

Aanwezig:

NACHTERGAELE Joris, burgemeester
MEIRHAEGHE Filip, VAN NIEUWENHUYZE Frederik, VAN QUICKELBERGHE Isabel, DE TOLLENAERE Ann, schepenen
JOURQUIN Lesley, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

29. VERLENEN VAN EEN ADVIES VOOR DE VERDELING VAN EEN GOED - ONDERBOSSENAARSTRAAT 29+

Feiten en context

Er werd een aanvraag ingediend tot verdeling van goed (verkoop) voor het onroerend goed:

- Een magazijn, gelegen Onderbossenaarstraat 29+, gekadastreerd of het geweest zijnde volgens titel sectie B nummer 274/T, met een oppervlakte van vierenzeventig are vijfenvijftig centiare (44a55ca) en gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0274/T P0000, met een oppervlakte van vierenzeventig are vijfenvijftig centiare (44a55ca).

De aanvraag omvat het volgende:

- Bestemming van de kavel: deze eigendom is bestemd als magazijn/stapelplaats (agrarisch gebied).

Gelet op het onderstaande artikel van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening:

“Art. 5.2.2. Bij verdeling van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien een verwijzing naar artikel 4.2.1 van deze codex op in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

Dit artikel geldt voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal.”

wordt volgend advies gegeven:

Het perceel is volgens het gewestplan Oudenaarde (Koninklijk besluit 24 februari 1977) gelegen in agrarisch gebied en tevens binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Vallei van de Nederaalbeek’, art .1 Agrarisch gebied.

Op de luchtfoto van 1971 vormen de constructies op de percelen met adres Onderbossenaarstraat 29, 29+ en 30 één ruimtelijk geheel. Voor het goed Onderbossenaarstraat 29+ werden verschillende vergunningen teruggevonden voor het herbouwen, uitbreiden en verhogen van (een gedeelte) van een stapelplaats (gem. ref. B/1974/13, B/1974/14, B/1980/48 - weigering, B1980/74, B1981/21). De laatste drie vergunningen en bijkomend nog de vergunning B/1984/27 (weigering bouwen stapelplaats) werden ook teruggevonden op het adres Onderbossenaarstraat 29 wat wijst op de ruimtelijke en bouwfysische samenhang met de stapelplaats op Onderbossenaarstraat 29+. Het + huisnummer (voor de stapelplaats) benadrukt deze onderlinge en samenhangende relatie tussen de gebouwen Onderbossenaarstraat 29 en 29+. Ook de woning Onderbossenaarstraat 30 (gem. ref. B/2010/124) maakt deel uit van deze site en neemt toegang via de Onderbossenaarstraat 29 en 29+. Het gaat om ruimtelijk één geheel. Op de plannen van vermelde vergunningen is ook te zien dat het oorspronkelijk kadastraal steeds om één perceel ging.

Vandaag omvat de site drie percelen, met name 274 P (Onderbossenaarstraat 29), 274 T (Onderbossenaarstraat 29+) en 271 (Onderbossenaarstraat 30). De verdeling beoogt de verkoop van de stapelplaats met adres Onderbossenaarstraat 29+. Het is niet duidelijk of de bestemming na verkoop dezelfde blijft en welke impact deze heeft op de overige delen van het goed (Onderbossenaarstraat 29 en 30). Uit de vergunningen blijken deze steeds verbonden te zijn en deel uit te maken van de stapelplaats. Over het afsplitsen van delen van een ruimtelijk geheel en bedrijfssite wordt steeds terughoudend tegenover gestaan. Een notariële splitsing van de gebouwen van een (landbouw)exploitatie/bedrijfssite kan aanleiding geven tot (een aanvraag van) een stedenbouwkundige splitsing. Onder het notarieel splitsen wordt begrepen via prekadastratie één of meerdere kadastrale percelen met een (landbouw)bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen te gaan splitsen. Na de notariële splitsing kan dit onduidelijkheid scheppen over de onderlinge relatie tussen de (landbouw)bedrijfsgebouwen en de daaraan verbonden bedrijfswoning. Door de jaren heen kan de bewustwording van het onderling verband tussen beide zelfs vervagen. Dit kan leiden tot (een aanvraag van) een stedenbouwkundige splitsing wat op zijn beurt aanleiding kan geven tot onregelmatige toestanden of een onrechtmatige afgeleverde vergunning. Tevens kan bij een verkoop van de (landbouw)bedrijfsgebouwen de nieuwe eigenaar (niet zijnde de eigenaar van de (landbouw)bedrijfswoning) stedenbouwkundig tot een beperking komen. Het realiseren van een extra nieuwe bedrijfswoning bij de bedrijfsgebouwen zal vanuit de gemeente niet worden toegestaan.

Uit de vergunningen is niet af te leiden wat er wordt gestapeld (Onderbossenaarstraat 29+), alsook werd voor de Onderbossenaarstraat 29 geen vergunning teruggevonden die meer duiding geeft over de functie ervan. Veiligheidshalve wordt meegegeven dat specifieke zonevremde functiewijzigingen niet mogelijk zijn binnen de bedrijfsgebouwen omdat er in dit geval geen sprake kan zijn van een complementaire functie aan de woonentiteit. Echter wordt vanuit de gemeente op deze locatie ook geen zonevremde functiewijzigingen toegestaan binnen de bedrijfsgebouwen.

Na de notariële splitsing is conform artikel 11 van het "Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen" een functiewijziging van de bedrijfswoning naar een zonevremde woning niet mogelijk. 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 enige zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie (zie art. 2 §2 Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (14/4/2000)). Indien de (landbouw)bedrijfswoning in de toekomst toch gebruikt wordt als zonevremde woning (zonder een vergunning) zal dit een onvergunde toestand betreffen. In dit geval wordt de woning niet vergund geacht (geen recht op de zonevremde basisrechten, het Vrijstellingsbesluit, ...).

Daarnaast worden aan afgesplitste (landbouw)bedrijfsgebouwen vanuit de gemeente geen aparte (op zichzelf staande) huisnummers toegekend.

Om die redenen wordt altijd ongunstig advies gegeven om via notariële splitsingen de (landbouw)bedrijfswoning en de (landbouw)bedrijfsgebouwen van elkaar af te splitsen. De (landbouw)bedrijfswoning blijft stedenbouwkundig onlosmakelijk verbonden aan zijn (landbouw)bedrijfsgebouwen.

Er dient opgemerkt dat er geen verkavelings- of omgevingsvergunning kan worden afgegeven voor het (her)bouwen van het goed of het voorzien van enige of vaste verplaatsbare inrichting op dit goed dat voor bewoning kan worden gebruikt gezien lot 2 in een agrarisch gebied is gesitueerd. Er dient steeds na te gaan of er een omgevingsvergunning nodig is voor stedenbouwkundige handelingen cfr. art. 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

BESLUIT

Artikel 1

De verdeling van het onroerend goed gelegen in Maarkedal, Onderbossenaarstraat 29+ (MAARKEDAL 1ste AFD (Etikhove), sectie B, nr(s) 0274 T P0000), zoals aangegeven op het bijgevoegde plan, wordt ongunstig geadviseerd.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan dat geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor het verkavelen van het goed vermeld in artikel 1, maar dat overeenkomstig art. 4.1.1. 14° VCRO de verkavelingsvergunningsplicht niet vereist is gezien de ligging in een agrarisch gebied.

Artikel 3

Het goed is gelegen in het gewestplan Oudenaarde en bestemd agrarisch gebied en agrarisch gebied volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Nederaalbeek' en dient conform deze bestemming te worden aangewend.

Artikel 4

Het college van burgemeester en schepenen vraagt dat in de akte wordt vermeld dat er stedenbouwkundige vergunningen werden afgegeven voor een stapelplaats, maar dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daar enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Artikel 5

Het college van burgemeester en schepenen vraagt dat in de akte verwezen wordt naar artikel 4.2.1. van de VCRO welke de handelingen aangeeft waarop een stedenbouwkundige vergunningsplicht rust.

Artikel 6

Dit besluit dient als opmerking in de akte te worden vermeld.

Artikel 7

De aanvrager en notaris van deze beslissing op de hoogte te brengen.

Namens het college van burgemeester en schepenen

JOURQUIN Lesley
algemeen directeur

NACHTERGAELE Joris
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel,
Maarkedal, op 3 december 2021