

**Beschrijvende nota functiewijziging en gedeeltelijke sloop
horende bij de gewijzigde project inhoud versie PIV2**

1. Gegevens van het goed

Adres: Gentstraat 42 te 8780 OOSTROZEBEKE

Kadastraal: OOSTROZEBEKE, afdeling Oostrozebeke, Sectie A
kadastrale perceelnummers

37010A0389/00A000 met een oppervlakte van 66 a 20 ca

37010A0391/00B000 met een oppervlakte van 30 a 54 ca

37010A0393/00A000 met een oppervlakte van 45 a 60 ca



Kadastraal plan (bron: cadgis)

2. Voorwerp

Het voorwerp van deze aanvraag is de functiewijziging van een landbouwsite naar een zonevreemde woning met woningbijgebouwen. Omdat de site gelegen is in een agrarische zone, betreft het een zonevreemde functiewijziging. De woning is momenteel een landbouwbedrijfswoning en wordt omgevormd naar particuliere woning. De voormalige stallen (woningbijgebouwen) zullen gebruikt worden als berging voor het stallen van fietsen en berging van tuin- en klusmateriaal (o.a. grasmaaier, bosmaaier, haagschaar, kruiwagen, ladder,...) en als hobbystal voor kleinvee.

De zolderverdieping zal gebruikt worden voor het opbergen van tuinmeubilair, reservemateriaal (balken, tegels,...). Voorts zullen meerdere kleine bergingen en enkele aanbouwen gesloopt worden. Hiermee wil men tegemoet komen aan de doelstellingen van het ruimtelijk beleid inzake ontharding en beperking van het ruimtebeslag.

Art. 11 van het besluit van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (BVR dd. 28-11-2003) maakt de omvorming van een voormalig landbouwbedrijf tot particuliere woning en woningbijgebouwen in dit geval mogelijk en aanvaardbaar. In deze aanvraag wil de aanvrager zich beroepen op dit artikel om een functiewijziging richting wonen te vragen.

Concreet betreft voorliggende aanvraag:

- Stedenbouwkundige handelingen:
 - o De functiewijziging van landbouwgebouwen naar woning en woningbijgebouwen.
De woningbijgebouwen worden ingezet voor functies verwant aan wonen: berging van fietsen, bergplaats van tuimaterieel en tuinmeubilair.
 - o Het slopen van diverse constructies
- Ingedeelde inrichtingen of activiteiten: Het project bevat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten. Het milieuluik is bij deze aanvraag niet van toepassing.

Het gebruik van de gebouwen en de gevraagde functiewijziging worden in deze nota toegelicht. Verder wordt aan de hand van de wetgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen aangetoond dat de site in aanmerking kan komen voor vergunning naar een zonevreemde functie.

3. Beschrijving site en omgeving

Het goed, waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt aan een landelijke weg dewelke voort aansluiting neemt naar een goed uitgerust tweevaksbaan ,de Meulebekersteenweg (N305).

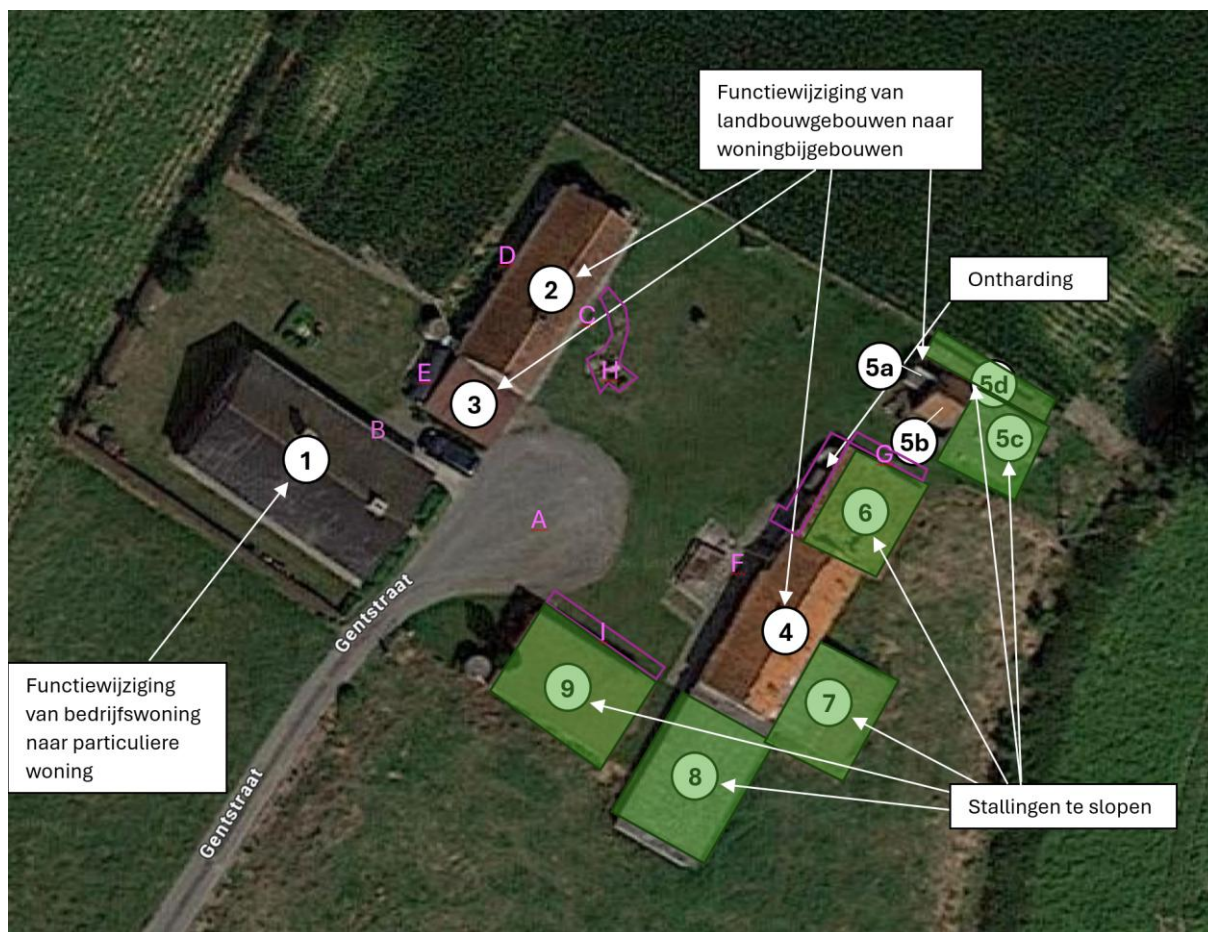
De hoeve is gelegen in een omgeving met versnipperde bebouwing, voornamelijk zonevreemde bebouwing en in beperkte mate ook zone eigen sites op matige afstand.



Ligging van de site (bron: geopunt)

De gebouwenconfiguratie bestaat uit de woning (1), de voormalige woning vergund als berging (2), berging (3), authentieke schuur (4) en een ovenbuur (5a en 5b) dewelke behouden kunnen blijven als woningbijgebouwen. De overige stal(delen) zullen gesloopt worden.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan punten uit het beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Op onderstaande luchtfoto worden de gevraagde handelingen weergegeven.



In de tabel in *bijlage 1* wordt een overzicht gegeven van de oppervlaktes en volumes van de verschillende gebouwen en verharding in de bestaande toestand en de nieuwe toestand.

De nummering in de tabel verwijst naar de plannen bij deze aanvraag. Met de geplande sloop wordt een onthardingsgraad van 30 % en een volumevermindering van 30 % gerealiseerd.

Het te slopen volume bedraagt ongeveer 698 m³. Er wordt een sloopopvolgingsplan aan het project toegevoegd.

De gewenste situatie na functiewijziging en sloop omvat een woonvolume van 773 m³ en een volume aan woningbijgebouwen van 837 m³.

Fotoreeks:



Woning oostzijde (1)



Woning noordzijde (1)



*gebouwen (2) en (3)
voormalige erfgoedwoning, herbestemd als
bijgebouw n.a.v. recentere woning*



Authentieke schuur (4)



*Authentieke ovenbuur (5a en 5b)
Gebouw in rode baksteen (5c) en afdak (5d) te slopen*

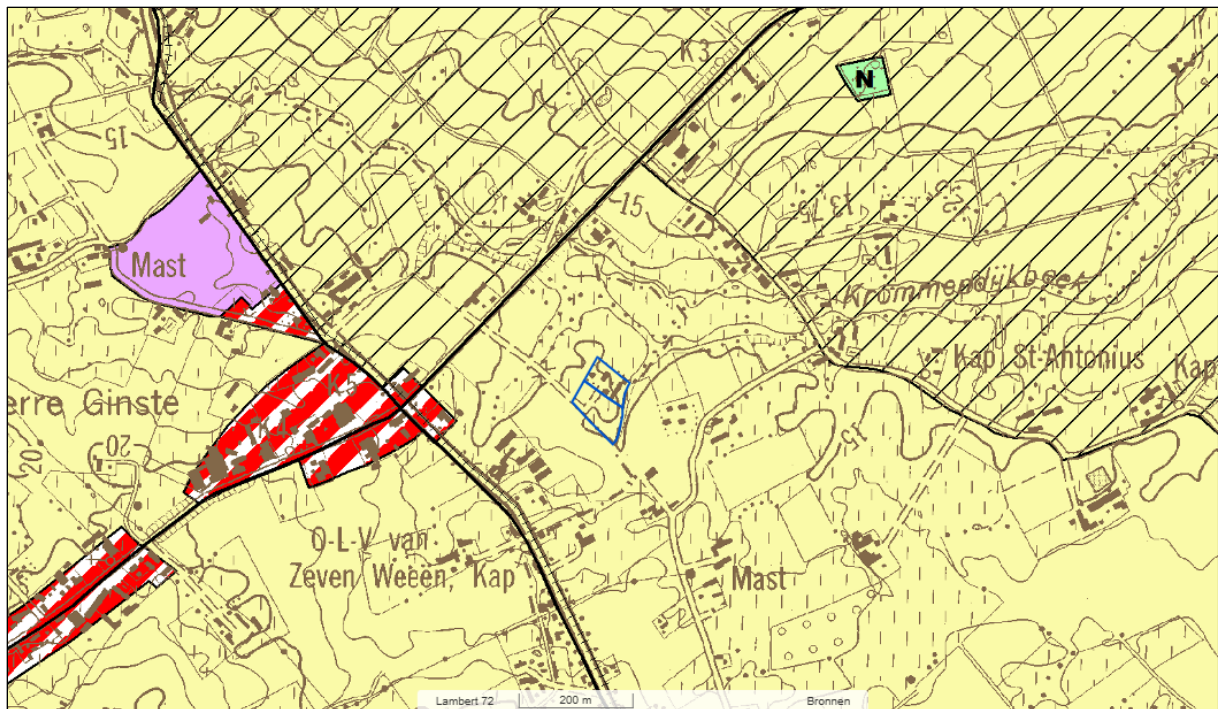


Stal 9 te slopen

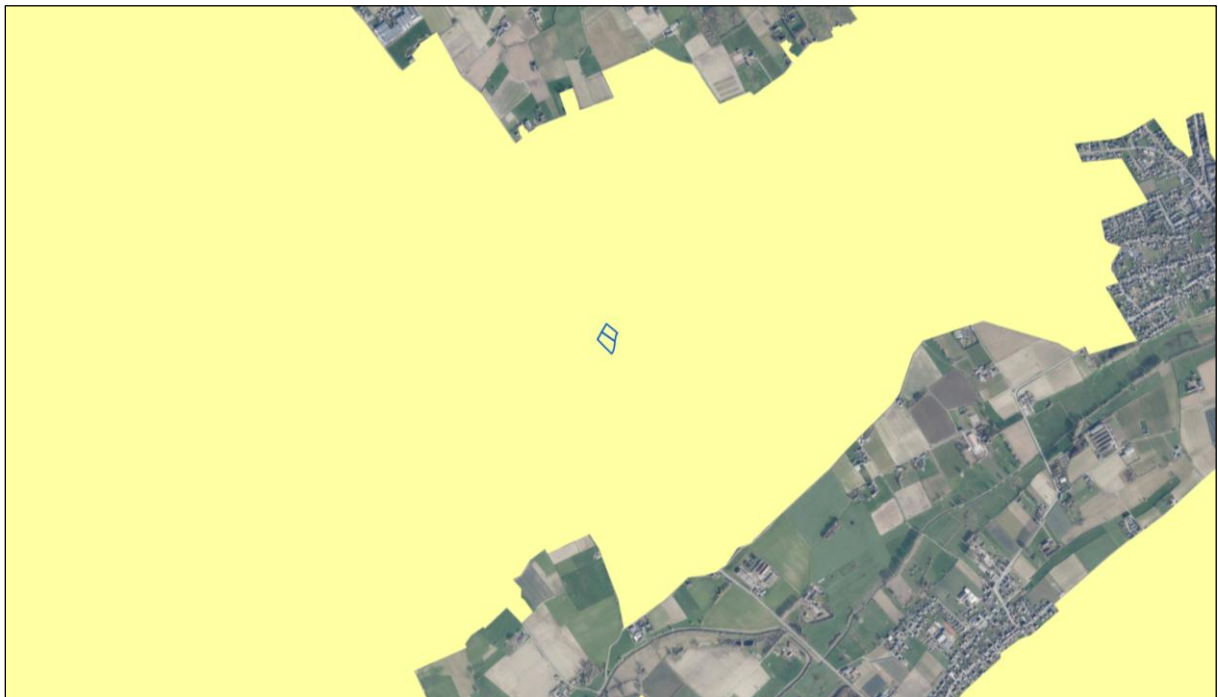
4. Zonering en ruimtelijke context

Gewestplan Roeselare-Tielt

Het goed ligt volgens het origineel gewestplan in agrarisch gebied. Op korte afstand zijn diverse en uiteenlopende functies waar te nemen: natuurgebied, een woongebied met landelijk karakter en een kmo-ambachtelijke bedrijvenzone.



Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)



Het goed is gelegen binnen de contouren van een herbevestigd agrarisch gebied. Het nabijgelegen woongebied met landelijk karakter en de ambachtelijke zone liggen ook binnen dit HAG.

APA, BPA, RUP

Het goed ligt binnen het Provinciaal RUP "Solitaire vakantiehuizen – Midden West-Vlaanderen" en "overdruk solitaire vakantiehuizen". Dit heeft geen impact op deze aanvraag.

Ligging t.o.v. ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens de VCRO artikel 1.1.2:

Ruimtelijk kwetsbare gebieden (VCRO)

In deze gebieden wordt het verlenen van een omgevingsvergunning strenger beoordeeld. Zo zullen bepaalde handelingen die buiten deze gebieden vergunbaar zijn, binnen de “ruimtelijk kwetsbare gebieden” niet (of moeilijker) vergunbaar zijn. Bovendien zijn toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen uitgesloten in kwetsbare gebieden, weliswaar ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde. Het goed is niet gelegen binnen of in de omgeving van een “kwetsbaar gebied”.

Habitatrichtlijngebied, Vogelrichtlijngebied en VEN/IVON

De afstand ten opzichte van speciale beschermingszones worden hierna weergegeven:

SBZ-H: speciale beschermingszone habitatrichtlijngebied op een afstand van $\pm 5,9$ km

SBZ-V: speciale beschermingszone vogelrichtlijngebied op een afstand van meer dan 25 km

VEN en IVON

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een selectie van de waardevolste en gevoeligste natuurgebieden in Vlaanderen. Gebieden errond en ertussen, onderdeel van de Natuurverwevings- en Natuurverbindingsgebieden, zorgen voor een buffer tegen nadelige invloeden. Het VEN bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). Voor de instandhouding, ondersteuning en versterking van de natuurkernen wordt voorzien in de afbakening van Natuurverwevingsgebieden.

De site is niet gelegen in VEN of natuurverwevingsgebied. De dichtstbijzijnde is gelegen op $\pm 2,4$ km.

Omgeving met actieve land- en tuinbouwbedrijven en zonevreemde bebouwing

We onderzoeken de mogelijke impact op nabijgelegen zone-eigen bedrijven.

In eerste instantie wordt gekeken naar grote, intensieve veehouderijen in de wijde omgeving rondom de hoeve. Binnen een straal van 2 km bevinden zich één GPBV-installatie veeteelt.

Deze intensieve veehouderijen hebben potentieel een grote impact op het milieu, en zijn onderworpen aan de Europese wetgeving inzake Geïntegreerde Preventie en Bestrijding van Verontreiniging (GPBV) of Integrated Pollution Prevention and Control (IPPC). Bij aanpassing of hernieuwing van hun vergunning dient de impact op de omgeving nauwgezet onderzocht te worden.



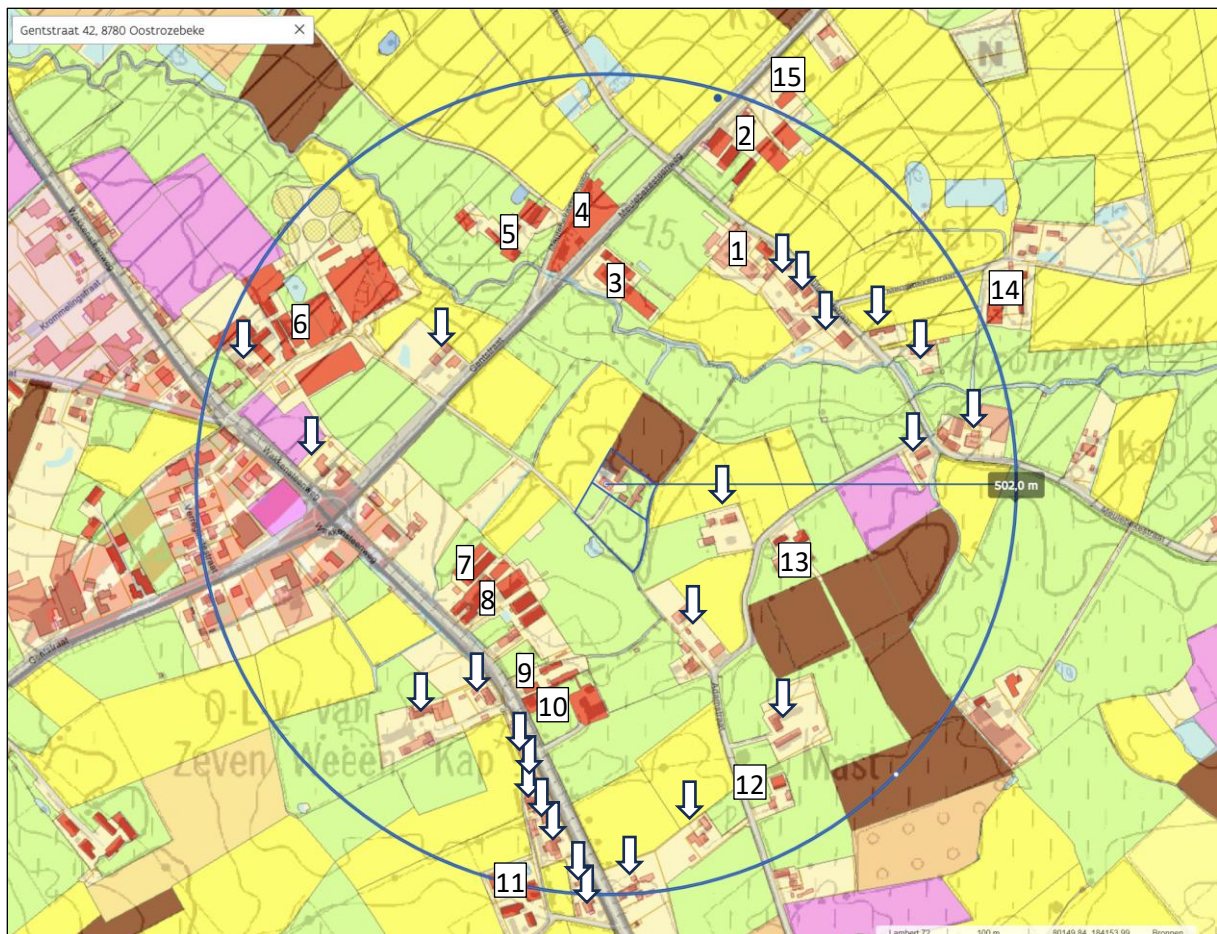
Intensieve veehouderijen in de omgeving

De dichtst bijgelegen intensieve veehouderij is de intensieve varkenshouderij voor mestvarkens in de Wakkensteenweg 11, 8780 Oostrozebeke op ruim 300m ten noordwesten van de aanvraaglocatie. Gelet op de vaakst voorkomende zuidwestenwind in Vlaanderen is voor deze locatie beperkte hinder afkomstig van dit bedrijf te verwachten.

Wanneer we de kaart met landbouwgebruik bekijken zien we dat zich binnen een straal van ruim 500 meter rond de hoeve vijftien landbouwbedrijfszetels of (mestbank) aangifteplichtige exploitaties bevindt. De kaart geeft aan welke infrastructuur voor landbouw wordt gebruikt (rood ingekleurde gebouwen). Op basis van de beperkt aanwezige bedrijfsinfrastructuur en een verkenning op de kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) kunnen we afleiden dat het niet allemaal om volwaardige land- of tuinbouwbedrijven gaat. Op sommige adressen is geen ondernemingsnummer gekend.

- ⇒ 1/Meulebekestraat 14, Dentergem, loonwerken
- ⇒ 2/Meulebekesteenweg 132, Dentergem, gemengd bedrijf
- ⇒ 3/Meulebekesteenweg 134, Dentergem, fokvarkenshouderij, groothandel levend vee
- ⇒ 4/Meulebekesteenweg 71, Dentergem gemengd bedrijf
- ⇒ 5/Meulebekesteenweg 73, Dentergem fokken andere runderen en buffels
- ⇒ 6/Wakkensteenweg 11, Oostrozebeke gemengd bedrijf
- ⇒ 7/Wakkensteenweg 25, Oostrozebeke gemengd bedrijf
- ⇒ 8/Wakkensteenweg 23, Oostrozebeke
- ⇒ 9/Tieltstraat 65, Dentergem, geen ondernemingsnummer
- ⇒ 10/Tieltstraat 64, Dentergem, geen ondernemingsnummer
- ⇒ 11/Hielstraat 11, Oostrozebeke, geen ondernemingsnummer
- ⇒ 12/Adamstraat 7, Dentergem, geen ondernemingsnummer
- ⇒ 13/Adamstraat 12, Dentergem, geen ondernemingsnummer
- ⇒ 14/Meulebekestraat 23, Dentergem, gemengd bedrijf
- ⇒ 15/Meulebekesteenweg 130A, Dentergem, geen ondernemingsnummer gekend

We stellen vast dat er van de 15 maximaal 7 actieve veehouderijen zijn. Daarnaast zijn er heel wat entiteiten zonder landbouwactiviteit. De woningen binnen de agrarische zone zijn op de kaart aangeduid met een witte pijl. We tellen 24 woningen in de straal van 500m. Daarnaast is er ook nog particuliere bewoning in de nabije woonzone met landelijk karakter op ongeveer 250 meter.



Kaart met landbouwgebruik (ALZ, 2023)

Onroerend Erfgoed

Het goed is niet gelegen in een definitief beschermd cultuurhistorisch landschap, noch in een voorlopig beschermd landschap. De goederen zijn niet beschermd als monument en zijn niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch voorkomend op een ontwerp van lijst daartoe.

De hoeve is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed: “19^{de}-eeuwse hoeve met losse bestanddelen. Deze vaststelling is geldig sinds 14-05-2024.

Beschrijving volgens geoportaal erfgoed

Achterin gelegen, 19de-eeuwse hoeve met losse bestanddelen, staat op het primitief kadasterplan (circa 1830). Begraasd erf met ten noordwesten ervan het oude verlaten woonhuis met geïncorporeerde stal. Witbeschilderde, verankerde baksteenbouw boven een grijze plint en onder zadeldak (mechanische pannen). Rechthoekige muuropeningen met bewaard schrijnwerk. Schuur met wagenhuis ten zuidoosten van het erf gelegen en tweeledig bakhuisje in de oosthoek. Een recent woonhuis staat aan het begin van de oprit.

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed 2025: Hoeve uit de 19^{de} eeuw

[online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/167029> (geraadpleegd op 3 april 2025).

Watertoets

De hoeve is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen; niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone; niet gelegen in een signaalgebied. Het goed is niet gevoelig voor overstromingen vanuit de zee, noch voor overstromingen vanuit waterlopen.

Perceel 37010A0386/00B000 heeft een middelgrote kans op overstromingen door intense neerslag onder klimaatverandering (pluviaal)



Zoneringsplan

De hoeve is opgenomen in een cluster van individueel te optimaliseren buitengebied, IBA gepland.

5. Overeenstemming en verenigbaarheid

De site is een voormalig landbouwbedrijf. Het bedrijf heeft een beperkte schaalgrootte en de stallen zijn niet aangepast aan hedendaagse normen inzake dierenwelzijn, arbeidscomfort e.d. en niet meer geschikt voor professioneel landbouwgebruik. Op vandaag staat de hoeve leeg. De landbouwactiviteiten op de hoeve zijn gestopt. Er is geen geldige milieuvergunning meer. Het uitbreiden of heropstarten van de veehouderij is wettelijk gezien niet mogelijk. Daarom wordt in deze aanvraag een zonevreemde functiewijziging gevraagd richting wonen. De landbouwbedrijfswoning wordt een particuliere woning. De stallen zullen worden ingezet als woningbijgebouwen.

5.1 Generieke voorwaarden inzake zonevreemde functiewijzigingen (Art.4.4.23 VCRO)

In Artikel 4.4.23 VCRO wordt de mogelijkheid voorzien om bij het verlenen van een vergunning voor een functiewijziging af te wijken van de bestemmingsvoorschriften. Van deze mogelijkheid kan slechts worden gebruik gemaakt voor zover cumulatief is voldaan aan de voorwaarden.

Artikel 4.4.23. (20/07/2024- ...)

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 alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

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

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen

Een deel van de gebouwen zal gesloopt worden en maakt geen deel uit van de functiewijziging. De overige gebouwen moeten voldoen aan deze voorwaarden.

1° a) Het gebouw/gebouwencomplex bestaat:

De gebouwen waarvoor de functiewijziging wordt aangevraagd zijn al lange tijd op de projectsite ingeplant. Bijgevolg bestaat het gebouwencomplex. Dit wordt ook aangetoond aan de hand van foto's die in dit dossier bijgevoegd worden.

b) Het gebouw/gebouwencomplex is niet verkrot:

De woning en de stallen zijn licht verouderd, maar goed onderhouden. Ze voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit en zijn bijgevolg niet verkrot.

c) Het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund, zowel qua constructie als qua functie: Het begrip 'hoofdzakelijk vergund' wordt voor bedrijven en hun constructies in artikel 4.1.1, 7° VCRO gedefinieerd als "een vergunningstoestand, waarbij de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft".

Artikel 4.1.1 VCRO

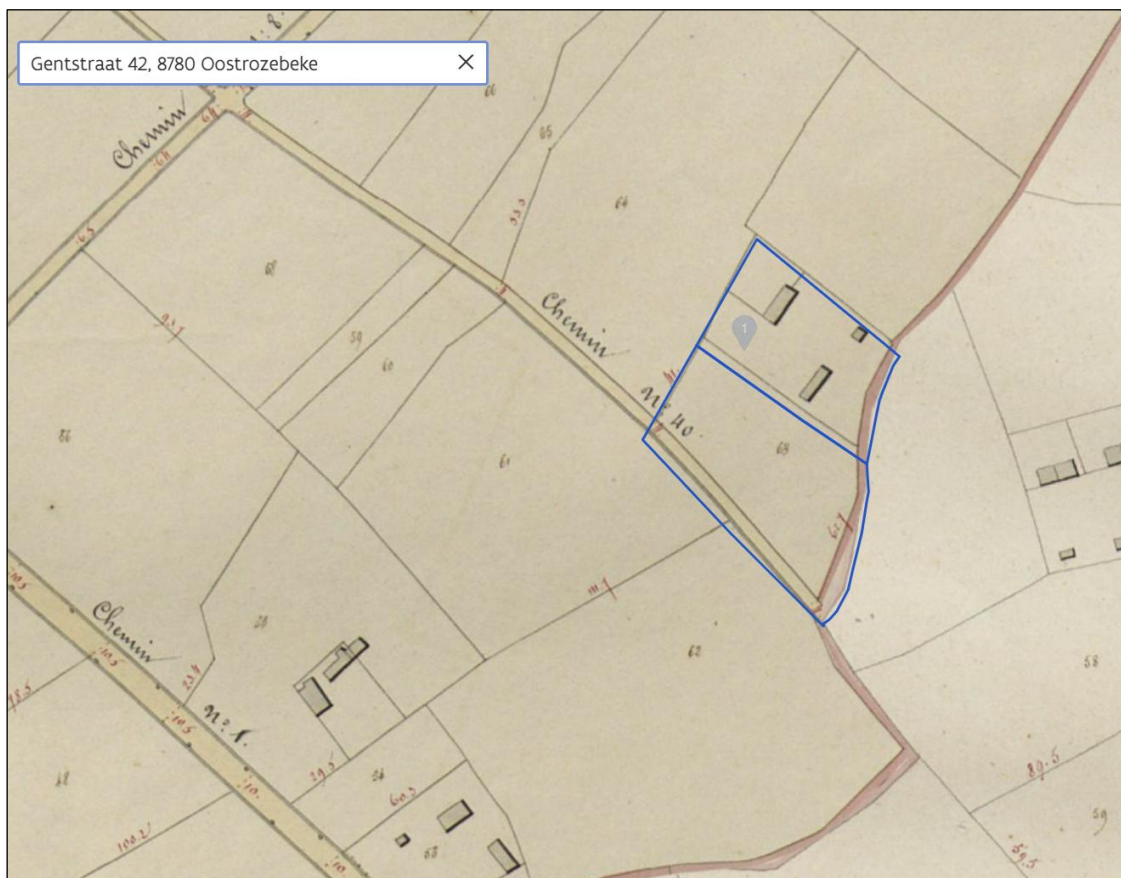
7° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

Constructie

Op historische kaarten zijn reeds gebouwen te zien op deze locatie in de 19^e eeuw.



Atlas der Buurtwegen (1841)

De leeftijd van de hoofdgebouwen wordt bevestigd in de beschrijving volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed en de aanduiding in de atlas der buurtwegen. De gebouwen waarvoor de functiewijziging wordt aangevraagd dateren van voor 1970. De gebouwen kunnen bijgevolg als vergund geacht beschouwd worden (met een onweerlegbaar vermoeden van vergunning). Recenter bijgebouwde stallen of staldelen zullen gesloopt worden.



Luchtfoto 1971

Alle gebouwen zijn zichtbaar op de luchtfoto van 1971. Het gewestplan Roeselare-Tielt is in werking getreden in 1980. De luchtfoto van 1971 dateert bijgevolg van voor de inwerkingtreding van het gewestplan. De gebouwen kunnen dus ook op basis van artikel 4.2.14 §.2 als vergund geacht gekwalificeerd worden.

Artikel 4.2.14.

§ 1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

*§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden **in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan** waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

We besluiten dat de constructies correct vergund of vergund geacht zijn.

Functie

De eerste wetgeving waarbij gebruikswijzigingen van gebouwen vergunningsplichtig zijn geworden is (met terugwerkende kracht) van toepassing sedert 9 september 1984. De site is steeds gekend als landbouwbedrijf, weliswaar met een zeer beperkte schaal. Sedert vele jaren staan de veestallen volledig leeg. Er zijn derhalve geen vergunde emissies meer. Ondanks voormelde zal de vergunningverlenende overheid besluiten dat deze bedrijfssite nog steeds een landbouwfunctie heeft.

⇒ De site is hoofdzakelijk vergund, zowel qua constructie als qua functie.

d) Het gebouw/gebouwencomplex is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde.

- de gebouwen zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied
- niet gelegen in de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg: bosgebieden, brongebieden, groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurontwikkelingsgebieden, natuurreervaten, overstromingsgebieden of valleigebieden,
- niet gelegen in gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding : 1) bos, 2) parkgebied, 3) reservaat en natuur,
- niet gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling.
- niet gelegen in de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden.

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. Dit wordt hieronder afgetoetst (zie 5.3).

3° De functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De aanvraag is gelegen binnen agrarisch gebied. De afweging dient gemaakt of de gevraagde functiewijziging richting wonen de normale exploitatie van eventueel aanwezige (zone-eigen) landbouwbedrijven in het gedrang kan brengen.

Zoals hierboven reeds aangehaald komen binnen een straal van 500 m enkele landbouwbedrijven voor. Voor pluimvee en varkenshouderijen zijn afstandsregels en een geurkader van toepassing. Voor andere diersoorten zoals rundvee, paarden en schapen zijn wettelijk geen afstandsregels of geurkader vastgelegd. In de nabijheid van de bedrijven komen verschillende particuliere woningen voor, zodat de woning die voorwerp uitmaakt van de aanvraag niet de meest hindergevoelige woning zal zijn. De gebruiker van de nieuwe zonevrije site zal rekening houden met de agrarische activiteiten in de omgeving, alsook met de eruit voortvloeiende gebruikelijke omgevingsomstandigheden. Als zonevrije bewoner stelt hij zich tolerant op ten aanzien van eventuele hinder die veroorzaakt wordt door de exploitatie van een vergund bedrijf dat in beginsel in dit gebied thuishoort. De functiewijziging blijft beperkt tot de bebouwde kavel. De naastliggende landbouwgrond blijft in landbouwgebruik. Dit biedt mogelijkheden voor de omliggende landbouwers. De creatie van een nieuwe zonevrije site op deze locatie zal geen impact hebben op het landbouwgebruik van de omliggende gronden.

5.2 Besluit vergunningsplichtige Functiewijzigingen (BVR 14/04/2000)

In het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, wordt vastgelegd bij welke functiewijzigingen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. De functiewijziging van een woning die behoort tot een landbouwbedrijf naar een woning die geen band meer heeft met de landbouw is niet 'op ieder moment' vergunningsplichtig. Uit artikel 2,§2 volgt dat de vergunningsplicht uitgesteld wordt tot "na de overdracht van enig zakelijk recht", als de woning "geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie".

Artikel 2. (22/11/2018- ...)

§ 1. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is nodig als een van de volgende hoofdfuncties van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. De volgende functies worden als hoofdfunctie beschouwd : 1° wonen; 2° verblijfsrecreatie; 3° dagrecreatie, met inbegrip van sport; 4° land- en tuinbouw in de ruime zin; 5° detailhandel; 6° dancing, restaurant en café; 7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen; 8° industrie en bedrijvigheid; 9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; 10° militaire functie.

...

§ 2. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "land- en tuinbouw in de ruime zin" of "industrie en bedrijvigheid" valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

De landbouwactiviteiten zijn reeds lange tijd stopgezet (+/- 1985). Zolang de landbouwer op rust in de hoeve woonde was een functiewijziging niet nodig. De vergunningsplicht inzake een toelaatbare zonevrije functiewijziging wordt immers uitgesteld tot de overdracht van een zakelijk recht. De landbouwster op rust is vorig jaar op 94 jarige leeftijd overleden. De eigenaars willen de eigendom overdragen waardoor een functiewijziging nu aan de orde is.

5.3 Besluit Zonevrije Functiewijzigingen (BVR 28 november 2003)

De aanvraag betreft een functiewijziging van landbouw naar een zonevrije functie op basis van **artikel 11** van het BVR 28 november 2003. Dit artikel laat een zonevrije functiewijziging toe van een (leegstaand) landbouwbedrijf naar uitsluitend wonen.

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 verblijfgelegenheden 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 verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De site voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in artikel 11:

De gebouwenconfiguratie bestaat uit de woning (1), de voormalige woning vergund als berging (2), berging (3), authentieke schuur (4) en een ovenbuur (5) dewelke behouden blijven.

1. De woning, de voormalige woning vergund als berging, de berging, authentieke schuur en ovenbuur krijgen als nieuw gebruik 'wonen' zonder band met de landbouw. De gebouwen krijgen een aanvullende functie bij de woning (berging voor fietsen, tuinmateriaal, hobbystal...). Aangezien er geen bijkomende woongelegenheid gecreëerd zal worden, is voldaan aan het 'éénwoning principe'.
2. De bedrijfsgebouwen zullen niet worden afgesplitst. De stallen zullen gebruikt worden als woningbijgebouwen.

5.4 Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1§2 en art. 1.1.4 VCRO)

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand en eventueel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar ook met bepaalde criteria zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten, etc... Deze punten worden hieronder besproken aan de hand van in artikel 4.3.1§2 en artikel 1.1.4 van VCRO aangehaalde aandachtspunten met het oog op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Artikel 4.3.1.§2.(20/07/2024-...)

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van doelstellingen van art. 1.1.4. ()*

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen m.b.t. de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving; 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op

rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

() Artikel 1.1.4. (01/09/2009- ...)*

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Functionele inpasbaarheid

De site is gelegen in agrarische zone en omvat een woning, een aanpalende stalling, een kleine stal en een open veldschuur. De gebouwen zijn niet meer geschikt voor beroepsmatige veehouderij. De stallen kunnen wel nog nuttig zijn als woningbijgebouw voor het plaatsen van fietsen en het opbergen van materiaal voor het onderhoud van de tuin en de gebouwen en het houden van enkele hobbydieren.

De voorgestelde functie wonen is hier inpasbaar omdat:

- de gebouwen een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen,
- deze hoeve gelegen is in een omgeving met zeer diverse functies,
- de agrarische structuur in de omgeving reeds behoorlijk is aangetast,
- de hoevegebouwen niet storend zijn in de landelijke omgeving
- er geen extra ruimte wordt aangesneden of ingenomen, integendeel door het slopen van een deel van de gebouwen zal er onthard worden en het ruimtebeslag op de site verminderen.

Mobiliteitsimpact

Het voorzien van een residentiële invulling op het terrein zal slechts aanleiding geven tot beperkte vervoersbewegingen die van een andere aard zijn dan de mobiliteit dat een actief landbouwbedrijf met zich meebrengt. In alle redelijkheid dient geoordeeld dat de functiewijziging geen aanleiding zal geven tot enige hinder inzake mobiliteit.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Door de functiewijziging zal aan de authentieke, solide, nog functionele gebouwen een nieuwe, waardevolle invulling gegeven worden zodat die voort nuttig kunnen gebruikt worden. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag tot functiewijziging niet overschreden. De perceelbezetting neemt niet toe t.o.v. de bestaande toestand, integendeel door de geplande sloop zal het ruimtegebruik afnemen.

Schaal

De schaal van bebouwing past in de omgeving. Het voortzetten, moderniseren of uitbreiden van de veehouderijtak binnen deze schaal is niet haalbaar en bovendien niet toegelaten volgens het huidige milieubeleid. Naast de functiewijziging zal een deel van de gebouwen gesloopt worden, waardoor de schaal van de bebouwing zal afnemen. De renovatie binnen de residentiële functie en binnen het bestaand volume is mogelijk. De schaal van de gewenste toestand zal visueel overeenstemmen met de omringende bebouwing.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

De hoeve komt voor op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

De erfgoedwaarde is deels bewaard gebleven en het is aanbevolen om dit historisch patrimonium te behouden. Dergelijke hoeves hebben een cultuurhistorische en maatschappelijke waarde en zijn beeldbepalend voor het platteland. Via een zonevreemde invulling moet het mogelijk zijn om de erfgoedwaarde van deze hoeve te behouden en zo mogelijk te versterken (dankzij ondermeer sloop van aangebouwde staldelen). Gezien de aanvraag geen bodemingreep omvat is er geen archeologienota nodig voor deze aanvraag.

Bodemreliëf

Het reliëf of de samenstelling van de bodem wordt niet gewijzigd. Het perceel zal hooguit genivelleerd worden na het slopen van een deel van de gebouwen.

Hinderaspecten en gebruiksgenot

De aanvraag behoudt voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen. Als zonevreemde bewoner wordt enige tolerantie verwacht tegenover de uitbating van zone-eigen landbouwbedrijven. Het omvormen naar een zonevreemde residentiële site zal geen impact hebben op de toekomstige ontwikkeling van omliggende landbouwbedrijven.

Gezondheid en veiligheid

Er werd een asbestinventarisatietest opgemaakt. Eventuele asbesthoudende materialen zullen met de nodige omzichtigheid en volgens de regels van de kunst worden verwijderd. Bij de sloop zullen de verschillende afvalstoffen volgens de code van goede praktijk worden afgevoerd. Bij deze aanvraag is geen sloopopvolgingsplan vereist. De aanvraag omvat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid of veiligheid kunnen hebben. De aanvraag heeft geen negatieve impact op het gebruiksgenot in de omgeving of de veiligheid in het algemeen.

Besluit

Op basis van voorgaande analyse kan worden gesteld dat de voorgestelde optie richting wonen aanvaardbaar en inpasbaar is binnen de toepassing van zowel artikel 4.3.1.§2 als artikel 1.1.4 van de VCRO met het oog op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

5.5 Toetsing aan de principes uit Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Er wordt ingezet op sloop. Door de functiewijziging van landbouw naar wonen zullen geen bijkomende gebouwen meer opgericht worden op deze site, zodat er geen sprake kan zijn van ruimtelijk uitbreiden. De overblijvende gebouwen kunnen weliswaar binnen het bestaand volume, aangepast worden volgens hedendaagse normen inzake comfort-, energie of milieu-eisen. Door het slopen van een behoorlijk groot gebouwenvolume zal het ruimtebeslag verminderen en de verharding afnemen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om de onbebouwde gebieden te versterken en de verhardingsgraad te doen afnemen.

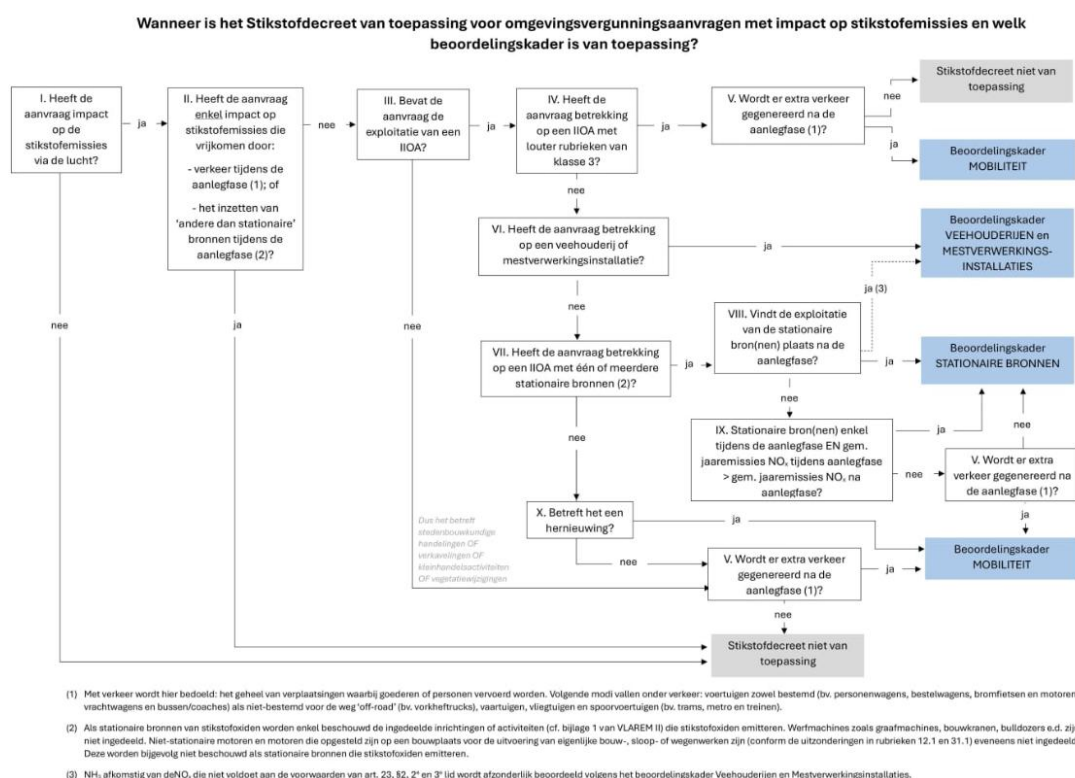
5.6 Natuurtoets (art. 16 van het Decreet Natuurbehoud)

De voorliggende aanvraag bevindt zich niet in een speciale beschermingszone. De aanvraag betreft louter de zonevreemde functiewijziging van de bestaande gebouwen en het slopen van enkele aanbouwen en één van de voormalige stallen. Het project voorzien in de aanvraag vormt geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats (voorlopige zoekzones) in habitatrichtlijngebied. De opmaak van een natuurtoets is niet noodzakelijk.

5.7 Toetsing aan het Decreet over de programmatische aanpak stikstof (26/01/2024)

Om de Europese natuurdoelen te halen neemt Vlaanderen maatregelen om de uitstoot van stikstof te beperken en de natuur te herstellen. Het Stikstofdecreet wil de impact van stikstofneerslag op habitatrichtlijngebieden (SBZ-H) in Vlaanderen structureel terugdringen. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen. Dit decreet beoogt tevens een efficiënte en stabiele vergunningverlening.

Bij projecten die stikstof uitstoten dient men bij de vergunningsaanvraag na te gaan of een significant effect, oftewel betekenisvolle aantasting, van de natuurlijke kenmerken van een Speciale Beschermingszone kan worden uitgesloten. Hiervoor zijn een aantal specifieke tools ontwikkeld. Voorliggende aanvraag omvat geen IIOA voor de exploitatie van een veehouderij of mestverwerkingsinstallatie, noch voor een IIOA met stationaire bronnen die stikstof emitteren. Er wordt door deze aanvraag geen extra verkeer gegenereerd. Het stikstofdecreet en de bijhorende beoordelingskaders zijn bijgevolg niet van toepassing.



5.8 Instrumentendecreet (Besluit van de Vlaamse regering van 26 mei 2023 tot wijziging van artikel 75 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

Ingevolge het in werking treden van het instrumentendecreet op 1/1/2024 wordt de bevoegde overheid verplicht lasten op te leggen bij o.a. zonevrije functiewijzigingen. Deze lasten kunnen financieel zijn of in natura. De lasten moeten redelijk zijn in verhouding tot het vergunde project.

De aanvraag omvat een gedeeltelijke sloop. Dit betekent een belangrijke financiële inspanning die in verhouding staat tot het genoten voordeel. Het instrumentendecreet stelt proportionaliteit als een kernprincipe. De aanvrager wil bijkomend een suggestie doen om aanvullende lasten te voorzien door de aanplant van bijvoorbeeld een bomenrij of een houtkant. Een voorstel tot last wordt bijgevoegd als bijlage 2.

5.9 Toetsing aan de Bouwcode (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening)

De aanvraag voldoet aan de voorschriften in de bouwcode. Zie bijlage 3.

6. Motivatie functiewijziging van landbouw naar nieuwe functie

6.1 Landbouwkundige benadering

De landbouwactiviteit is hier in de feiten al veel jaren geleden stopgezet. De bedrijfsgebouwen zijn niet geschikt voor beroepsmatige landbouw. De veestallen staan reeds geruime tijd leeg en vooraleer opnieuw inzetbaar te zijn voor veehouderij zijn de gebouwen aan vernieuwing toe, vooral inzake dierenwelzijn, milieu en arbeidscomfort. Dit zou zware investeringen vragen en is bedrijfseconomisch totaal niet verantwoord voor deze bedrijfsschaal.

Er dient te worden onderzocht of de bedrijfszetel herbenut kan worden voor andere agrarische of landbouw gerelateerde functies. De gebouwen zijn niet geschikt voor professionele tuinbouw of akkerbouw omdat de bestaande infrastructuur hiervoor onvoldoende is. Meerdere gebouwen zijn vrij laag en niet toegankelijk met grote machines. Ook voor para-agrarische activiteiten zoals een landbouwloonwerkbedrijf of een bedrijf voor herstel en onderhoud van landbouwmachines is het niet geschikt. De aanwezige stalling heeft wel een mooi volume dat nuttig kan zijn als woningbijgebouw of voor het houden van enkele hobbydieren of het plaatsen van klein landbouwmateriaal. Omdat een hobbymatig gebruik niet als zone-eigen in de agrarische zone beschouwd wordt, dringt een aanvraag tot zonevrije functiewijziging zich op.

6.2 Verantwoording zonevrije functiewijziging

Deze hoeve heeft als landbouwbedrijf geen toekomstperspectief. De gebouwen zijn niet aangepast voor hedendaagse landbouw en hebben de evolutie naar mechanisatie niet meegemaakt. Het voortzetten van beroepsmatige landbouwactiviteiten op deze locatie en daaruit een volwaardig inkomen halen is niet haalbaar, waardoor een nieuwe bestemming wenselijk is. Daarom wordt de omvorming naar een loutere woonfunctie gevraagd. De woningbijgebouwen kunnen ingezet worden als hobbyruimte of berging. Er is geen wettelijke belemmering om een zonevrije functie op deze locatie toe te staan.

Er zijn nog verschillende niet-landbouwwoningen in de omgeving. In de omgeving komen diverse functies voor: landbouw, wonen en bedrijvigheid. Daardoor is het landschap reeds versnipperd en is de impact van deze functiewijziging op de omliggende landbouwondernemingen beperkt tot onbestaande. Een bijkomende zonevrije functie zal het ruimtelijk functioneren van het agrarisch gebied niet verstoren.

Door het herbestemmen van de gebouwen kunnen ze verder gebruikt worden, waardoor het bestaande gebouwenpatrimonium gevaloriseerd wordt. De hoeve komt voor op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. In *bijlage 4* worden bijkomende foto's van de erfgoedgebouwen toegevoegd. De erfgoedwaarde is deels bewaard gebleven en het is aanbevolen om dit historisch patrimonium te behouden. Dergelijke hoeves hebben een cultuurhistorische en maatschappelijke waarde en zijn beeldbepalend voor het platteland. Via een zonevrije invulling moet het mogelijk zijn om de erfgoedwaarde van deze hoeve te behouden en zo mogelijk te versterken. Anderzijds is een landbouwfunctie vaak een bedreiging voor het behoud van de erfgoedwaarde gezien oude gebouwen landbouwkundig niet functioneel en niet efficiënt zijn.

Het gaat om hergebruik van een historische bouwplek en niet om bijkomende inname van nieuwe ruimte voor bewoning. Een deel van de gebouwen zal gesloopt worden. De woning en de gebouwen die voor de nieuwe functie in aanmerking komen, blijven behouden. Door het herbestemmen van slechts een deel van de gebouwen kunnen ze voort gebruikt worden, waardoor het bestaande gebouwenpatrimonium gevaloriseerd wordt. Met gedeeltelijke sloop en ontharding van de site kan worden bijgedragen aan de doelstellingen van Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

7. Conclusie

Gelet op het feit dat:

- De huidige gebouwen niet voldoen voor hedendaagse landbouwactiviteiten
- De voortzetting of heropstart van de veehouderij op deze locatie wettelijk niet mogelijk is
- Er in de omgeving nog verschillende particuliere woningen voorkomen
- Er geen bijkomende hindergevoeligheid zal ontstaan voor landbouwbedrijven in de omgeving
- De aanvraag in overeenstemming is met de regelgeving rond zonevrije functiewijziging
- De nieuwe functie ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving
- Hoevepatrimonium met erfgoedwaarde kan worden behouden en zo mogelijk kan worden versterkt

komt de aanvraag tot functiewijziging van landbouwsite naar residentiële site in aanmerking voor vergunning.

8. Bijlagen

1. Tabel met oppervlaktes en volumes
2. Voorstel last
3. Toetsing aan de bouwcode
4. Motivering erfgoedwaarde