dit werd behandeld op het intern overleg van 30 januari 2024, waarna het verslag van dat overleg werd bevestigd door het schepencollege in de zitting van 7 februari 2024. De conclusie was als volgt:

- 1. Onverminderd wat eerder doorgegeven werd [cf. supra], is het schepencollege nog steeds het voorstel van de aanvragers genegen, met een oprichting van de woning dichters bij de straat. Verder moet rekening gehouden worden met onderstaande opmerkingen.*
- 2. De voorwaarde om terug te keren naar de eerdere kadastrale toestand (kleiner perceel met gebouwen, waarbij het groter aanpalend perceel in landbouwgebruik moet blijven) werd slechts gedeeltelijk ingevuld: het kadasterperceel wordt nog aangeduid als 5 000 m², waarvan 2 885 m² 'vertuind' wordt; wat met de rest gebeurt lijkt nog voor interpretatie vatbaar.*
- 3. cf. de vertuining/verpaarding van perceel 1006/M2:*
 - a. de weidegronden worden niet meer ingetekend/meegenomen, maar ze zijn wel nog vermeld in de nota op p. 5 als horend bij de voormalige landbouwsite, en worden op p. 6 van dezelfde nota nog wel ingetekend op de luchtfoto;*
 - b. de poort in het tot tuinberging/garage herbouwde stalgebouw 1 blijft aanwezig (ondanks de afwezigheid van een ingetekende tractor), waarbij de bezorgdheid*

- blijft dat het gebouw gebruikt zal worden om materiaal te bergen gebruikt voor het onderhoud van een veel groter goed dan hier wordt voorgesteld;
- c. de afbraak van het erfgoed wordt niet gemotiveerd: er wordt in de nieuwe nota aangegeven (p. 2) dat de 'waarden' van de hoeve in ere wordt hersteld, en op p. 8 dat de erfgoedwaarden zoveel mogelijk worden gerespecteerd; hoe dit te rijmen valt met een volledige afbraak en dus het verdwijnen van de erfgoedwaarden, is niet duidelijk;
 - d. de te rooien bomen en hun heraanplant zullen moeten verduidelijkt worden (soort, locatie);
 - e. de inplanting van de woning aan de andere zijde van het erf is ruimtelijk beter (ideaal was nog meer naar de Ingelmunstersteenweg, maar dit is niet langer mogelijk), maar de positieve impact op de open ruimte is niet zo heel groot, temeer gezien de [omvang van] andere te herbouwen volumes;
 - f. er zal cf. het instrumentendecreet een last moeten opgelegd worden, die zou kunnen neerkomen op ontharding."
5. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft in zijn ongunstig advies de aanvraag getoetst aan de voorbesprekingen en kwam tot volgende vaststellingen:
- onderhavige aanvraag verduidelijkt (zie 2 sub 13.4.) op het inplantingsplan dat de noordelijke zone 'meegenomen wordt bij weilanden';
 - aan (zie 3a sub 13.4.) werd verholpen, maar hoewel de poort ten behoeve van de tractor (zie 3b sub 13.4.) verdwenen is, wordt de tractor opnieuw ingetekend;
 - voor wat (zie 4 sub 13.4.) betreft oordeelt de aanvrager dat de historische waarde van de site 'beperkt', en 'theoretisch' is, en voornamelijk verwijst naar historisch landgebruik, gezien, opnieuw volgens de aanvrager, het 'nauwelijks citeren van typische kenmerken' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
 - voor de heraanplant van de bomen (zie 5 sub 13.4.) wordt de nieuwe soort open gelaten, weliswaar mits het beperken van de mogelijkheden tot berk, winterik, tamme kastanje, wilde lijsterbes, wilg, notelaar of es. Opnieuw niet helemaal eenduidig dus;
 - wat (zie 6 sub 13.4.) betreft blijft de aanvrager er vreemd genoeg van overtuigd (pagina 17 beschrijvende nota) dat het verplaatsen van de woning zuidwaarts, hoewel ruimtelijk inderdaad beter dan de locatie van de huidige woning, 'de druk op het agrarisch gebied aanzienlijk vermindert'. Gezien het bouwvolume van de bijgebouwen (en van de woning trouwens), en gezien de geïsoleerde ligging in het agrarisch gebied, is dit duidelijk niet zo.
6. Het Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) heeft op 30 mei 2024 een ongunstig advies uitgebracht. De gemeentelijke omgevingsambtenaar trad dit advies integraal bij:
- "Een aanvraag tot zonevreemde functiewijziging (in dit geval met herbouw) moet, net zoals alle afwijkingen, restrictief beoordeeld worden. Afwijkingen zijn immers uitzonderingsmaatregelen, en de manier waarop deze beoordeeld moeten worden, werd afdoend behandeld en op punt gezet in de rechtspraak, en in dit geval (open ruimte), omzendbrief RO 2017/01.
- Wegens de motivering opgebouwd in onderhavig advies (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, omzendbrief RO 2017/01, de geschiktheid van de locatie voor zone-eigen activiteiten, de mogelijke impact op de exploitatie van de landbouwgronden rond de site, ... en meer algemeen het feit dat het om een site gaat die het agrarisch gebied diep insnijdt en omringd wordt door landbouwgronden in landbouwgebruik), is het onttrekken van de site aan de landbouw niet opportuun. Daarnaast wordt in het advies terecht het voldoen aan de algemene bepalingen voor zonevreemde functiewijzigingen (art. 4.4.10 VCRO) in vraag gesteld. De fotoreportage bevat namelijk slechts 6 foto's van de eigenlijke site. Deze 6 foto's

worden verondersteld afdoend drie verouderde gebouwen te documenteren, eveneens 4 te verwijderen bomen. Foto 4 toont alvast dat het dak van stalgebouw 1 in slechte staat is (achterste deel hoofdvolume) en zelfs voor een aanzienlijk deel ontbreekt (aanbouw). Dezelfde foto toont eveneens dat ook het dak van stalgebouw 2 minstens in bijzonder slechte staat verkeert (gaten, ontbrekende stuk nok). De foto van p. 22 van de toelichtende nota toont een deel van de binnenzijde van dit laatste gebouw, en de slechte toestand (waaronder gaten in het dak) blijkt ook uit deze foto. Foto 5 toont bovendien dat er een boom door het dak van de westelijke aanbouw gegroeid is, en doorheen de kruin van een andere boom die tegen het gebouw staat, is ook op deze foto het gat in de nok te zien. Deze laatste boom onttrekt trouwens een deel van het dak aan het zicht. Al dan niet toevallig komt dat deel op geen enkele andere foto voor, maar in ieder geval laat dat feit niet toe om de toestand van het gebouw te beoordelen. Op foto 8 is eveneens het gat in de nok en de gaten in de dakbedekking van het hoofdvolume van stalgebouw 2 te zien, evenals de gaten in het dak van de zuidelijke aanbouw.

Uit de fotoreportage en toelichtende nota moet sowieso blijken dat de gebouwen niet verkrot zijn, wil men van de zonevreemde basisrechten gebruik maken. Op basis van wat op de foto's in het dossier wél te zien is, en dus de bestaande toestand van de gebouwen, moet besloten worden dat bij de aanvrager in onderhavig dossier een bijzondere bewijslast ligt om aan te tonen dat de gebouwen in kwestie niet verkrot zijn. Duidelijke foto's, die alle gebouwen afdoend documenteren (binnen en buiten), kunnen hiertoe een aanzet zijn - in de parlementaire voorbereiding van de VCRO gaat men evenwel verder door te verwijzen naar een stabiliteitsstudie. Totdat dit gebeurd is, moet aangenomen worden dat de aanvrager de niet-verkrotte toestand niet afdoend gemotiveerd heeft, en dus de zonevreemde basisrechten op dit moment niet van toepassing zijn, minstens voor beide stalgebouwen. Contra p. 12 van de beschrijvende nota is het overigens niet zo dat de gunstige beoordeling van dit aspect door het college van burgemeester en schepenen van de verkrotting in de vorige aanvraag automatisch (nog) zou gelden bij onderhavige aanvraag."

7. De aanvragers hebben reeds eerder een aanvraag voor functiewijziging van een landbouwhoeve naar zonevreemde woning met bijgebouwen ingediend. Op 18 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en schepenen van Oostrozebeke de aanvraag geweigerd. In het motiverend gedeelte van deze beslissing heeft het college van burgemeester en schepenen evenwel volgende overwegingen gemaakt:

...

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van het departement landbouw en visserij niet, waarbij het departement landbouw en visserij een ongunstig advies verstrekt voor de functiewijziging van landbouw naar wonen en bedenkingen formuleert bij het al dan niet verkrotte karakter van de site. Er zijn geen harde bewijzen voor de verkrotting. De verkrotting moet beoordeeld worden op het moment van de aanvraag. De foto's, die bij de aanvraag zijn gevoegd, tonen dat er een aantal dakpannen zijn verdwenen, maar daaruit blijkt niet dat de woning of de woningbijgebouwen verkrot zijn. Het dakgebinte is overigens niet ingestort. Voor het college van burgemeester en schepenen zijn de woning en de woningbijgebouwen niet verkrot op het moment van de vergunningsaanvraag. De aanvragers voldoen dan ook aan de basisvoorwaarden om gebruik te maken van de basisrechten (cf. beslissing van 7 juli 2016 van de deputatie van West-Vlaanderen, nummer 34002/169/B/2016/140 en beslissing van 4 augustus 2016 van de deputatie van West-Vlaanderen, nummer 34002/178/B/2016/189).

De woning is inderdaad alleen maar opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, doch is geen beschermd monument. De bestaande woning vormt één

geheel met de bijgebouwen en kan terug een mooi geheel van het langgeveltype worden. Het wordt niet betwist dat de woning op dit moment nog weinig erfgoedwaarde heeft. Het college van burgemeester en schepenen meent echter dat het mogelijk is om de woning in zijn oorspronkelijk staat te herstellen en dat dergelijke renovatie de goede ruimtelijke ordening wel ten goede komt.

Voor het college van burgemeester en schepenen is de aanvraag in overeenstemming van de geldende basisrechten zonevrije constructies (cf. artikel 10 van het besluit van 28 november 2003 van de Vlaamse regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, het laatst gewijzigd bij besluit van 17 juli 2011), doch hebben de aanvragers volgens de gemeentelijke omgevingsambtenaar onvoldoende aangegeven op welke manier zij van plan zijn de erfgoedwaarden te behouden of te verhogen. De indeling van de woning biedt onvoldoende woonkwaliteit en voldoet niet aan de hedendaagse normen. Zo ontbreken in de woning de meest essentiële sanitaire voorzieningen. Er wordt geen badkamer voorzien en er is zelfs geen toilet. Bijgevolg is het onmogelijk om de nieuwe functie onder te brengen in dit gebouw. De nieuwe functie onderbrengen in de bestaande gebouwen zonder de woning in overeenstemming te brengen met de hedendaagse woonnormen en wooneisen is niet aanvaardbaar.

De aanvragers geven aan de woning te willen behouden en dat hierdoor de erfgoedwaarden van de woning en woningbijgebouwen ongeschonden blijven. Het spreekt voor zich dat om de woning om te vormen naar een hedendaagse woning specifieke werken (al dan niet vergunningsplichtig) zullen moeten worden uitgevoerd met inachtnaam van de basisrechten zonevrije constructies.

[...]

Verder wordt de manier, waarop de erfgoedwaarden zullen bewaard worden of verhoogd worden, onvoldoende belicht in de aanvraag.

Tenslotte werden op 7 september 2023 het RUP Kernversterking en de daarmee onlosmakelijk verbonden stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode' definitief vastgesteld. De voorschriften en bepalingen, die er in opgenomen zijn, kunnen bijgevolg al een weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen. De bouwcode is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente. Artikel 6 van de bouwcode bepaalt onder andere dat "Een zelfstandige woning bestaat uit één of meerdere verblijfsruimten, is voorzien van een wc, van een bad en/of douche en een kookegelegenheid, en heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 45m²." Toilet, bad en/of douche ontbreken in de woning.

Voor het college van burgemeester en schepenen is het aangewezen dat de aanvragers niet alleen de functiewijziging aanvragen, doch in hun aanvraag ook aandacht geven aan de woonkwaliteit. Een nieuwe aanvraag mag dan niet alleen een functiewijziging nastreven, maar ook concrete voorstellen om de woning om te vormen tot een hedendaagse woning, waarvoor specifieke werken uitgevoerd zullen moeten worden. [...]"

Deze overwegingen gaven toen en met betrekking tot de voorliggende aanvraag voldoende antwoord op het niet-verkrot karakter van de stalgebouwen, op de vermelding van de landbouwhoeve in de inventaris van bouwkundig erfgoed en op de opmerkingen aangaande de functiewijziging van de landbouwhoeve naar een residentiële woning overeenkomstig de basisrechten van zonevrije woningen. De aanvragers geven in het thans voorliggend aanvraagdossier duidelijk aan de woning te willen behouden en dat de erfgoedwaarden van de woning en woningbijgebouwen ongeschonden blijven. Het spreekt voor zich dat om de woning om te vormen naar een hedendaagse woning specifieke werken (al dan niet vergunningsplichtig) zullen moeten worden uitgevoerd met inachtnaam van de basisrechten zonevrije constructies. De manier, waarop de

erfgoedwaarden zullen bewaard worden of verhoogd worden, werd voldoende belicht in de voorliggende aanvraag (cf. "OMV_Vanyzere_Luc_MOTIVATIENOTA" – pagina 16 tot en met 22).

Tenslotte hebben de aanvragers in de voorliggende aanvraag ook voldoende aandacht gegeven aan de woonkwaliteit met concrete voorstellen en plannen om de woning om te vormen tot een hedendaagse woning, waarvoor specifieke werken uitgevoerd zullen moeten worden.

8. De aanvragers hebben in hun beschrijvende nota ("OMV_Vanyzere_Luc_MOTIVATIENOTA", pagina 11 tot en met 14) volgende motivatie gegeven:

"Functiewijzigingen

6.a. van voormalig landbouwbedrijf naar zonevreemde bewoning.

Artikel 4.4.23 VCRO stelt:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1. het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:
 - a. het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
 - b. het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
 - c. het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
 - d. het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :
 1. ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 2. recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van
3. gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;
2. de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

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

Voorgaand werd reeds aangetoond dat het om een bestaand en hoofdzakelijk vergund gebouwencomplex gaat, gelegen in agrarisch gebied.

De bestaande gebouwen zijn weliswaar verouderd, maar geenszins verkrot. Zie hiervoor toegevoegde foto's en de beoordeling van de aanvraag door het schepencollege in het vorige dossier.:

'De verkrotting moet beoordeeld worden op het moment van de aanvraag. De foto's, die bij de aanvraag zijn gevoegd, tonen dat er een aantal dakpannen zijn verdwenen, maar daaruit blijkt niet dat de woning of de woningbijgebouwen verkrot zijn. Het dakgebinte is overigens niet ingestort.'

De gewenste functiewijziging komt voor op de lijst zoals vastgesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Luidens de omzendbrief RO 2017/01 "een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en onbebouwde gebieden" dienen voormalige bedrijfswoningen die niet meer worden aangewend binnen een actief landbouwbedrijf een functiewijziging te ondergaan naar zonevreemde woning.

Artikel 11 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen stelt in dat kader nochtans uitdrukkelijk dat hoevegebouwen (met inbegrip van de eventueel nog aanwezige bedrijfswoning) functioneel moeten worden omgezet naar een (loutere) woonfunctie, alvorens zij in aanmerking komen voor de zonevreemde regelingen inzake verbouw, herbouw of uitbreiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bijgevolg wordt de bestaande, voormalige bedrijfswoning van functie gewijzigd naar zonevreemde woning.

Artikel 11. (01/09/2009- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

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

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

Beoordeling:

Situering:

- *De oude hoeve bestaat uit een woning en twee landbouwbijgebouwen met beperkt gabarit.*
- *De oude hoeve site is solitair gelegen. In het noorden grenst het aan het openruimtegebied van de Mandel, terwijl in het zuiden de drukke verbindingsweg tussen Oostrozebeke en Ingelmunster ligt. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een mix van woongebieden, commerciële activiteiten en industriële bedrijvigheid. Het gaat om een hoevesite van ca 5.000m² waarvan de professionele landbouwactiviteit is uitgedoofd. Het perceel rechts en achteraan hoort bij de voormalige landbouwsite en blijft in landbouwgebruik.*
- *De woning en landbouwbedrijfsgebouwen zijn sterk verouderd.*

Ruimtelijk:

- *De site is hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- *Het gaat om een hergebruik van een historische bouwplek en bewoning en niet om een bijkomende inname van nieuwe ruimte voor bewoning.*
- *De functiewijziging in agrarisch gebied en de toepassing van de basisrechten zonevreemde constructies beperken zich tot de bestaande site; er is geen impact op de nabije agrarische structuur en gebruik van de aanpalende teeltgronden.*
- *Het residentieel gebruik genereert geen verzwaring met bijkomende activiteiten en mobiliteit.*
- *Er is in de onmiddellijke omgeving (straal 500m) nog 1 actief landbouwbedrijf volgens de kaart landbouwgebruikspercelen LV, zijnde een paardenhouderij.*

Milieu:

- *De bestaande en nieuwe zonevreemde bewoning heeft geen eigen specifieke milieurechten tegenover naburige zone eigen activiteiten; deze beperken zich tot algemene rechten ingeval van buitengewone hinder.*
- *De Europese Richtlijn, het Stikstofarrest en de Ministeriële instructie inzake stikstof maken het onwaarschijnlijk dat dergelijke site nog kan gerecycleerd worden voor een intensieve veehouderij.*

Agrarisch gebruik:

- *De hoevesite is door haar verouderd bouwpatrimonium, haar ligging, het ontbreken van bijhorende gronden en de huidige milieuregelgeving niet meer geschikt voor functioneel landbouwgebruik.*
- *Er worden geen bijkomende teeltgronden ingenomen voor residentieel gebruik. De omliggende akkers blijven in landbouwuitbating.*

De beoogde werken voldoen volledig aan de wettelijke bepalingen en zijn dan ook in overeenstemming met de wettelijke context."

9. *Bij de aanvraag werd geen expliciet voorstel van stedenbouwkundige last voorgelegd. De aanvragers hebben in hun beschrijvende nota ("OMV_Vanyzere_Luc_MOTIVATIENOTA" – pagina 2 tot en met 5):*

"I. Voorwerp van de aanvraag

[...]

Concrete beschrijving van de werken

Op het perceel bevindt zich momenteel een voormalig landbouwbedrijf met woonhuis en 2

stalgebouwen. De bedoeling van voorliggende aanvraag is het omvormen van dit voormalig landbouwbedrijf naar zonevreemd wonen met bijgebouwen.

De eigenaar streeft ernaar om de waarde van de huidige hoeve in ere te herstellen. Dit wil hij doen door het materiaalgebruik tussen de bestaande en nieuwe gebouwen op elkaar af te stemmen, en de typologieën van de gebouwen te hernemen. Er zal de nodige aandacht

gaan naar de keuze van de bouwmaterialen en waar mogelijk kunnen materialen gerecupereerd worden (dakpannen, oorspronkelijk dakgebinte als sierspanten, eventuele andere waardevolle elementen hergebruiken als sierelementen).

Het slopen van de bestaande bedrijfswoning en herbouwen met functiewijziging naar zonevreemde eengezinswoning.

De bestaande woning wordt volledig gesloopt en herbouwd met een functiewijziging, met een gewijzigde inplanting. De te slopen woning heeft een grondoppervlakte van 153,37m² en een volume van 702,37m³.

De te bouwen eengezinswoning wordt vooraan het perceel opgetrokken. De aanvrager streeft naar een landelijke boerenwoning in hoevestijl, die zich goed integreert in de omgeving. Dit binnen de normen van de VCRO (zie verder punt 3). De grondoppervlakte van de nieuw te bouwen woning bedraagt 176,32m² en het volume 999,89m³. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel van het hoofdvolume is 3,86m en de nokhoogte 8,69m.

[...]

Het slopen van het stalgebouw 1 en herbouwen met functiewijziging naar woningbijgebouw 1. Doel is dit stalgebouw, rechts op het perceel langs de toegangsweg, te slopen en te herbouwen als woningbijgebouw. Het te slopen gebouw bestaat uit een lang, smal hoofdvolume met zadeldak langs de toegangsweg, met aan de achtergevel een aanbouw met lessenaarsdak. Het heeft een oppervlakte van 162,06m² en een volume van 642,48m³.

Het te bouwen woningbijgebouw wordt opgetrokken binnen een gelijkaardige typologie als het huidige stalgebouw. Het te bouwen bijgebouw zal bestaan uit een langgerekt hoofdvolume met zadeldak, waarvan de nok evenwijdig loopt met de toegangsweg. Het hoofdvolume volgt de contouren van het bestaand stalgebouw, maar zal korter worden uitgevoerd, met een lange gevel van 17m i.p.v. 27,30m. Aan de linkergevel wordt een aanbouw voorzien, dit om de ruimte binnenin bruikbaar te maken.

Het te bouwen bijgebouw heeft een grondoppervlakte van 103,45m² en een volume van 433,09m³, wat een verkleining is ten opzichte van de huidige toestand met 208,84m³.

De

nokhoogte bedraagt 5,87m en de kroonlijsthoogte bedraagt 2,56m.

Het woningbijgebouw wordt herbouwd met als functie een dubbele garage en een tuinberging met ruimte voor het stallen van een zitmaaier voor het onderhouden van het perceel.

[...]

Het slopen van het stalgebouw 2 en herbouwen met functiewijziging naar woningbijgebouw.

Het bestaand stalgebouw links op het perceel bestaat uit een hoofdvolume met zadeldak en 3 aanbouwen aan de achter-, voor-, en linkergevel met een lessenaarsdak. Het gebouw met een oppervlakte en een volume van respectievelijk 357,03m² en 1 542,43m³ wordt gesloopt.

Hierna wordt het hoofdgebouw herbouwd als woningbijgebouw.

Het te bouwen bijgebouw zal een oppervlakte en volume hebben van respectievelijk 144,0m² en 840,75m³, wat een aanzienlijke verkleining is ten opzichte van het bestaande. Om de huidige waarden en het beeld van de huidige site te bewaren wenst de eigenaar het hoofdvolume van deze stal gelijkaardig te herbouwen.

[...]

Het slopen van het berghok.

Voor het stalgebouw 2 staat een berghok op de perceelsgrens. Dit berghok met een oppervlakte en een volume van 33,27m² en 83,93m³ wenst de eigenaar te slopen.

Het heraanleggen van de verhardingen.

Het perceel is achteruit liggend en te bereiken via een lange ontsluiting vanop de Ingelmunstersteenweg. Deze weg volgt het tracé van een oude voetweg, die verder doorliep langs de rechterkant van de hoeve over een reeds verdwenen brug over de Mandel. Deze weg is geasfalteerd en loopt op heden door tot tussen de drie gebouwen en vervolgt dan weer verder in een grindverharding tot aan de perceelsgrens links.

De bestaande asfaltverharding heeft een oppervlakte van 389,37m² en de grindverharding 220,16m². Langs de voorgevel van de woning is een verharde strook voorzien van 16,21m².

De asfaltverharding en grindverharding worden integraal verwijderd.

Door de woning naar de voorzijde van het perceel te verplaatsen en de garage tevoorzien aan de voorzijde van bijgebouw 1, nabij de woning, kan de verharding drastisch verkleind worden.

De toegangsweg wordt heraangelegd vanaf de poort tot aan de garagepoort in de rechterzijgevel van bijgebouw 1, waar ook ruimte voorzien wordt om gemakkelijk in en uit de garage te rijden. Deze oprit wordt aangelegd in kasseiverharding en heeft een oppervlakte van 123,18m². Er wordt een pad voorzien van de oprit richting de voordeur (19,67m²) en een pad van de garage naar de achterdeur van de woning (15,69m²).

Aan de keuken komt een terras met een oppervlakte van 34,90m². Van de woning tot woningbijgebouw 2 en rond woningbijgebouw 2 wordt een looppad voorzien met een oppervlakte van 39,75m² en aan de linkerzijgevel van het woningbijgebouw 2 komt een terras met een oppervlakte van 10,80m².

De totale oppervlakte van de nieuw aan te leggen verhardingen bedraagt 243,99m², waarvan 142,85m² strikt noodzakelijke toegang en oprit (en dus vrijgesteld van vergunning kan beschouwd worden), wat een mindering is van 381,75m² ten opzichte van wat er vandaag aan verharding ligt."

Volgens de gemeentelijke omgevingsambtenaar hebben de aanvragers in hun aanvraag geen voorstel opgenomen tot het opleggen van een stedenbouwkundige last. Gezien de aanvraag een zonevreemde functiewijziging én een complete herbouw en heraanleg van alle constructies betreft, en bijgevolg handelingen die moeten leiden tot een proportioneel grote last.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar gaf in zijn ongunstig advies volgend voorstel van oplossing voor de stedenbouwkundige last:

De oppervlakte van het goed bestemd voor de woonfunctie zou kunnen beperkt worden tot wat absoluut nodig is voor de bebouwing, waardoor niet enkel het noordelijk en oostelijk gedeelte van het huidig perceel (cf. het beplantingsplan), maar ook het westelijk gedeelte verplicht de landbouwfunctie zou blijven behouden (cf. supra, 'opmerkingen inzake de vergunningstoestand', 'voorbespreking'). Hiermee zou volgens de gemeentelijke omgevingsambtenaar de oppervlakte bestreken door de woonfunctie nog verder kunnen gereduceerd worden dan de oppervlakte van het kadasterperceel pre-

2022 (dus kleiner dan 2 340 m²), wat nog steeds een bijzonder ruime site had ingehouden;

de verlaging van de verharding (cf. de Bouwcode houdt dit zowel verharding in de strikte zin, als bebouwing in) is logisch, niet enkel vanuit de opportuniteitstoets, maar ook in termen van de verplichte last, gezien het om herbouw gaat voor een functie (wonen), waarvan de footprint gevoelig kan gereduceerd worden ten opzichte van de bestaande situatie;

zelfs de combinatie van beide vorige punten staat in verhouding tot het gevraagde, en had dus gecombineerd kunnen opgelegd worden.

De volgens de aanvraag geplande vermindering aan verharding kan dan ook als een impliciet voorstel van stedenbouwkundige last aanvaard worden.

Volgende verminderingen aan verharding werden verwerkt in de aanvraag:

Het slopen van de bestaande bedrijfswoning en herbouwen met functiewijziging naar zonevreemde eengezinswoning: De bestaande woning wordt volledig gesloopt en herbouwd met een functiewijziging, met een gewijzigde inplanting. De te slopen woning heeft een grondoppervlakte van 153,37m² en een volume van 702,37m³. De grondoppervlakte van de nieuw te bouwen woning bedraagt 176,32m² en het volume 999,89m³ of een uitbreiding met 22,95 m²;

Het slopen van het stalgebouw 1 en herbouwen met functiewijziging naar woningbijgebouw 1: Het heeft een oppervlakte van 162,06 m² en een volume van 642,48 m³. Het te bouwen bijgebouw heeft een grondoppervlakte van 103,45 m² en een volume van 433,09 m³, wat een verkleining is ten opzichte van de huidige toestand met 208,84 m³;

Het slopen van het stalgebouw 2 en herbouwen met functiewijziging naar woningbijgebouw: Het gebouw met een oppervlakte en een volume van respectievelijk 357,03 m² en 1 542,43 m³ wordt gesloopt. Het te bouwen bijgebouw zal een oppervlakte en volume hebben van respectievelijk 144,0m² en 840,75m³, wat een aanzienlijke verkleining van 213,03 m² is ten opzichte van het bestaande;

Het slopen van het berghok: Voor het stalgebouw 2 staat een berghok op de perceelsgrens. Dit berghok met een oppervlakte en een volume van 33,27 m² en 83,93 m³ wenst de eigenaar te slopen;

Het heraanleggen van de verhardingen: De totale oppervlakte van de nieuw aan te leggen verhardingen bedraagt 243,99 m², waarvan 142,85m² strikt noodzakelijke toegang en oprit (en dus vrijgesteld van vergunning kan beschouwd worden), wat een mindering is van 381,75 m² ten opzichte van wat er vandaag aan verharding ligt.

Als last in het kader van het Instrumentendecreet moet de inspanning van de aanvrager beoordeeld worden in functie van hetgeen effectief vermindert aan verharding en niet in functie van hetgeen noodzakelijk en mogelijk is. Uit het inplantingsplan bestaande toestand (BA_GEHEEL_I_B_01_INPLANTINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND) blijkt dat de totale verharding 1.472,59 m² bedraagt:

bestaande toestand	oppervlakte
woning	153,58
stalgebouw 1	162,06
stalgebouw 2	357,03
bestaande asfaltverharding tussen woning en stalgebouwen	389,37
bestaande grindverharding langs stalgebouw 2	220,16
berghok	33,27
bestaande asfaltverharding oprit	157,12
totaal:	1472,59

Uit het inplantingsplan nieuwe toestand (BA_GEHEEL_I_N_01_INPLANTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND) blijkt dat de totale verharding nog 824,88 m² bedraagt:

<i>nieuwe toestand</i>	<i>oppervlakte</i>
<i>woning</i>	<i>176,32</i>
<i>woningbijgebouw 1</i>	<i>103,45</i>
<i>woningbijgebouw 2</i>	<i>144,00</i>
<i>terras woningbijgebouw 2</i>	<i>10,80</i>
<i>pad woningbijgebouw 2</i>	<i>39,75</i>
<i>terras woning</i>	<i>34,90</i>
<i>kasseienverharding van woning naar woningbijgebouw 1</i>	<i>15,69</i>
<i>pad voordeur</i>	<i>19,67</i>
<i>oprit</i>	<i>123,18</i>
<i>bestaande asfaltverharding oprit</i>	<i>157,12</i>
<i>totaal:</i>	<i>824,88</i>

Volgens de ingediende plannen (cf. inplantingsplan bestaande ten opzichte van nieuwe toestand) vermindert de totale oppervlakte verharding derhalve met 647,71 m² (1.472,59 – 824,88).

Als last in het kader van het Instrumentendecreet wordt een totale ontharding van 647,71 m² opgelegd (cf. "BA_GEHEEL_I_B_01_INPLANTINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND" met een verharde oppervlakte van 1.472,59 m² en "BA_GEHEEL_I_N_01_INPLANTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND" met een verharde oppervlakte van 824,88 m² of een ontharding van 647,71 m² – zie sub 13.9.) en het verplicht ter beschikking stellen van een noordelijke zone van 2 114,10 m² (en een strookje in het oosten, langs de toegangsweg – cf.

BA_GEHEEL_I_N_02_BEPLANTINGSPLAN) binnen het huidig kadastraal perceel aan een volwaardig en professioneel uitgebaat landbouwbedrijf en dat onder geen enkel voorwendsel als weilanden bij een zonevremde residentiële woning gebruikt mag worden.

10. Hieruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de algemene bepalingen van de zonevremde basisrechten, namelijk het niet verkrot zijn van de bestaande bebouwing. De bewijslast hiervoor ligt bij de aanvrager en de aanvragers hebben dit aan de hand van hun beschrijvende nota aangetoond ("OMV_Vanyzere_Luc_MOTIVATIENOTA").

De aanvragers kiezen ervoor om de integrale bebouwing te slopen en te reconstrueren. De bouwfysische toestand van de gebouwen is matig. De huidige structuren voldoen niet aan de hedendaagse woonnormen. Het is niet kostenefficiënt de gebouwen te renoveren. De historische waarde van de site is bovendien beperkt. Daarenboven wordt de voorkeur gegeven om de site in zuidelijke richting op te schuiven, dicht bij de bestaande residentiële bebouwing. Op die manier wordt gestreefd naar minder verharding en ruimtebeslag. Daarenboven wordt de druk op het agrarisch gebied aanzienlijk verminderd. Tijdens vooroverleg met de gemeentelijke overheid is gebleken dat deze verplaatsing de voorkeur geniet boven het behoud van een louter theoretische erfgoedwaarde.

Uit de beschrijving in de inventaris blijkt dat de erfgoedwaarde van het perceel voornamelijk gerelateerd is aan de inplanting als getuige van het historische landgebruik in de omgeving, en deze waarde lijkt zich tot dat aspect te beperken. De landbouwsite en de bijhorende erfgoedpanden zijn verder weinig representatief voor de landelijke architectuur. Behoudens de gecementeerde gevel van de woning zijn er nauwelijks typische kenmerken geciteerd. Er wordt bij de herbouw evenwel zo veel als mogelijk rekening gehouden met het karakter en de erfgoedwaarden van de site:

- De gebouwenconfiguratie wordt herschikt door het verplaatsen van de woning naar het zuiden, maar de gebouwen blijven gegroepeerd rond een 'binnenerf';*
- De nieuwe woning zal één bouwlaag hebben onder een zadeldak, opgebouwd uit baksteen, met voornamelijk rechthoekige muuropeningen en met eveneens aan de rechtergevel een aanbouw;*
- Het nieuwe bijgebouw heeft dezelfde configuratie als het te slopen schuurgebouw aan*

de oostkant, met name een langgerekt volume onder zadeldak, en herneemt de functie van het tegenoverliggend te slopen gebouw, met name wagenhuis met stalling;

- Het wagenhuis met stalling aan de westkant van het erf is de laatste toevoeging geweest aan de site en dateert van de tweede helft van de 19e eeuw. De dakkapel van het te slopen gebouw, waarschijnlijk dienstig geweest als laadluik voor een hooizolder, wordt hernomen in het te herbouwen woningbijgebouw 2;
- De mogelijk waardevolle historische spanten uit de stalgebouwen zullen waar mogelijk gerecupereerd worden als sierspanten;
- Besluitend is de aanvrager van mening dat de site na herbouw nog steeds een goede herkenbare uitdrukking zal zijn van zijn oorspronkelijke functie, zijn uitzicht en zijn vormgeving.

11. De aanvragers geven in hun beschrijvende nota ("OMV_Vanyzere_Luc_MOTIVATIENOTA" – pagina 5) aan enkele bomen te moeten verwijderen

"Het verwijderen van enkele bomen.

Op het perceel staan 7 bomen waarvan 4 verwijderd dienen te worden. Deze 4 bomen staan tegen de gevels van de te slopen of/en te bouwen gebouwen, en hinderen de geplande werken. De te verwijderen bomen zijn 2 wilgen, een notelaar en een es. De 3 overige bomen zijn grote bomen die mee het karakter van de site bepalen en behouden blijven. Voor de 4 te rooien bomen wordt een heraanplant ter compensatie voorzien op het perceel. De aan te planten bomen zullen streekeigen inheemse bomen zijn, maar de exacte soorten zijn nog niet bepaald. Mogelijke soorten die aangeplant kunnen worden zijn berk, wintereik, tamme kastanje, wilde lijsterbes, of soorten die al op de site aanwezig zijn, wilg, notelaar, es."

Aangaande de natuurtoets formuleerde de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn ongunstig advies dat de noodzaak om de vier bomen te rooien niet wordt gemotiveerd en merkt op dat het wellicht te maken heeft met de afstand tot de te slopen gebouwen en verharding. Het houdt volgens de natuurtoets in ieder geval een vermindering van de natuurwaarden in. Deze schade kan volgens het principe van de ecologische compensatie ongedaan gemaakt (hersteld) worden door de te rooien bomen in het eerstvolgend plantseizoen na het rooien, te vervangen door de beplanting voorgesteld door de aanvrager. Bijkomende schade kan optreden wanneer bij het rooien nesten van in het wild levende vogelsoorten vernield worden tijdens het broedseizoen. Deze schade kan en moet vermeden worden door in de periode van er in de periode van half februari tot half augustus geen bomen te rooien die nesten van in het wild levende vogelsoorten bevatten. Als nesten in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het agentschap voor Natuur en Bos.

12. Aangaande de afvoer van het hemelwater geven de aanvragers volgende toelichting ("OMV_Vanyzere_Luc_MOTIVATIENOTA" – pagina 23):

"Het hemelwater afkomstig van de daken zal worden opgevangen in hemelwaterputten met een totale inhoud van 35 000 liter voor hergebruik via toiletten, wasmachine en onderhoudskraantjes. De overloop van de hemelwaterputten gaat naar een goed gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Aan de grens achteraan het perceel loopt de Mandel, een geklasseerde waterloop van eerste categorie. Het perceel loopt af naar beneden richting de waterloop. Dit lager gelegen achterste gedeelte ligt in overstromingsgevoelige gebied (zowel fluviaal als pluviaal). De gebouwen worden buiten de risicozone opgetrokken. Bij de huidige woning is het zo dat de vloerplas iets hoger werd uitgevoerd, ten bescherming van het water. Dit zal ook opnieuw toegepast worden bij de te bouwen gebouwen."

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning aan de aanvragers voor de functiewijziging van een landbouwhoeve naar zonevreemde woning met woningbijgebouwen + het slopen en het herbouwen van de woning en van de stallen tot woningbijgebouwen, gelegen te 8780 Oostrozebeke, Ingelmunstersteenweg 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie E nr. 1006L2

Volgende voorwaarden worden onder meer opgelegd:

- de aanvang van de werken door te geven via het omgevingsloket;
- het einde van de werken door te geven via het omgevingsloket;
- de voorwaarden welke met onderhavig besluit één geheel vormen strikt na te leven.

...

Per beveiligde zending, verstuurd op 14/08/2024 stelt de Leidend Ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 BUS 8, 1000 Brussel, beroep in bij de deputatie.

Het beroep is als volgt gemotiveerd:

Er kan niet akkoord worden gegaan met de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van Oostrozebeke.

In eerste orde dient de bouwfysische staat van de gebouwen verduidelijkt te worden. Er is een vermoeden van een "verkrotting". Dit wordt bevestigd in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar (zie infra). De slechte staat van de gebouwen kan ook afgeleid worden door de vraag tot herbouw van de bestaande stalling. Op basis van de afgeleverde fotoreportage kan onmogelijk een volledig en correct beeld van de huidige toestand weergegeven. Bijgevolg kan geen correcte beoordeling of correcte vergunning afgeleverd worden.



Beschrijvende nota -woningbijgebouw 2



Beschrijvende nota – woningbijgebouw 1

Het is vaste rechtspraak dat het aan de aanvrager toekomt om met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de uitzonderingsbepalingen.

Art. 4.4.23 VCRO,

...

In tweede orde verdient de omvorming van een voormalige landbouwsite naar zonevreemd wonen ook een bijzondere afweging naar de schaalgrootte en het ruimtegebruik op het eigen perceel en de relatie met de omliggende omgeving.

Met betrekking tot de woningbijgebouwen wordt het volgende gesteld in de vergunning (ter weerlegging van het advies van Departement Landbouw en Visserij):

"...Een aanvraag tot zonevreemde functiewijziging (in dit geval met herbouw) moet, net zoals alle afwijkingen, restrictief beoordeeld worden. Afwijkingen zijn immers uitzonderingsmaatregelen, en de manier waarop deze beoordeeld moeten worden, werd afdoend behandeld en op punt gezet in de rechtspraak, en in dit geval (open ruimte), omzendbrief RO 2017/01. Wegens de motivering opgebouwd in onderhavig advies (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, omzendbrief RO 2017/01, de geschiktheid van de locatie voor zone-eigen activiteiten, de mogelijke impact op de exploitatie van de landbouwgronden rond de site, ... en meer algemeen het feit dat het om een site gaat die het agrarisch gebied diep insnijdt en omringd wordt door landbouwgronden in landbouwgebruik), is het onttrekken van de site aan de landbouw niet opportuun. Daarnaast wordt in het advies terecht het voldoen aan de algemene bepalingen voor zonevreemde functiewijzigingen (art. 4.4.10 VCRO) in vraag gesteld. De fotoreportage bevat namelijk slechts 6 foto's van de eigenlijke site. Deze 6 foto's worden verondersteld afdoend drie verouderde gebouwen te documenteren, evenals 4 te verwijderen bomen. Foto 4 toont alvast dat het dak van stalgebouw 1 in slechte staat is (achterste deel hoofdvolume) en zelfs voor een aanzienlijk deel ontbreekt (aanbouw). Dezelfde foto toont eveneens dat ook het dak van stalgebouw 2 minstens in bijzonder slechte staat verkeert (gaten, ontbrekende stuk nok). De foto van p. 22 van de toelichtende nota toont een deel van de binnenzijde van dit laatste gebouw, en de slechte toestand (waaronder gaten in het dak) blijkt ook uit deze foto. Foto 5 toont bovendien dat er een boom door het dak van de westelijke aanbouw gegroeid is, en doorheen de kruin van een andere boom die tegen het gebouw staat, is ook op deze foto het gat in de nok te zien. Deze laatste boom onttrekt trouwens een deel van het dak aan het zicht. Al dan niet toevallig komt dat deel op geen enkele andere foto voor, maar in ieder geval laat dat feit niet toe om de toestand van het gebouw te beoordelen. Op foto 8 is eveneens het gat in de nok en de gaten in de dakbedekking van het hoofdvolume van stalgebouw 2 te zien, evenals de gaten in het dak van de zuidelijke aanbouw. Uit de fotoreportage en toelichtende nota moet sowieso blijken dat de gebouwen niet verkrot zijn, wil men van de zonevreemde basisrechten gebruik maken. Op basis van wat op de foto's in het dossier wél te zien is, en dus de bestaande toestand van de gebouwen, moet besloten worden dat bij de aanvrager in onderhavig dossier een bijzondere bewijslast ligt om aan te tonen dat de gebouwen in kwestie niet verkrot zijn. Duidelijke foto's, die alle gebouwen afdoend documenteren (binnen en buiten), kunnen hiertoe een aanzet zijn - in de parlementaire voorbereiding van de VCRO gaat men evenwel verder door te verwijzen naar een stabiliteitsstudie. Totdat dit gebeurd is, moet aangenomen worden dat de aanvrager de nietverkrotte toestand niet afdoend gemotiveerd heeft, en dus de zonevreemde basisrechten op dit moment niet van toepassing zijn, minstens voor beide stalgebouwen...



Foto 8 - OMV_2023168570



Foto 5 - OMV_2023168570

Als de voormalige stallen en loodsen met voorliggende aanvraag via een louter administratieve handeling worden omgevormd naar woningbijgebouw, dient des te meer de schaalgrootte en impact van dergelijke omvorming in het kader van de goede ruimtelijke ordening in ogenschouw te worden genomen. Het omvormen van een stal naar een residentiële functie (woningbijgebouw) is niet evident. Minstens had moeten worden onderzocht of de

omvorming van dergelijk volume (in casu wordt 840,75m³ en 642,48m³ in totaal 1.483,23m³ omgezet van stal/loods naar woningbijgebouw) aanvaardbaar is als zonevreemde activiteit in het agrarisch gebied.

Bijkomend kan hier ook nog gesteld worden dat een dergelijke vage invulling van de woningbijgebouwen, waarbij de omvorming slechts als een administratief gegeven wordt gezien zonder enige toets naar goede ruimtelijke ordening toe, niet kan worden aanvaard. Ten einde de zonevreemde invulling van de voormalige stallen en loodsen te verantwoorden dient een gedetailleerde invulling van deze stallen en loodsen te worden gegeven er kan niet worden ingestemd met een vage omschrijving of doelstelling (cfr. RvVb 9 oktober 2018, nr. RvVb/A/1819/0150). Hierbij dient ook te worden onderzocht of het volledige volume nog verantwoordbaar is voor de zonevreemde invulling die de voormalige landbouwsite krijgt. De bestaande en de nieuwe situatie wijzigt in beperkte mate. Alle gebouwen zullen worden gesloopt en herbouwd op een al dan niet gewijzigde plaats. Alle aanwezig gebouwen op het terrein worden van rechtswege woningbijgebouw, bij het vergunnen van een zonevreemde woning. Dit betekent dat er met alle redelijkheid gesteld wordt dat de woning bijgebouwen (ca. 1.483,23m³) een groter volume zullen kennen de woning zelf (ca. 1.000m³). Dit kan niet de bedoeling zijn van de zonevreemdheid, gezien de volledige site uit de agrarische functie zullen onttrokken worden.

In zijn spraakgebruikelijke betekenis moet een "woningbijgebouw" worden begrepen als een gebouw dat behoort bij een woning en waarin ondergebracht wordt wat daar niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is. (RvVb nr. A/2015/0134 van 10 maart 2015) Als voorbeelden van bijgebouwen worden gegeven: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ... Hierop gelet kan worden gesteld dat een woningbijgebouw inderdaad dienstig moet zijn bij het wonen. Gelet op de kwantiteit aan bijgebouwen en de aanzienlijke volumes ervan op de site en gelet op het ontbreken van een concrete duiding met betrekking tot de beoogde functionele invulling van de bijgebouwen dient besloten te worden dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen. De Raad voor Vergunningenbetwistingen heeft reeds in veel arresten aangeduid dat de basisrechten voor zonevreemde constructie en de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen en derhalve restrictief dienen te worden geïnterpreteerd. Het is eveneens vaste rechtspraak dat het aan de aanvrager toekomt om met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de uitzonderingsbepalingen.

Mocht de bewijslast voldaan worden en mocht na het doorlopen van de beroepsprocedure geoordeeld worden om de vergunning af te leveren, dienen de opgelegde voorwaarde door het college van burgemeester en schepenen van gemeente Oostrozebeke omtrent ontharding en de heraanplant van bomen overgenomen te worden.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 13/09/2024 volledig en ontvankelijk verklaard.

Tevens werd het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de adviesinstanties zoals vermeld in de artikelen 35 tot en met 37 Omgevingsbesluit, opnieuw om advies verzocht.

Het advies van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 10 oktober 2024 is gunstig. Het Agentschap Onroerend Erfgoed verklaart geen advies te verlenen aangezien men oordeelt dat geen advies is vereist. Het advies van het Agentschap Landbouw en Visserij dd. 31 oktober 2024 is ongunstig. Het advies van VMM (watertoets) dd. 22 oktober 2024 is gunstig. De Provinciale Dienst Waterlopen verklaart geen advies te verlenen aangezien de bevoegde waterbeheerder de VMM is.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 20-11-2024 een verslag opgemaakt.

Er werd gevraagd om gehoord te worden. Alle partijen werden uitgenodigd voor de (digitale) hoorzitting van 3 december 2024.

Na de hoorzitting werd op 6 januari 2025 een gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging ingediend. Hierdoor kwam de uiterste beslissingstermijn op 6 maart 2025 te liggen.

Op 20 januari 2025 werd een gewijzigde projectinhoud (PIV4) ingediend.

Dit gewijzigde projectinhoud werd aan een nieuw openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde onderworpen.

Een nieuw openbaar onderzoek vond plaats van 1 februari 2025 tot 3 maart 2025. Er werden geen bezwaren ingediend.

Tevens werd het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de adviesinstanties zoals vermeld in de artikelen 35 tot en met 37 Omgevingsbesluit, opnieuw om advies verzocht.

Het advies van *het College van Burgemeester en Schepenen* dd. 28 februari 2025 is *gunstig*.
Het advies van het *Agentschap Landbouw en Visserij* dd. 18 februari 2025 is *ongunstig*.

Op 3 april 2025 heeft de provinciaal omgevingsambtenaar een nieuw advies verleend.

Een nieuwe (digitale) hoorzitting werd gehouden op 15 april 2025.

Aanvrager bijgestaan door raadvrouw, en het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door Carine Geldhof waren (digitaal) aanwezig en werden gehoord in hun middelen door gedeputeerde Bart Naeyaert.

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het *gewestplan Roeselare – Tielt (d.d. 17/12/1979)* deels gelegen in *agrarisch gebied* en deels in *landschappelijk waardevolle agrarische gebieden*.

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 verblijfgelegenheid 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.

Landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen".

De aanvraag ligt niet in een RUP/BPA/verkaveling.

Gemeentelijke verordeningen:

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het overwelen van baangrachten
- bouwcode

De bouwplaats is wel opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed, vastgesteld op 14-05-2024.

3 MER-SCREENING

De vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. De aanvraag is dan ook niet screeningsplichtig.

4 VERSLAG PROVINCIAAL OMGEVINGSAMBTENAAR (art.63/1 omgevingsdecreet)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. (hierna genoemd : POA) De conclusie luidt als volgt:

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot een functiewijziging en herbouwen van een leegstaand landbouwbedrijf in agrarisch gebied; dat er vragen rijzen omtrent het niet-verkrot karakter van de bestaande gebouwen; dat de aanvraag niet voldoet aan de basisrechten zonevreemde constructies wat betreft bouwen op een gewijzigde plaats; dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan de gemeentelijke 'Bouwcode'; dat de aanvraag functioneel inpasbaar is; dat naar schaal en ruimtegebruik de aanvraag evenwel niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat de last volledig moet herdacht worden;

Bijgevolg stelt de provinciaal omgevingsambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde Omgevingsvergunning te weigeren."

Op 20 januari 2025 werd een gewijzigde projectinhoud (PIV4) ingediend.

Dit gewijzigde projectinhoud werd aan een nieuw openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde en een nieuw verslag POA onderworpen. De Conclusie van het nieuw verslag POA dd. 03.04.2025 luidt als volgt :

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot een functiewijziging en herbouwen van een leegstaand landbouwbedrijf in agrarisch gebied; dat er nog steeds vragen rijzen omtrent het niet-verkrot karakter van stalling 1; dat met het gewijzigde projectinhoud PIV 4 alle gebouwen worden herbouwd op dezelfde plaats; dat de aanvraag voldoet aan de basisrechten zonevreemde constructies; dat de aanvraag met het gewijzigde projectinhoud PIV 4 nog steeds niet voldoet aan de gemeentelijke 'Bouwcode'; dat de aanvraag functioneel inpasbaar is; dat naar schaal en ruimtegebruik de aanvraag evenwel niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat de last volledig moet herdacht worden;

Bijgevolg stelt de provinciaal omgevingsambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde Omgevingsvergunning te weigeren."

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij het verslag POA en motiveert haar standpunt als volgt :

5A **BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

De **plaats van de aanvraag** betreft een leegstaande hoeve in open landelijk gebied tussen de woonkern van Oostrozebeke enerzijds en de bedding van de rivier de Mandel anderzijds. De hoeve bestaande uit een bedrijfswoning en twee bedrijfsgebouwen rond een binnenplein, is bereikbaar via een ca. 300 m lange toegangsweg, die aansluit op de N357, zijnde een hoofdweg binnen het woonweefsel van Oostrozebeke.

De bouwplaats is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed met de volgende beschrijving :

Hoeve met losse bestanddelen :

"Achterin gelegen hoeve met losstaande bestanddelen toegankelijk vanaf de straat via een lange, geasfalteerde oprit. Deze laatste is een onderdeel van een oude voetweg die oorspronkelijk via de nu verdwenen "Wansbrugghe" tot over de Mandel liep. Gebouwen gegroepeerd rond een deels geasfalteerd, deels begraasd erf, 19de-eeuws uitzicht."

Het **oorspronkelijk ontwerp** voorziet in de functiewijziging van de voormalige hoeve naar zonevreemd wonen. Daarnaast voorziet het project in de sloop van alle gebouwen op de site, in combinatie met de herbouw van de woning en woningbijgebouwen.

De woning wordt niet herbouwd op dezelfde plaats. Ze wordt naar de andere zijde van het perceel verschoven, waardoor de woning ten zuiden van de woningbijgebouwen komt te liggen. Woningbijgebouw 2 overlapt grotendeels het grondplan van voormalige stal 2. Woningbijgebouw 1 overlapt slechts de helft van het oorspronkelijk grondplan van stalling 1. De gebouwen worden met elkaar verbonden via een combinatie van tegel- en kasseiverharding. De oprit wordt heraangelegd met kasseiverharding.

Alle gebouwen worden opgetrokken in rode gevelsteen, 1 bouwlaag onder een zadeldak met rode dakpannen. De gebouwen kenmerken zich door grote raampartijen tot aan de grond op de gelijkvloerse verdieping.

De nieuwe woning betreft een hoofdvolume op een rechthoekig grondplan met aansluitende volumes, die resulteren in verspringende kroonlijst- en nokhoogtes. In de dakverdieping worden dakkapellen voorzien.

Woningbijgebouw 1 krijgt als functie garage- en fietsenstalling. (ca. 60 m²) Daarnaast wordt voorzien in een afzonderlijke tuinberging. (ca. 33 m²)

Woningbijgebouw 2 wordt voorzien van een binnenzwembad (65 m²), en bijhorende kleedkamer, sanitair en een sauna. Daarnaast voorziet woningbijgebouw 2 in een lounge met bijhorend sanitair. Boven de lounge wordt in de dakverdieping een sportruimte (21 m²) ingericht.

Zowel de woning als woningbijgebouw 2 zijn deels onderkelderde. (12 m², respectievelijk 23 m²)

De aanvraag voorziet tevens in het rooien van enkele bomen. Vier van de zeven bomen worden verwijderd aangezien ze tegen de gevels van de te slopen gebouwen bevinden. Het zou gaan over twee wilgen, een notelaar en een es. De overige drie bomen blijven behouden. Er wordt eveneens in een compensatie voorzien door vier bomen heraan te planten. De plantensoort wordt nog niet bepaald.

In het kader van deze aanvraag werd het oorspronkelijk bouwperceel van ca. 5000 m², door middel van een kadastrale opsplitsing verkleind naar een oppervlakte van 2885 m². Hierdoor krijgt het perceel de vorm van een vierkant, en wordt de toegangsweg naar de Ingelmunstersteenweg uit het perceel gelicht.

Volgens de motivatienota zal de rest van het perceel worden toegevoegd aan de aanpalende weide en blijft het in landbouwgebruik.

Op 20 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek PIV 4 ingediend.¹

Hierbij worden de woning en de woningbijgebouwen 1 en 2 **voortaan opgericht op dezelfde plaats** en niet op een gewijzigde plaats zoals ten tijde van het eerste verslag POA en de beslissing in eerste aanleg.

De woning is qua vormgeving en volume quasi identiek als in het vorige projectinhoud. Naar indeling van de ruimtes zijn er kleine verschillen. Ook naar raamopeningen zijn er kleine verschillen.

Woningbijgebouw 1 behoudt zijn functie als garage- fietsenstalling en tuinberging. De ruimtes worden wel omgewisseld van plaats in vergelijking met het vorig ontwerp. Ook de vormgeving is licht gewijzigd zodat de minimale 75 % overlapping wordt gegarandeerd.

Woningbijgebouw 2, bestaande uit een binnenzwembad, kleedkamer, sanitair, sauna, lounge en sportruimte is identiek als het ontwerp in de vorige projectinhoud. Het volume is lichtjes meer verplaatst naar het oosten zodat er een overlapping van 100 % wordt gerealiseerd. Ook de oppervlakte aan verhardingen rondom de gebouwen wordt gereduceerd.

Historiek

omgevingsvergunningen

CBS d.d. 18/10/2023 (OMV/2023/00050/OMV_2023072723):

vergunning geweigerd voor functiewijziging van een landbouwhoeve naar zonevreemde woning met bijgebouwen door het college van burgemeester en schepenen.

CBS d.d. 02/12/2023 (2002/123):

vergunning verleend voor aanleg van 2 pompstations en bijhorende leidingen en beveiligingen (overstort) / project 20.262 lot 1 door stedenbouw goedgekeurd

milieuvergunningen

CBS d.d. 05/12/1990: vergunning voor kweken van 12 koeien, 10 varkens en het opslaan van 75m³ dierlijke mest

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag strekt tot een functiewijziging van een (leegstaand) landbouwbedrijf naar een residentiële bewoning met bijgebouwen en is bijgevolg strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. (agrarisch gebied) ²

Overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO juncto artikel 11 van het zonevreemd functiewijzigingsbesluit³ kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, voor zover het gaat over een bestaande gebouwencomplex, die niet verkrot is en hoofdzakelijk vergund is. Bovendien mag het gebouwencomplex niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de

¹ Een eerdere wijzigingsverzoek (PIV3) werd ingediend na kennis te hebben genomen van het verslag POA. Deze werd nooit aanvaard en werd enkele dagen voor wijzigingsverzoek PIV4, ingetrokken.

² De gebouwen zijn net buiten de overdruk 'landschappelijk waardevol' gelegen.

³ BVR 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, meermaals gewijzigd;

bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De bedrijfswoning krijgt een nieuw gebruik als woning. De bedrijfsgebouwen krijgen een nieuw gebruik als woningbijgebouwen.

Het gebouwencomplex bestaat, en is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Uit de (lucht)foto's en de kadastrergegevens kan redelijkerwijs worden afgeleid dat alle gebouwen dateren van vóór de inwerkingtreding de Stedenbouwwet. Redelijkerwijs moet worden besloten dat de site hoofdzakelijk vergund is. Overigens wordt het hoofdzakelijk vergund karakter ook niet in vraag gesteld door beroepsindiener.

Wat wel in vraag wordt gesteld door beroepsindiener (en door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij) is het niet-verkrot zijn van het gebouwencomplex.⁴

Artikel 4.1.1, 15° VCRO definieert verkrot zijn als volgt : niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit;

Aanvrager verwijst in zijn motiveringsnota naar de foto's waaruit het niet-verkrot karakter van de gebouwen zou blijken. Ook wordt verwezen naar een eerdere (weigerings)beslissing van het schepencollege, waarin werd geoordeeld dat de gebouwen niet verkrot zijn.

Bij de beoordeling van een functiewijziging, moet het niet-verkrot zijn, echter steeds worden beoordeeld op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.⁵ Naar aanleiding van de hoorzitting diende aanvrager op 14 november 2024 een replieknota in op het omgevingsloket, met een fotoreportage waaruit het niet verkrot zijn van het gebouwencomplex moet blijken. Meer in het bijzonder met betrekking tot stalling 1 wordt gewezen dat de muur in kwestie werd beschadigd doordat iemand met een oude tractor in de gevel heeft gereden.

Naar aanleiding het verslag van de POA werd op 13 december 2024 een plaatsbezoek uitgevoerd door een kabinetsmedewerker van de gedeputeerde, waarbij de bouwfysische toestand van alle gebouwen en gebouwdelen werd bekeken. Hieruit blijkt dat alle hoofdvolumes voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit, doch dat enkele annexen, nevenvolumes of 'aanslaggebouwen' gebreken vertonen op vlak van structuren. Wat de stabiliteit van stalling 1 betreft, kon vastgesteld worden dat de dakstructuur van het hoofdvolume in goede staat is, evenals de muren van het gebouw. De schade aan de muur is duidelijk niet het gevolg van instabiliteit of verkrotting. In het gebouw zijn verschillende materialen (oa een koets of een onderdeel ervan) aanwezig, die duidelijk al jaren nooit verplaats zijn. De steunbalken van het gebouw zijn duidelijk authentiek en door 'rommel' en materialen omgeven. Redelijkerwijs moet worden besloten dat is voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit waardoor stalling 1 als niet-verkrot moet worden aanzien.

De overige gebouwen bevinden zich in een goede stabiele toestand, zodat ook zij voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Verder vereist (het nieuw gewijzigde) artikel 4.4.23 VCRO dat de functiewijziging de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen. Of aan deze laatste voorwaarde is voldaan, wordt besproken onder de rubriek goede ruimtelijke ordening.

⁴ Ook de gemeentelijk omgevingsambtenaar wijst in zijn verslag dat het niet -verkrot zijn niet afdoend is gedocumenteerd.

⁵ Dit is anders bij de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Hier heeft de decreetgever gekozen om de beoordeling te laten gebeuren op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. (artikel 4.4.10 §1, lid 2 VCRO)

De aanvraag betreft niet alleen een functiewijziging, maar ook een herbouw van alle gebouwen.

Waar in het kader van het eerste verslag POA de aanvraag diende te worden getoetst aan artikel 4.4.14 en 4.4.18 VCRO (herbouw op gewijzigde plaats), doet men nu beroep op de artikelen 4.4.13 juncto 4.4.15 VCRO (herbouw en uitbreiding woning op dezelfde plaats) en artikel 4.4.17 VCRO. (herbouw woningbijgebouwen op dezelfde plaats)

De woning wordt opgericht op dezelfde plaats als de te slopen woning. (min. 75 % overlapping is gegarandeerd) Het aantal woongelegenheden is beperkt tot het bestaande aantal. En de bouwplaats is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en recreatiegebied. De bestaande woning heeft een bouwvolume van 702 m³.

Overeenkomstig artikel 4.4.15 VCRO kan het volume worden uitgebreid tot een maximumvolume van 1000 m³. In casu voorziet men in een uitbreiding tot 995 m³.

Uit dit alles moet worden besloten dat aan de voorwaarden van herbouw op dezelfde plaats zoals gesteld in artikel 4.4.13 VCRO en uitbreiding zoals bepaald in artikel 4.4.15 VCRO is voldaan.

Woningbijgebouw 1 bevindt zich grotendeels binnen de footprint van het oorspronkelijk gebouw. Er is sprake van minstens drie kwart overlapping van de bestaande oppervlakte. Zoals hoger aangehaald, is de aanvraag niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en recreatiegebieden. Het volume vermindert van 642 m³ naar 436 m³. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarde dat binnen het bestaande bouwvolume wordt herbouwd. (zie ook : definitie 'herbouwen' : art. 4.1.1, 6° VCRO)

Aan de voorwaarden van herbouw op dezelfde plaats zoals gesteld in artikel 4.4.17 VCRO is voldaan.

Reeds in het kader van de vorige projectinhoud werd reeds vastgesteld dat woningbijgebouw 2 beantwoordt aan de voorwaarden van herbouw op dezelfde plaats. (artikel 4.4.17 VCRO) Met de projectinhoud PIV4, wordt het gebouw enkele meters oostwaarts opgeschoven zodat het volledig binnen de footprint van het bestaande gebouw komt te liggen. Aan de driekwart overlapping wordt ruimschoots voldaan. Zoals hoger reeds aangehaald, bevindt de site niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied. Ook het volume wordt ruimschoots verminderd van 1542 m³ naar 821 m³.

De herbouw op dezelfde plaats van woningbijgebouw 2 voldoet dan ook aan artikel 4.4.17 VCRO.

Uit dit alles moet worden besloten dat aan de basisrechten voor zonevreemde constructies op grond van artikel 4.4.10 en volgende VCRO is voldaan.

Voor de gemeente Oostrozebeke geldt ook een specifieke **stedenbouwkundige verordening** die ook gekend is onder de benaming '**Bouwcode**'.

In de motivatienota wordt gesteld dat aan de Bouwcode is voldaan terwijl de gemeentelijke omgevingsambtenaar toch wel enkele strijdigheden heeft vastgesteld :

- strijdigheid met artikel 8 : primaire lichtinval
- strijdigheid met artikel 29 : verharding
- strijdigheid met artikel 36 : landschappelijke integratie
- strijdigheid met artikel 43 : autoparkeerplaatsen

De POA oordeelt dat de vaststelling van de gemeentelijke omgevingsambtenaar – zelfs met het wijzigingsverzoek PIV 4 – nog steeds kan worden onderschreven. Meer in het bijzonder bepaalt artikel 29 van de Bouwcode in een maximale verharding van 25 % van de oppervlakte, of 450 m² voor percelen met een oppervlakte van meer dan 1600 m², met dien verstande dat telkens de laagste van beide drempels geldt. Het perceel in kwestie heeft een oppervlakte van 5000 m², zodat in casu de maximale oppervlakte van 450 m² aan verharding geldt.

In het kader van het eerste verslag POA werd vastgesteld dat weliswaar verharding wordt verwijderd. Maar na de uitvoering van de werken, bleef op de site nog steeds veel verharding over. (ruim 800 m²) Dit is bijna het dubbele van wat volgens de bouwcode is toegestaan. Ook aan de afwijkingsvoorwaarden van §3 zou niet zijn voldaan. In het kader van het laatste verslag POA werd vastgesteld dat bijkomende inspanningen werden geleverd tot ontharding. Niettemin komt men nog steeds tot een verharding van ruim 650 m², hetgeen ruimschoots de maximale verharding van 450 m² overschrijdt.

Aanvrager verzoekt om een afwijking overeenkomstig artikel 29 §3 van de Bouwcode toe te staan. Er wordt gemotiveerd dat de maximumdrempel van 450 m² niet realistisch is ten aanzien van de oppervlakte van het perceel (5000 m²) en de aanwezigheid van verschillende constructies ter plaatse.

In het bijzonder wordt gewezen dat er een aanzienlijke afname van de verhardingsgraad op het perceel wordt gerealiseerd. In de bestaande toestand is er verharding voor een oppervlakte van 1298 m².⁶ Ingevolge het voorgestelde project komt men aan een totale verharding van 661 m². Dit is een reductie van quasi 50 %. De diepe ligging van het perceel en de lange afstand tot de openbare weg, maakt reeds een minimale oppervlakte van 287 m² noodzakelijk. Daarnaast bezetten de herbouwde constructies reeds 423 m², zodat er niet veel meer aan verharding (26 m²) meer mogelijk zou zijn. Dit maakt dat de bestaande voorschriften niet uitvoerbaar zijn.

De voorgestelde afwijking betekent dan ook een verbetering van de site op zich, als voor de ruimere omgeving. Bovendien is de gevraagde afwijking conform de 'sterke principes' van de verordening, waar een belangrijke afname van de aanwezige verharding voor ogen wordt gehouden.

Inzake de verenigbaarheid met de primaire lichtinval (artikel 8) werd in het wijzigingsverzoek PIV 3 een aanpassing doorgevoerd. Het dakraam in de hobbykamer krijgt nu een oppervlakte van 1,09 m², waardoor aan de bouwcode wordt voldaan.

Overeenkomstig artikel 36 moet bij herbouw op een perceel dat grenst aan een open ruimte, worden voorzien in landschappelijke integratie dat aan een aantal principes moet voldoen. Er kan geen discussie zijn dat de aanvraag paalt aan open ruimte. §3 van het hetzelfde artikel bepaalt dat de vergunningsaanvraag dient vergezeld te zijn van een beplantingsplan.

Het beplantingsplan omvat minstens de volgende elementen :

- Een grondplan waarop wordt aangegeven:
 - Welke planten waar voorzien worden;
 - Afstanden tot perceelsgrenzen en constructies;
- Een motivering bij het grondplan;
- Een lijst met de gebruikte (inheemse) plantensoorten.

De POA is van oordeel dat de voorziene aanplanting op de site te beperkt is. De aanvrager voorziet in PIV4 in het behoud van drie bestaande bomen en het heraanplanten van vier nieuwe bomen.

Op het beplantingsplan wordt de aangewezen soort voor de nieuw te planten bomen aangeduid: *Ruwe berk (Betula Pendula)*.

Gezien het standpunt van de aanvrager, heeft de aanvrager de landschappelijke integratie van de site opnieuw geëvalueerd en werd het beplantingsplan aangepast.

De wijzigingen bestaan erin dat er nog vier bijkomende hoogstammige bomen worden aangeplant. De soort betreft *Gewone es (Fraxinus excelsior)*, zoals ook aangeduid op het

⁶ Voor de verharding moeten alle verharde oppervlakten worden meegeteld, ook de grondoppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen, en ook verhardingen die vrijgesteld zijn van een vergunning. (zie toelichtend deel van de verordening)

beplantingsplan. Deze vier bomen worden in het weiland aangeplant zodat zij beschutting kunnen bieden voor de weidedieren waarvoor het weiland bestemd is.

Bijkomend wordt ook een heg aangeplant langs de zuidelijke perceelsgrens van de site. De heg bevat vier inheemse, streekeigen soorten: beuk (*fagus sylvatica*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en Hulst (*Ilex aquifolium*).

Het aangepast beplantingsplan maakt het voorwerp uit van het **gewijzigde projectinhoud (PIV 5)**.

Overeenkomstig artikel 64 omgevingsdecreet kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Een openbaar onderzoek is hierbij niet vereist wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan :

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

In casu betreffen de wijziging een aangepast beplantingsplan om tegemoet te komen aan de opmerking van de POA die de onverenigbaarheid met de gemeentelijke bouwcode heeft vastgesteld. Het aangepast beplantingsplan doet dan ook geen afbreuk aan de bescherming van de mens, het milieu en de goede ruimtelijke ordening. Ook valt niet in zien hoe het aangepast beplantingsplan de schending van de rechten van derden met zich meebrengen. In die omstandigheden moet dan ook worden besloten dat een nieuw openbaar onderzoek niet is vereist.

In verband met de autoparkeerplaatsen kan de strijdigheid met artikel 43 niet langer worden aangehouden. Uit de onderstaande toelichting wordt aangegeven dat het verbod op garageboxen bedoeld is om effectief als parkeerplaats te gebruiken. In casu wordt een woningbijgebouw herbouwd, zodat redelijkerwijs kan worden besloten dat er gebouwd wordt binnen het bouwvolume en dat de parkeerplaats effectief als parkeerplaats zal worden gebruikt.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat sinds 1 januari 2024 de vergunningverlenende overheid een last dient op te leggen bij toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 VCRO, bij de toepassing van de basisrechten voor zonevrije constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 VCRO en bij de toepassing van de zonevrije functiewijziging conform artikel 4.4.23 VCRO.⁷ Dit laatste is hier in casu het geval.

De initiële aanvraag voorzag geen voorstel tot last.

In dit kader legde het college van burgemeester en schepenen volgende last op :

"Als last in het kader van het Instrumentendecreet wordt een totale ontharding van 647,71 m² opgelegd (cf. "BA_GEHEEL_I_B_01_INPLANTINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND" met een verharde oppervlakte van 1.472,59 m² en "BA_GEHEEL_I_N_01_INPLANTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND" met een verharde oppervlakte van 824,88 m² of een ontharding van 647,71 m² – zie sub 13.9.) en het verplicht ter beschikking stellen van een noordelijke zone van 2 114,10 m² (en een strookje in het oosten, langs de toegangsweg – cf. BA_GEHEEL_I_N_02_BEPLANTINGSPLAN) binnen het huidig kadastraal perceel aan een volwaardig en professioneel uitgebaat landbouwbedrijf (zie infra – voorwaarde 3);"

Het college heeft met deze last vooral de nadruk gelegd op ontharding (hetgeen eigenlijk niet anders kon, gelet op het ontwerp) en op een verplicht ter beschikking stellen van de weilanden

⁷ Artikel 75 Omgevingsvergunningsdecreet, zoals ingevoegd bij artikel 104 van het decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium, B.S., 3 juli 2023, p. 58361

voor een oppervlakte van 2.114 m² door een "volwaardig en professioneel uitgerust landbouwbedrijf".

Wat dit laatste betreft moet worden gesteld dat dit voorbij gaat aan het gegeven dat een last zijn oorsprong vindt in het voordeel dat de aanvrager van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt. (artikel 75 §2 Omgevingsvergunningsdecreet)

Op geen enkele wijze blijkt dat ingevolge de uitvoering van de vergunning, de gemeentelijke overheid een bijkomende taak op zich moet nemen om weilanden ter beschikking te stellen aan volwaardige landbouwbedrijven.

Bovendien kunnen lasten alleen worden verwezenlijkt door toedoen van aanvrager. (artikel 75 §2 Omgevingsvergunningsdecreet)

Aanvrager heeft in projectinhoud PIV 5 een groenplan neergelegd waarin de aanleg van groen als last in natura wordt gesuggereerd. (BA_GEHEEL_I_N_02_NIEUW BEPLANTINGSPAN.pdf) De deputatie kan zich daar in vinden en legt de stipte uitvoering van de groenaanleg als last op bij de vergunning.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van volgende aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij formuleerde met betrekking tot de functionele inpasbaarheid een ongunstig advies :

"Bij het Departement Landbouw en Visserij is er op de site landbouwgebruik gekend tot 2006. De site ligt op 10.8 km van SBZ gebied en op 1.2 km van VEN-gebied. Het dichtstbijzijnde woongebied ligt op 142 m van de site. Op 440 m van de site ligt er woongebied met landelijk karakter. In een straal van 500 m rond de site is er 1 ander professioneel landbouwbedrijf actief. Binnen een straal van 300 m bevinden zich 15 niet landbouw woningen. In een straal van 300 m rondom het bedrijf is 79 % van de grond in landbouwgebruik. Binnen een straal van 500 m is dit nog 57 %. De site situeert zich in de 'stadsrand' van de gemeente Oostrozebeke. De site ligt echt aan het einde van een uitloper van de Ingelmunstersteenweg. Zo ligt de site op meer dan 250 m van de Hoogstraat en is de site volledig omgeven door landbouwpercelen. Nagenoeg alle omliggende percelen zijn volgens de onze beschikbare gegevens in actief landbouwgebruik.

De omvorming naar een zonevreemde site betekent bijgevolg een aantasting van de bestaande agrarische structuur en kan impact hebben op de uitbating van de landbouwgebruiksgronden in de omgeving. De site zelf is nog geschikt om in gebruik genomen te worden voor beroepsmatige zone-eigen activiteiten, gezien de ruimtelijke ligging, waardoor het omvormen naar een zonevreemde site niet wenselijk is. Het Departement Landbouw en Visserij verstrekt bijgevolg een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen."

Het dichtstbijzijnde landbouwbedrijf waarnaar het Agentschap verwijst betreft een paardenpension. Los van de vraag of dit kan worden aanzien als een volwaardig landbouwbedrijf, is het hoogst onaannemelijk dat door deze functiewijziging de normale bedrijfsvoering van dit bedrijf in gedrang wordt gebracht. Ondanks het feit dat de bouwplaats

gelegen is in open ruimte gebied, sluit deze locatie wel degelijk aan op het woonweefsel van Oostrozebeke. In die omstandigheden kan de gevraagde functiewijziging toch als functioneel inpasbaar worden aanzien.

Beroepsindiener daarentegen wijst eerder op de schaalgrootte en het ruimtegebruik van het terrein en de relatie op de omliggende omgeving. In het bijzonder wordt gewezen dat de omvorming van de stallen naar woningbijgebouwen betrekking hebben op een redelijk groot volume. (840,75 m³ + 642,48 m³ of 1483,23 m³ in totaal)

Verder wijst beroepsindiener op een vage invulling van de woningbijgebouwen en wijst men op de noodzaak van een gedetailleerde invulling van de woningbijgebouwen.

Onder woningbijgebouw moet worden verstaan : een functie die complementair is aan het wonen of een aanhorigheid bij het wonen.⁸

In dat verband moet worden vastgesteld dat de invulling van de woningbijgebouwen wel degelijk op een zeer gedetailleerde wijze is gebeurd.

Woningbijgebouw 1 krijgt als functie garage- en fietsenstalling. (ca. 60 m²) Daarnaast wordt voorzien in een afzonderlijke tuinberging. (ca. 33 m²)

Woningbijgebouw 2 wordt voorzien van een binnenzwembad (65 m²), en bijhorende kleedkamer, sanitair en een sauna. Daarnaast voorziet woningbijgebouw 2 in een lounge met bijhorend sanitair. Boven de lounge wordt in de dakverdieping een sportruimte (21 m²) ingericht.

Zowel de woning als woningbijgebouw 2 zijn deels onderkelderde. (12 m², respectievelijk 23 m²)

Gelet op deze belangrijke afname van volumes en vloeroppervlaktes moet redelijkerwijs worden besloten dat het project niet te grootschalig is. Zowel woningbijgebouw 1 (volume 433,09 m³) als woningbijgebouw 2 (volume 821,56 m³) zijn ondergeschikt aan het woonvolume (volume 995,18 m³).

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot een functiewijziging en herbouwen van een leegstaand landbouwbedrijf in agrarisch gebied; dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden tot een zonevreemde functiewijziging; dat de aanvraag voldoet aan de basisrechten zonevreemde constructies; dat de aanvraag beantwoordt aan de afwijkingsmogelijkheden van de gemeentelijke 'Bouwcode'; dat de aanvraag functioneel inpasbaar is; dat naar schaal en ruimtegebruik de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het verslag van Gedeputeerde Kelly Detavernier gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de Leidend Ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 BUS 8, 1000 Brussel, tegen de beslissing d.d. 17/07/2024 van het College van Burgemeester en Schepenen te OOSTROZEBEKE houdende vergunning aan de heer

⁸ Hierbij kan worden verwezen naar memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 18 mei 1999, waarin het begrip woningbijgebouw als volgt staat beschreven : dit zijn lokalen die een bestemming hebben die complementair is aan het wonen; ze onderscheiden zich bijvoorbeeld van stallen voor dieren en werkplaatsen" (Parl. St. VI. Parl. 1998-1999, nr. 1332, 1, p. 75)

VANYZERE Luc, Hoogstraat 82 A, 8780 Oostrozebeke, tot functiewijziging van landbouwhoeve naar zonevreemde woning met woningbijgebouwen + slopen en herbouwen van de woning en van de stallen tot woningbijgebouwen, gelegen Ingelmunstersteenweg 2, 8780 Oostrozebeke, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De omgevingsvergunning wordt verleend op basis van het gewijzigd projectinhoud PIV 5 en onder de volgende last :

- **Stipte uitvoering van groenplan neergelegd in PIV 5 (BA_GEHEEL_I_N_02_NIEUW BEPLANTINGSPAN.pdf)**

Art. 2: Afschrift van dit besluit wordt per beveiligde zending aan iedere belanghebbende partij bezorgd.

AANDACHT!

- Tegen deze beslissing is een jurisdictieel beroep mogelijk bij Dienst van de Bestuursrechtscollèges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105. § 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktenaam van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

Uittreksel uit het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges. (DBRC)

Art. 21. § 1. Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 200 euro.

Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot schorsing, ingediend conform artikel 40, § 1 of § 2, bedraagt 100 euro.

(...)

§ 4. Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

(...)

Uittreksel het Besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges.

Art. 8. §1. De partijen bezorgen aan het College alle verzoekschriften en processtukken met een beveiligde zending, op straffe van onontvankelijkheid.

Art. 2, 8°DBRC: beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven,
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

Art. 13. Het beroep (...) wordt bij verzoekschrift ingediend.

Art. 14. Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.

Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:

- 1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

(...)

Art. 58. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden

beslissing.
(...)

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website: <https://www.dbrb.be/raad-voor-vergunningsbetwistingen> .

Verval en afstand van de omgevingsvergunning
Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 99. (01/01/2024- ...)

§ 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;
- 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
 - a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
 - b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
 - c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van

de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Mededeling

Verwerking van uw gegevens conform de Algemene verordening gegevensbescherming EU 2016/679 (AVG).

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden het gemeentebestuur waar u de aanvraag hebt ingediend, maar ook bij de provincie en de gewestelijke overheid die bevoegd zijn voor omgevingsvergunningen. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en voor statistieken en beleidsondersteuning. Conform de AVG heeft U rechten, waaronder het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen. Alles over u rechten en hoe deze uit te oefenen leest u op www.west-vlaanderen.be/privacy.

Beslissing: Vergunning verlenen onder voorwaarden en lasten

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De gouverneur-voorzitter
Carl Decaluwé

Handtekening(en)