

Motiverende nota

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

1.1. LIGGING

Leegstraat 85a, 85B en 87+, 8780 Oostrozebeke.

Kadastraal: 1^{ste} afdeling, sectie E, nr. 855 S.



1.2. UIT TE VOEREN HANDELINGEN

De aanvraag omvat de functiewijziging van de constructie met huisnummer 85A naar één woning (gebouw 1). De resterende gebouwen die tot de historische hoeve behoren blijven behouden als berging/woningbijgebouw (gebouwen 2 en 3).

De aanbouw in betonplaten aan gebouw 3, de bestaande landbouwloods en de voormalige varkensstallen worden gesloopt.

Het ontwerp voorziet vooral herinrichtingswerken, waarbij langs de binnenzijde van de gevels een bijkomende muur en isolatie wordt geplaatst, zodoende voldoende thermisch comfort te bieden en vochtproblematiek te vermijden.

Op deze manier blijven de huidige gevels in hun oorspronkelijke verschijningsvorm / materiaal behouden.

De woongelegenheid wordt voorzien van een nieuwe technische installatie (elektriciteit, sanitair, verwarming, ventilatie) en ingericht met een leefruimte met open keuken (eiland), de nodige berg-/wasruimte, apart toilet en 2 slaapkamers.

Door al deze handelingen wordt het bestaande onroerend erfgoed opgewaardeerd en wordt de site drastisch onthard:

- De bestaande bebouwing neemt af van een totaal van 1471,72m² naar 291,67m².
- De verhardingen worden verminderd van 1517,18m² tot 387,95m².
- De groenaanleg wordt verviervoudigd van 757,43m² naar 3066,71m².

2. OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAGLOCATIE EN OMGEVING – BESTAANDE TOESTAND

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, omvat diverse gebouwen.

Het betreft een voormalige landbouwsite bestaande uit een vroegere woning met stallen, bijgebouw en een loods. Er is op heden geen landbouwactiviteit meer aanwezig (in het kader van een volwaardig landbouwbedrijf). Het gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed:



Het perceel is gelegen aan de rand van het centrum van Oostrozebeke:



De aanliggende openbare wegen (Leegstraat en Nieuwstraat) zijn straten met een hoofdzakelijk residentiële functie en worden, in de ruime omgeving van de aanvraaglocatie, gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing. Deze woningen bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag onder hellend dak (woonvolume onder dak).

3. HISTORIEK – VOORGAANDE AANVRAGEN

Omgevingsvergunningen

Deputatie d.d. 26/06/2025: weigering tot inrichten van een woonerf (2 woonentiteiten)

CBS d.d. 23/03/2022: weigering tot inrichten woonerf (verbouwen woningen en bijgebouwen)

CBS d.d. 28/03/2023: weigering tot inrichten woonerf

Stedenbouwkundige vergunningen

CBS d.d. 22/08/1970: bouwen van een bergplaats

CBS d.d. 02/06/1973: bouwen van een mestvarkensstal

CBS d.d. 09/06/1980: uitbreiding zeugenstal

Milieuvergunningen

CBS d.d. 02/05/1970: houden van 30 kweekvarkens en 150 biggen

CBS d.d. 04/06/1992: uitbreiden met 350 m³ dierlijke mest

CBS d.d. 04/11/1978: exploiteren van 63 zeugen, 200 biggen, 300 mestvarkens in agrarisch gebied

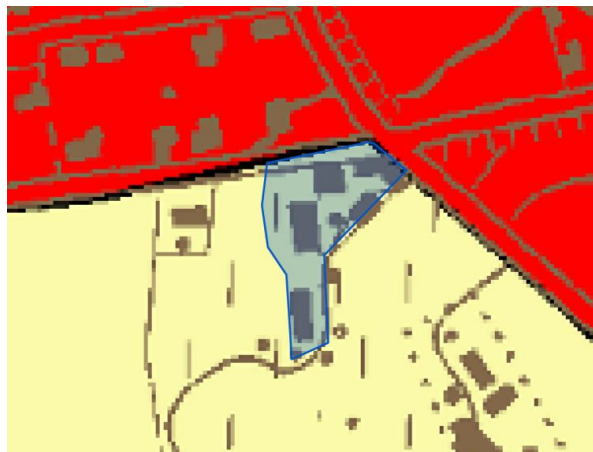
CBS d.d. 15/01/1997: overname van een bestaande inrichting

CBS d.d. 09/08/2006: overname van 300 mestvarkens

4. PLANOLOGISCHE CONTEXT

4.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Volgens het vigerende gewestplan is de aanvraaglocatie gelegen binnen agrarisch gebied:



Op de aanvraaglocatie is geen bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) van toepassing dat de bestemmingsvoorschriften heeft gewijzigd.

4.2. STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

Het ontwerp inzake de inrichting van de woning werd opgemaakt volgens de “Bouwcode Oostrozebeke”. (Gemeentelijke Stedenbouwkundiger Verordening.

De woning beslaat een bebouwde oppervlakte van 138,17m² en omvat een woonruimte met geïntegreerde keuken (51,19m²), drie slaapkamers (12,11m² / 9,78m² en 8,01m²->plaf.hoogte >=2m), een badkamer (4,89m²->plaf.hoogte >=2m), een berging (3,15m²) en wasruimte/berging (5,44m²).

De plafondhoogtes van zowel het gelijkvloers als de verdieping bedragen 2m50, waarvan een gedeelte van de verdieping zich onder het schuine dakschild bevindt.

Alle verblijfsruimtes zijn voorzien van één of meerdere buitenramen, met een doorzichtig en lichtdoorlatend oppervlak. Om het karakter van het gebouw te behouden, worden de bestaande raamen deuropening behouden. Er worden enkel ramen aangepast thv de achtergevel om zo meer natuurlijke lichtinval te bekomen in de leefruimte/keuken (deze gevel omvat niet de specifieke karakteristieke kenmerken van het gebouw). In elke verblijfsruimte is minimaal één opengaand raam voorzien.

Volgens het inplantingsplan bedraagt de totale oppervlakte perceel 3746,33m². Hierbij beslaat de bestaande bebouwing een grondoppervlakte van 1471,72m²; de aanwezige verharding: 1517,18m². Dit komt neer op een totale verharde oppervlakte van 2988,90m² (80%).

Het ontwerp voorziet een sterke reductie hiervan.

Het goed is opgenomen in de Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed.

Enkel de karakteristieke bebouwing blijft behouden. Deze beslaan samen een oppervlakte van 291,67m². De aanwezige verharding wordt gereduceerd tot 387,95m².

Dit komt neer op een verhardingspercentage van 18% van het perceel.

Het woongedeelte van het perceel wordt beperkt tot de zone van te behouden bebouwing +80cm tov de zijgevels. Het resterende gedeelte wordt als weide voorzien.

4.3. TOEPASSING ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZING

De aanvraag heeft betrekking op de inrichting van een eengezinswoning met residentiële functie door middel van een functiewijziging. De aanvraag is bijgevolg principieel strijdig met de bestemmingsvoorschriften.

Bijgevolg dient toepassing te worden gemaakt van de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen, zoals opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO. Voormeld artikel bepaalt als volgt:

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.

Aan voormelde bepaling wordt uitvoering gegeven via het Besluit van de Vlaamse Regering van 28.11.2003 'tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen'.

Artikel 10 van voormeld besluit bepaalt als volgt:

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 gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Voorts bepaalt artikel 2, §3 van dit Besluit eveneens als volgt:

§ 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Hierna wordt aangetoond dat de aanvraag aan alle voormelde vereisten voldoet.

▪ **Voorafgaand: mogelijkheid tot toepassing van de zonevreemde functiewijziging (nieuwe woonentiteit)**

In de laatste weigeringsbeslissing van de deputatie van 26.06.2025 werd gesteld dat – in navolging van de vergunning van de vroegere exploitatiewoning uit 1976 – geen vergunde woonfunctie meer op de site aanwezig zou zijn en dat de vergund geachte functie bijgevolg 'berging' zou zijn. In toepassing van artikel 4.4.12 VCRO, dat geen verhoging van het aantal woonegelegenheden toelaat, zou dus in vraag kunnen worden gesteld of er nog een residentiële functie op de site mogelijk is.

Ter zake dient te worden vastgesteld dat artikel 4.4.12 deel uitmaakt van de titel 'basisrechten voor zonevreemde constructies'. Het artikel 4.4.23 maakt geen deel uit van deze titel, waardoor de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.12 (geen wijziging van het aantal woonentiteiten) niet van toepassing zijn op de voorliggende aanvraag.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat artikel 4.4.12 VCRO enkel van toepassing is op zonevreemde '**woningen**':

*In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van **een bestaande zonevreemde woning**, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.*

Ofwel is men van oordeel dat de bestaande gebouwen geen zonevreemde woonentiteit omvat, waardoor er per definitie geen sprake kan zijn van een verbouwing van een bestaande woning. In dat geval kan artikel 4.4.12 VCRO uiteraard onmogelijk toepassing vinden.

Ofwel is reeds sprake van een bestaande zonevreemde woning en wordt er geen wijziging aan het aantal woonegelegenheden doorgevoerd (behoud van één woning).

Bijgevolg is de aanvraag op dit vlak geenszins behept met een legaliteitsbelemmering.

- **Bestaand en hoofdzakelijk vergund karakter**

Zoals hoger reeds aangegeven werd de huidige site reeds aan eerdere vergunningsaanvragen onderworpen. Bij een de meest recente aanvraag, waarbij de aanvraag in graad van beroep door de deputatie werd beoordeeld, stelde de deputatie reeds als volgt:

Er is voorts geen twijfel dat het gebouwencomplex 'bestaat'. Uit luchtfoto's dd. 1971 (dus voor de inwerkingtreding van het gewestplan) blijkt ook dat de het gebouwencomplex op zich in zijn totaliteit als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd.

Besluit deputatie d.d. 26.06.2025, p. 21.

- **Niet-verkrotte toestand**

De primaire structuur (wanden, dakconstructie,...) van de te behouden constructies is op heden nog intact.

Dit wordt ook bevestigd door het rapport van stabiliteitsingenieur.

Zo heeft ook de deputatie reeds in het kader van de voorgaande aanvraag vastgesteld dat de (te behouden) gebouwen niet verkrot zijn:

In het beroepsschrift betwijfelt het departement Omgeving of de bestaande gebouwen in voldoende goede bouwfysische toestand zijn om als 'niet verkrot' te worden beschouwd. De POA kan dit standpunt niet volgen. Op basis van foto's van de site kan worden vastgesteld dat de historische gebouwen (gebouw 1-2-3) inderdaad verouderd en verwaarloosd zijn (door leegstand en gebrekkig onderhoud), maar wel degelijk nog beantwoorden aan de elementaire eisen van de stabiliteit. Er is voorts geen twijfel dat het gebouwencomplex 'bestaat'. Dit blijkt uit de foto's gevoegd bij het aanvraagdossier en luchtfoto's.

Besluit deputatie d.d. 26.06.2025, p. 20-21

- **Opname op de inventaris bouwkundig erfgoed**

De gebouwengroep op de site is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed als 'Hoeve Doelbilck' onder volgende omschrijving:¹

Hoeve met losse bestanddelen, toegankelijk via een met grint bedekte oprit. Bebouwing op deze site reeds aanwezig in 1639. De naam van het perceel staat op deze kaart weergegeven als "de goutsmedt". Ook in het renteboek van 1642 staat hier een gebouw afgebeeld. Gebouwen gegroepeerd rond een onverhard erf. Woonhuis ten noorden van het erf, met 19de-eeuws uitzicht (vermoedelijk met oudere kern). Verankerde baksteenbouw met witbeschilderde voorgevel boven een gepekte plint en onder zadeldak (mechanische pannen).

Aan deze voorwaarde is bijgevolg voldaan.

- **Voortzetting vroegere functie niet haalbaar / garandeert duurzame leefbaarheid niet**

De bestaande gebouwen die op de inventaris zijn opgenomen zijn kleinschalig van aard en worden tevens gekenmerkt door relatief lage hoogtes die volstrekt onverenigbaar zijn met ofwel veehouderij/varkenshouderij op leefbare schaal, dan wel met het stallen van moderne landbouwvoertuigen.

Ook een behoud als woningbijgebouwen – zonder aanwezigheid van een woonentiteit (de vergunde functie waar de deputatie vanuit gaat) – is logischerwijze niet haalbaar en zou bovendien geen incentive geven om in te zetten op een duurzaam behoud van deze panden met erfgoedwaarde. Hiertoe is de aanwezigheid van een volwaardige hoofdfunctie een absolute vereiste.

In het vorige aanvraagdossier heeft de deputatie met betrekking tot de te behouden gebouwen als volgt overwogen:

Redelijkerwijs kan natuurlijk wel aangenomen worden dat het – met respect voor de erfgoedwaarden - inzetten van deze historische gebouwen voor een hedendaags landbouwbedrijf redelijkerwijs totaal niet realistisch is.

Besluit deputatie d.d. 26.06.2025, p. 22

Aan de voormelde voorwaarde is dan ook voldaan.

- **Erfgoedwaarde blijft ongeschonden / wordt verhoogd**

De terugstelling van de vroegere functie is niet haalbaar en de opgenomen gebouwen (oude woning/schuren) komen niet meer in aanmerking tot gebruik volgens de huidige normen qua landbouwbedrijfsgebouwen.

Om de erfgoedwaarde te behouden wenst de bouwheer deze gebouwen een nieuwe functie – wonen met één woonentiteit – te geven (gebouw 1, 2 en 3). Hierbij worden deze gebouwen functioneel gemaakt, waarbij de annexen met geen/weinig erfgoedwaarde gesloopt worden en de waardevolle bouwvolumes geherwaardeerd worden met behoud van hun bouwvolumes en uiterlijke kenmerken.

¹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/167093>.

Verder wordt het bestaande bijgebouwtje (gebouw 4), waarin zich momenteel een garage en twee bergingen bevinden, gesloopt. Omwille van de inplanting tot dichtbij de oorspronkelijke woning (gebouw1), het materiaalgebruik (betonplaten) en de geringe hoogte, is het wenselijk dit nutsgebouwtje te slopen, zodoende de erfgoedwaarde van de site te versterken.

Voorts wordt de overige bestaande loods en varkensstal eveneens gesloopt, waardoor enkel de gebouwen met erfgoedwaarde op de site aanwezig blijven en hierdoor veel meer tot hun recht komen. Ook hierdoor wordt de bestaande erfgoedwaarde verhoogd.

▪ Bouwfysische geschiktheid

Het bestaande gebouw is qua oppervlakte, volume en vormgeving geschikt om er een woonfunctie in onder te brengen. Dit was ook de oorspronkelijke functie van het gebouw, alvorens het in gebruik werd genomen als berging. De bestaande structuur wordt hier dan ook benut. De aanpassingen worden intern doorgevoerd uit oogpunt van hedendaags comfort en woonkwaliteit en inzake energie-eisen. Het gebouw moet voldoen aan basisvereisten van stabiliteit en veiligheid (zie verslag stabiliteitsingenieur).

▪ Ligging overeenkomstig art. 4.4.23 VCRO

Zoals hoger reeds aangegeven is de aanvraaglocatie gelegen binnen (gewoon) agrarisch gebied en dus niet binnen ruimtelijk kwetsbaar of recreatiegebied.

Ook aan liggingsvereiste conform artikel 4.4.23 VCRO is voldaan.

5. MER-(SCREENINGS)PLICHTIGHEID

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een project dat een nieuwe woongelegenheid wenst te realiseren. Dergelijke kleinschalige projecten vallen niet onder de bijlagen I of II van het MER-Besluit en zijn dus niet principieel MER-plichtig (al dan niet met de mogelijkheid tot ontheffing).

Kleinschaligere residentiële projecten kunnen, onder bepaalde voorwaarden, als stadsontwikkelingsproject, vermeld in Bijlage II, 10, b) van het MER-Besluit worden beschouwd, waardoor zij aan een mer-screeningsplicht onderworpen zijn.

De voorliggende aanvraag heeft slechts betrekking op de inrichting van slechts één woongelegenheid onder de vorm van een functiewijziging, waardoor deze aanvraag (ongeacht het gerealiseerde bouwvolume) niet als stadsontwikkelingsproject wordt beschouwd. Zo vermeldt ook de interpretatiegids van de Vlaamse Overheid² als volgt:

*Aangezien stadsontwikkelingsprojecten een zeker schaalgrootte impliceren, wordt een **individuele woongelegenheid**, zoals een **éengezinswoning** **niet** als een stadsontwikkelingsproject beschouwd.*

De aanvraag voorziet, behoudens de sloop van een bestaande loods en stalling, niet in overige vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen of ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

² <https://confluence.omgeving.vlaanderen.be/confluence/spaces/MRMG/pages/371459205/Stadsontwikkeling>

De aanvraag valt dan ook niet onder mer-screeningsplicht. Dit neemt uiteraard niet weg dat de stedenbouwkundig relevante aspecten mee in overweging moeten genomen worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

6. ARCHEOLOGIE

Artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt als volgt:

Voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet een archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 en artikel 5.4.12 opgesteld en gemeld worden in volgende situaties:

1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;

3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.

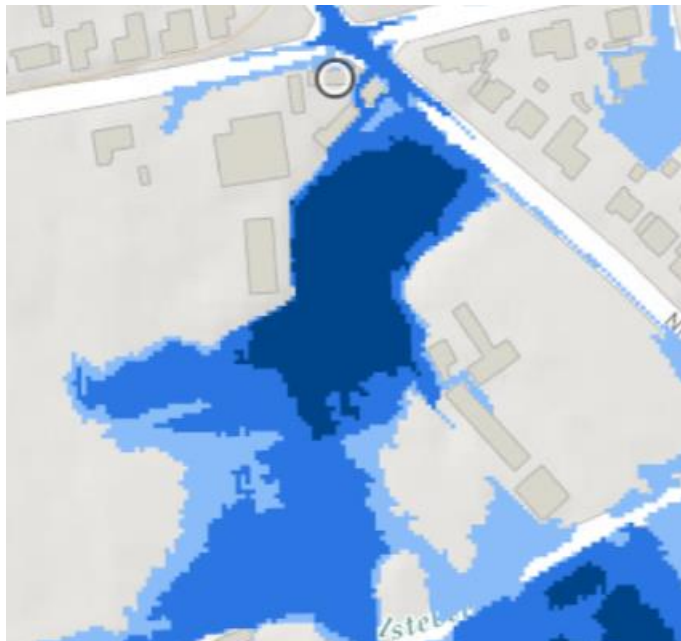
De aanvraaglocatie is niet gelegen binnen een beschermde archeologische site, noch binnen een archeologische zone.

De voorziene ingreep in de bodem bedraagt minder dan 1.000 m².

Bijgevolg dient er geen archeologienota te worden opgemaakt.

7. WATERHUISHOUDING

De aanvraaglocatie is hoofdzakelijk gelegen in een gebied waar geen risico op pluviale of fluviale overstromingen aanwezig is. Enkel ter hoogte van de perceelsgrenzen is een beperkt overstromingsrisico aanwezig volgens de watertoetskaarten:



Zoals hoger reeds aangegeven voorziet de voorliggende aanvraag niet in bijkomende bebouwing of verharding. In tegendeel wordt een aanzienlijk deel van de bestaande bebouwing en verharding op het terrein gesloopt, waardoor de infiltratiecapaciteit van het terrein wordt verhoogd.

Tot slot wordt een open infiltratievolume voorzien met een oppervlakte van 12,78m² en een volume van 3,834m³.

Er kan dan ook redelijkerwijze worden aangenomen dat de voorliggende aanvraag geen ongunstige impact op de waterhuishouding met zich meebrengt.

8. MOBILITEIT

De aanvraag voorziet in de creatie van één enkele woonentiteit.

Bijgevolg zal de aanvraag bij realisatie slechts een bijzonder beperkte mobiliteitsimpact genereren, bestaande uit het verkeer van de bewoners en een occasionele bezoeker.

Dergelijke verkeersgeneratie overschrijdt de draagkracht van de omgeving allerminst en is in overeenstemming met het residentiële karakter van de onmiddellijke en ruimere omgeving. De aanvraaglocatie voorziet in afdoende ruimte om de wagen(s) op eigen terrein te kunnen stallen, waardoor er geen negatieve impact op de omgeving kan worden verwacht.

Tijdens de uitvoeringsfase zal er verkeer eigen aan de bouwwerf optreden. Deze impact is echter tijdelijk van aard en eigen aan het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Het werfverkeer zal, gelet op de omvang en indeling van de site, op het eigen terrein kunnen worden opgevangen, waardoor ook hier geen noemenswaardige impact wordt verwacht.

9. NATUURTOETS

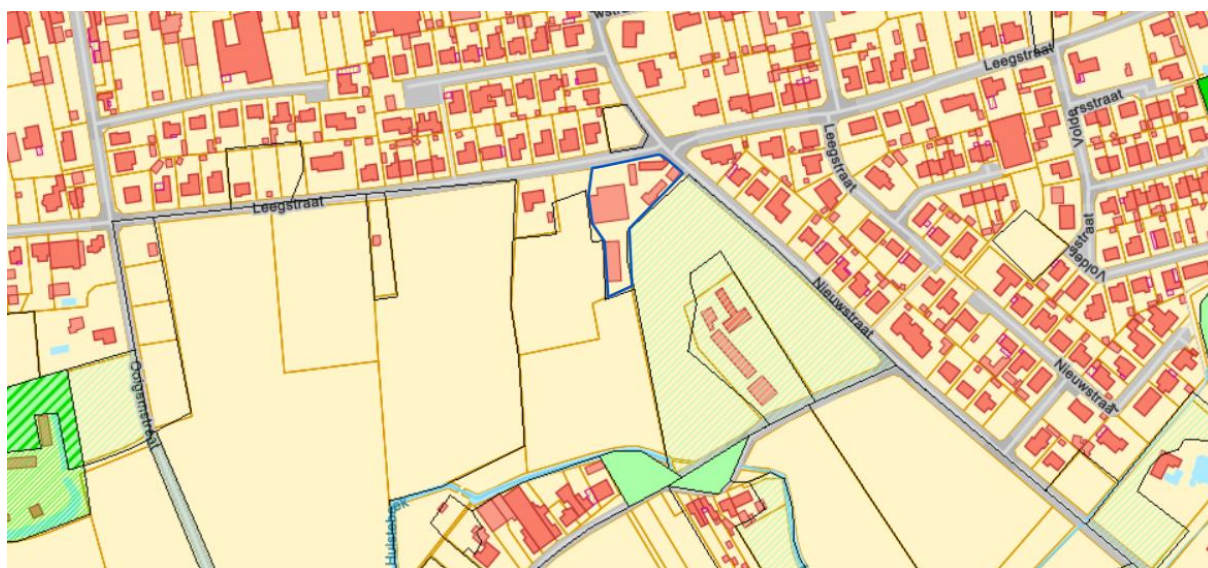
9.1. ALGEMEEN

Het meest nabijgelegen VEN-gebied is op ruim 1,6 kilometer van de aanvraaglocatie gelegen.

Het meest nabijgelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied is op meer dan 11 kilometer van de aanvraaglocatie gelegen.

Aangezien de aanvraag louter betrekking heeft op de inrichting van een eengezinswoning in bestaande gebouwen en de sloop van een bestaande loods kan, gelet op de hoger vermelde afstanden, redelijkerwijze worden besloten dat de aanvraag geen onvermijdbare schade aan VEN-gebieden of een betekenisvolle impact kan hebben op een speciale beschermingszone. Bijgevolg dient er geen verscherpte natuurtoets (artikel 26 bis Natuurdecreet) of passende beoordeling (artikel 36 ter Natuurdecreet) te worden uitgevoerd. Qua stikstofemissies wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de Vlaamse Overheid aangeeft dat de bouw van woningen op meer dan 150 meter afstand van een Habitatrichtlijngebied geacht kan worden geen noemenswaardige impact te hebben (*deminimisdepositie*).³

Wel dient bij iedere vergunningsaanvraag te worden nagegaan in hoeverre de aanvraag al dan niet vermijdbare schade aan bestaande natuurwaarden genereert (artikel 16 Natuurdecreet). Op basis van de biologische waarderingskaart blijken er geen specifieke natuurwaarden aanwezig op de aanvraaglocatie:



Het terrein zelf is grotendeels bebouwd en verhard, waardoor er door de tijd heen geen spontane ontwikkeling van natuurwaarden is opgetreden.

De realisatie van de aanvraag zal dan ook niet leiden tot vermijdbare schade aan natuurwaarden.

³ <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/impactscore-tot-1-procent>