

Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 11/04/2024

Aanwezig: Naeyaert Bart, voorzitter;
de Bethune Jean, Lahaye-Battheu Sabien, Vanlerberghe Jurgen, leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 118.

BEROEP_LAATSTE_AANLEG - OMV_2023027720 - Omgevingsvergunning verlenen voor het aspect verbouwen van een loods tot een paramedisch centrum, gelegen te Oostrozebeke

OMGEVINGSVERGUNNING

Sectie Beroepen

Nr. 37010/178/B/2023/684

OMV2023027720

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 6/12/2018 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 tegen de beslissing d.d. 25/10/2023 van het College van Burgemeester en Schepenen te OOSTROZEBEKE houdende vergunning aan HAERINCK LUC COMM V, Tieltsteenweg 28, 8780 Oostrozebeke, tot het verbouwen van een loods tot een paramedisch centrum, gelegen Tieltsteenweg 28, 8780 Oostrozebeke,

Bespreking van het dossier :

1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot *stedenbouwkundige* handelingen, gelegen Tieltsteenweg 28, 8780 Oostrozebeke, kadastraal bekend OOSTROZEBEKE 1 AFD/OOSTROZEBEKE, sectie E, nr(s) 0126F 5, 0126G 5.

Het *ontwerp* voorziet in het verbouwen van een loods tot een paramedisch centrum.

Op 1/07/2023 heeft HAERINCK LUC COMM V, Tieltsteenweg 28, 8780 Oostrozebeke, de aanvraag *ingediend*.

Op 20/07/2023 heeft de gemeente de aanvraag *volledig en ontvankelijk* verklaard.

Er is een openbaar onderzoek gehouden van 26/07/2023 tot 24/08/2023.

Er zijn geen bezwaarschriften ingediend.

Het subadvies van de Brandweer was voorwaardelijk gunstig.

Het subadvies van Toegankelijk Vlaanderen was gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dd. 20 oktober 2023 was ongunstig en kan samenvattend als volgt worden weergegeven:

...

Planologisch:

...

De aanvraag wijkt af van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het betreft de volgende afwijkingen:

- voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan:
 - de nevenfunctie moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie;
 - er mag maximaal 20% (= +/- 283 m²) van de niet-bebouwde ruimte verhard worden;
- afwijkingen van de omgevingsvergunningsaanvraag:
 - de groepspraktijk kan niet als nevenfunctie beschouwd worden. Ook het deel tussen de nieuwe en bestaande loods (circulatie privé) kan niet als privé beschouwd worden;
 - er wordt ongeveer 442,95 m² van de niet-bebouwde ruimte verhard

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening

...

Toetsing aan de afwijkingsregels

De aanvrager stelt dat het aandeel van de nevenfunctie 44% bedraagt en dat de functie wonen de hoofdfunctie (56%) bedraagt binnen het gebouw, waarbij de nevenfunctie logisch zou afgescheiden zijn van de woonfunctie. Echter uit nazicht van de planning blijkt dit niet het geval te zijn. Zowel de circulatieruimte, als de binnentuin die voorzien wordt, staan niet in functie van privaat gebruik, maar moeten beschouwd worden als horende bij de nevenbestemming, ook het zwembad is onvoldoende afgescheiden van het paramedisch centrum en maakt er een onlosmakelijk deel van. Niet enkel de berekening van de vloeroppervlakte is doorslaggevend, maar evenzeer de ruimtelijke impact van het geheel. De hoofdfunctie van de loods moet bijgevolg hoofdzakelijke toegeschreven worden aan het paramedische centrum. Bijgevolg is er een afwijking op bestemming.

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 geen wettelijke basis is om het aangevraagde te vergunnen. De bestemming van de loods wijkt af van de hoofdbestemming, daarenboven staat de voorziene parkeerinfrastructuur niet in verhouding met het aantal praktijkruimtes.

Watertoets

...

- Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op het watersysteem beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt

gecompenseerd door de aanwezigheid van de een hemelwaterputten (cf. aftoetsing aldaar).

- Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.
- Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.
- Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (artikel 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II artikel 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
 - Voor wat het zwembadwater betreft, wordt verwezen naar de richtlijnen van de VMM, met name: o Het spoelwater van filters bevat vaak een hogere concentratie aan vuil en het volume is eerder klein (afhankelijk van het type filter). Dat sluit je dus best aan op de DWA.

Als je je zwembad leeg wil maken, stop je best minstens 14 dagen op voorhand de chloordosering. Op die manier kan de aanwezige chloor uitwerken en heeft dit geen negatief effect bij lozing.
 - Een afdekking van het zwembad is aan te raden, zodat het tijdens regenval niet overloopt. Is dit geen optie, adviseren we om de zwembadoverloop te laten infiltreren in de omliggende tuin.
 - Tijdens langdurige periodes van droogte wordt het (bij)vullen van het zwembad afgeraden.

Op 25/10/2023 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:

- ...
- De nevenfunctie is logisch afgescheiden van de woonfunctie en verhindert deze niet, zodat beiden met elkaar verenigbaar zijn. Meteen is de opmerking van de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn ongunstig advies mbt. de afwijking op de bestemming beantwoord en op voldoende wijze weerlegd. De woning mag evenwel niet afgesplitst

worden van de loods en hiervoor kan een bijkomende vergunningsvoorwaarde opgelegd worden.

- Het voorzien van voldoende parkeerplaatsen is overigens gewenst en noodzakelijk voor een paramedisch centrum met een dokterspraktijk (of een praktijk met andere (para-)medische disciplines), een kinépraktijk en een vergaderruimte. Volgens de aanvrager worden er 8 fietsstalplaatsen voorzien in de overdekte zone voor de toegang van het paramedisch centrum. Het betreft hier een specifieke dienstverlening binnen een paramedisch centrum, uitsluitend werkzaam op afspraak. De parkeernood voor wagens zal voor het voorgestelde project niet zo aanzienlijk zijn. Er worden 6 parkeerplaatsen voorzien. Het betreft hier een specifieke dienstverlening binnen een paramedisch centrum, uitsluitend werkzaam op afspraak. De aanvrager heeft dit voldoende toegelicht en gemotiveerd in zijn beschrijvende nota (22308_stedenbouwkundige nota – zie supra). Meteen zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien en is het voorzien van voldoende verharding om te kunnen parkeren aanvaardbaar, wil men het parkeerprobleem van het paramedisch centrum niet afgewikkeld zien op de Tieltsteenweg. De aangevraagde werken brengen de ruimtelijke draagkracht van het perceel Tieltsteenweg, 28 niet in het gedrang, evenwel mits de hiertoe opgelegde vergunningsvoorwaarden strikt worden nageleefd. Het college van burgemeester en schepenen stelt meteen vast dat de aanvraag wel beantwoordt aan goede ruimtelijke ordening rekening houdende met de onmiddellijke en iets ruimere omgeving rond het perceel van de aangevraagde werken.
- Het college van burgemeester en schepenen heeft voor een recente gelijkaardige aanvraag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend (Wielsbekestraat, 65, voor het bouwen van een huisartsenpraktijk met 2 appartementen en fietsenstalplaats, beslissing van 6 september 2023 van het college van burgemeester en schepenen van Oostrozebeke, gemeentelijk dossiernummer: OMV/2023/00038 en dossiernummer omgevingsloket: OMV_2023059991).
- ...
- De aanvrager heeft de conformiteit van zijn aanvraag in zijn beschrijvende nota (22308_stedenbouwkundige nota) voor zoveel als nodig ook getoetst aan de toekomstige wetgeving en regelgeving:
- Volgens het artikel 1, §1 van het definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kernversterking is "het gebied bestemd voor wonen en voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, in zoverre ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, reca en kamergebonden toeristisch logies, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Kamerwoningen kunnen in deze zone worden toegelaten." De voorschriften van dit RUP 'Kernversterking' maken een gedifferentieerde verdichting mogelijk, waarbij de grootste verdichtingsmogelijkheden zich in het centrum van het dorp situeren. De gemeente Oostrozebeke wil echter ook, onder het motto "voor wat hoort wat", nog net iets meer mogelijk maken voor projecten, die écht een (ruimtelijke) meerwaarde bieden voor het dorp. Vanaf pagina 12 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Kernversterking is het afwegingskader te vinden. Het is te lezen als toelichting bij de vereiste "gebiedsspecifieke ruimtelijke meerwaarde", en verduidelijkt wat Oostrozebeke daaronder verstaat voor de verschillende deelzones. Dit afwegingskader, dat toelichtend is opgenomen bij het RUP (cf. B3 Valleipark), verduidelijkt wat onder die meerwaarde moet worden verstaan. De meerwaarde, die een project kan betekenen, verschilt van plek tot plek. Voor projecten binnen de zone "wonen in het centrum" kan daarom afgeweken worden van de basisdichtheid in de voorschriften, voor zover wordt aangetoond dat ze een gebiedsspecifieke ruimtelijke meerwaarde betekenen voor het dorp. Dit afwegingskader, dat toelichtend is opgenomen bij het RUP (cf. B3 Valleipark), verduidelijkt verder wat onder die meerwaarde moet worden verstaan. De meerwaarde,

die een project kan betekenen verschilt van plek tot plek. Daarom wordt het gebied "wonen in het centrum" binnen dit afwegingskader verder opgedeeld in vijf deelzones, die zich telkens op één of meer van de kenmerkende structuren van het dorp richten. Een project komt enkel in aanmerking voor een afwijking op de basisdichtheid als het voldoet aan de principes van de deelzone(s) waarin het zich bevindt. De visie voor het afwegingskader B3 Valleipark bepaalt dat "de bebouwing in deze zone grenst aan de Mandelvallei, waar o.a. het park De Vlasmeersen zich bevindt. Bij verdere (woon-)ontwikkelingen in deze zone krijgt het landschap een centrale plaats. Dat gebeurt enerzijds door een vlotte overgang te vormen tussen tuin en landschap, anderzijds door het landschap zichtbaar te maken — zowel vanuit de woning, die zich tweezijdig kan oriënteren, als vanop de straat, vanwaar zichtassen richting de Mandel vrij blijven. Percelen zijn vaak voldoende ruim en bieden plaats voor een collectieve tuin, speeltuin, volkstuintjes, ... De zone is dan ook zeer geschikt voor intergenerationeel wonen en alternatieve woonvormen." Voor B3 Valleipark geldt onder meer volgend principe: "Het voorstel is van een hoge architecturale kwaliteit (esthetisch, duurzaam, inclusief), en zoekt in de gebouwtypologie een duidelijke relatie met het omliggende landschap en de historische woontypologieën." Meteen is voor het college van burgemeester en schepenen duidelijk dat de aanvraag als project de lege ferenda (volgens het nog niet van kracht zijnde gemeentelijk RUP Kernversterking) in aanmerking zou komen voor een omgevingsvergunning.

- Het college van burgemeester en schepenen merkt evenwel op dat de aanvrager op zijn bouwplannen voorhoudt dat zijn perceel over een erfdienstbaarheid zou beschikken en op zijn bouwplannen vermeld staat als "grindweg – erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van perceel 126F5" (loods), hetgeen niet het geval is. Deze erfdienstbaarheid is onbestaande en wordt niet erkend. Dit blijkt overigens duidelijk uit een notariële akte van 9 september 2020, verleden voor mevrouw Veerle Vander Schelde, Vlaams commissaris bij de afdeling vastgoedtransacties (dossiernummer 06172-001). Dit zal in de vergunningsvoorwaarden derhalve uitdrukkelijk uitgesloten worden.

Volgende voorwaarden worden onder meer opgelegd:

- De woning en de loods, gelegen te 8780 Oostrozebeke, Tielststeenweg 28 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie E nrs. 126G5 en 126F5 mogen onder geen enkel voorwendsel van elkaar afgesplitst worden en moeten samen één geheel blijven;
- een erfdienstbaarheid "grindweg – erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van perceel 126F5" (loods), vermeld op de bouwplannen (BA_22308_I_N) is onbestaande, wordt niet erkend en wordt uitgesloten.
- De aanvrager moet de voorwaarden, die hiernavolgende adviesverleners geformuleerd hebben in hun resp. adviezen die als bijlage bij deze omgevingsvergunning worden gevoegd, strikt naleven:
 - Toegankelijk Vlaanderen (Inter), die op 4 augustus 2023 (dossiernummer Inter 20232076) een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht mits naleven van voorwaarden met betrekking tot 4.3.1. toegangen, deuropeningen en deuren (art.22-26), 4.3.6. doucheruimtes (art.29/2-32), 6. bijkomende informatie (evacuatie brand en ruimtes voor personeel) en de aanbevelingen voor het realiseren van een integraal toegankelijk gebouw;
 - De Brandweerstand MidWest, die op 26 augustus 2023 (ref. OO-23.021) een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht mits naleving van de gemaakte opmerkingen;
- De dakoppervlakte watert in bestaande toestand af naar 4 hemelputten van elk 7.000 liter die overlopen naar een aanpalende gracht. Er gebeuren geen extra ingrepen aan de buitenzijde van het gebouw. Er moet minstens een operationele pompinstallatie aangesloten worden om hergebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk te maken voor de toilet(ten), de wasmachine, de uitgietsbak en buitenkra(a)n(en);

- *Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens VlareM (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van VlareM I (artikel 5.53.6.1.1 van VlareM II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt eveneens verwezen naar VlareM II artikel 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. Voor wat het zwembadwater betreft, wordt verwezen naar de richtlijnen van de VMM, met name:*
 - *Het is verboden eigenhandig aansluitingen uit te voeren op de openbare riolering. De aansluiting op de openbare riolering mag enkel uitgevoerd worden door de Watergroep, Roterijstraat 131, 8790 Waregem. Neem daartoe contact op via het nummer 056 62 97 40 (rioleringsnet);*
 - *Het spoelwater van filters bevat vaak een hogere concentratie aan vuil en het volume is eerder klein (afhankelijk van het type filter). Dat sluit je dus best aan op de DWA. o Als je je zwembad leeg wil maken, stop je best minstens 14 dagen op voorhand de chloordosering. Op die manier kan de aanwezige chloor uitwerken en heeft dit geen negatief effect bij lozing.*
 - *Een afdekking van het zwembad is aan te raden, zodat het tijdens regenval niet overloopt. Is dit geen optie, adviseren we om de zwembadoverloop te laten infiltreren in de omliggende tuin.*
 - *Tijdens langdurige periodes van droogte wordt het (bij)vullen van het zwembad afgeraden;*
- *De aanvrager is verplicht het private rioleringsstelsel te laten keuren en het keuringsattest hiervan over te maken aan de Watergroep, Roterijstraat 131, 8790 Waregem;*
- *Het algemeen waterverkoopreglement legt de rechten en plichten vast van enerzijds de watermaatschappijen de rioolbeheerders en anderzijds hun klanten. Het vormt een algemeen kader voor de dagelijkse relatie tussen exploitant en gebruiker. De voorschriften opgenomen in de meest recente versie van dit reglement moeten strikt opgevolgd worden;*
- *De meldingsplicht, die geldt bij de vondst van een roerend of onroerend goed met archeologische erfgoedwaarde, zoals deze omschreven wordt in artikel 5.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (voor vondsten gedaan buiten de context van archeologisch vooronderzoek, archeologische opgravingen, of gebruik van een metaaldetector) blijft niettemin onverkort van toepassing;*
- *Alle eventuele aanpassingen aan het openbaar domein, nodig voor het implementeren van onderhavige aanvraag, zijn ten laste van de aanvrager (o.a. openbare verlichting, verkeerssignalisatie, voetpad).*

Per beveiligde zending, verstuurd op 20/11/2023 stelt de Leidend Ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, beroep in bij de deputatie.

Het beroep is als volgt gemotiveerd:

- De beroeper kan niet akkoord gaan met de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van Oostrozebeke, met betrekking tot de watertoets.
- De projectlocatie is opgenomen op de advieskaart watertoets, waardoor het advies van de waterbeheerder, in casu de Vlaamse Miliemaatschappij (Oostende), diende te worden gevraagd. Dit is niet gebeurd.
- Na raadpleging van de geactualiseerde overstromings kaarten blijkt dat het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een gebied met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen vanuit waterlopen.
- Het is in het belang van de aanvrager, van toekomstige bewoners en van de omgeving dat de watertoets grondig moet gevoerd worden en de besluiten ervan in de beslissing moeten opgenomen worden. Dat is hier niet het geval.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 20/12/2023 *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* was *gunstig*.
Het advies van *VMM watertoets* was *gunstig*.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 21/02/2024 een verslag opgemaakt.

Er werd gevraagd om gehoord te worden. Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van 5/03/2024.

Aanvrager vertegenwoordigd door raadsman, en het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door burgemeester Luc Derudder waren aanwezig en werden gehoord in hun middelen door gedeputeerde Jean de Bethune.

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag ligt in een *RUP Sportcentrum (d.d. 3 juni 2010)* dat enkele dagen na het instellen van het administratief beroep is vervangen door het *RUP Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kernversterking* definitief vastgesteld. (GR 7 september 2023, *B.S.*, 8 november 2023) en in werking getreden op 23 november 2023.

Gemeentelijke Verordening

- stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen. (d.d. 11/03/2004)
- verordening overwelven van baangrachten (d.d. 18/12/ 2005)
- Bouwcode Oostrozebeke (d.d. 7/09/2023)

3 MER-SCREENING

De vergunningsaanvraag heeft 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, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de herinrichting van een bestaand gebouw voor een paramedische praktijkruimte, waar meerdere dokters en kinesisten op hetzelfde ogenblik tewerkgesteld zijn. Gezien dit het lokale, kleinschalige karakter overschrijdt duidt aanvrager zelf aan dat de aanvraag onderhevig aan een project-m.e.r.-screening.

In toepassing van artikel 20 van het Omgevingsvergunningsdecreet dd. 25/04/2014 dient het aanvraagdossier vergezeld te zijn van een project-m.e.r.-screeningsnota (PrMS).

De beslissing van het college bevat geen inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota.

In het dossier zit naast de uitgebreide verantwoordingsnota van de architect waardoor het dossier voldoende wordt toegelicht, tevens een mer-screening. Op het Omgevingsloket worden de rubrieken mobiliteit, luchtkwaliteit, onroerend erfgoed en geluid ingevuld.

In acht genomen de wettelijke criteria blijkt op afdoende wijze uit de voorgelegde MER-screening en de gegevens uit het aanvraagdossier dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat een MER dienaangaande niets kan bijbrengen. De kenmerken van het project kunnen omschreven worden als in essentie één groepspraktijk met diverse praktijkruimten en dit met afdoende parkeervoorzieningen. De afmetingen worden verder in het besluit omschreven; de locatie van het project is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg, dit op voldoende ruime afstand van woningen en niet bij kwetsbare gebieden. De soort en kenmerken van de potentiële effecten zijn zeker niet van die aard dat zij in de voorliggende stedenbouwkundige context als aanzienlijk kunnen gekwalificeerd worden.

Ter zake en meer concreet kan aangesloten worden bij de analyse in de MER-screening, waarnaar bij deze verwezen wordt. De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld

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:

"Het ontwerp voorziet in hoofdzaak in het bekomen van een functiewijziging van loods naar paramedisch centrum, dit gaat gepaard met volgende werkzaamheden:

- Als box-in-box systeem wordt centraal in de loods een nieuwe constructie voorzien van 15,6 m x 32,71 m. hierin worden alle voorzieningen voor het paramedisch centrum voorzien. Dit bestaat uit o.a. een 3-tal praktijkruimtes, 4 kineruimtes, een oefenzaal, sanitair en douches, archiefkamer en daarachter een polyvalente ruimte met keuken, zwembad en sauna. Deels wordt een eerste verdiep gecreëerd als vergaderzaal.*
- Er worden een tweetal bergplaatsen afgebakend in de ruime loods, enkele fietsenstallingen en een hellend vlak als toegang tot de centrale box. De niet gebruikte ruimte van de loods wordt gebruikt als privéruimte en een centrale groenzone.*
- Achteraan het gebouw wordt een zone van 229 m² in steenslagverharding onthard.*

Daarnaast voorziet de aanvraag in de regularisatie van een aanpassing aan de verharding. Namelijk werd een kleine zone tegen de bestaande parkeerzone bijkomend aangelegd in kiezelsteen. Van deze zone wordt nu een beperkte zone aangelegd in klinkers in functie van het creëren van een aangepaste parkeerplaats.

Het aangevraagde in overeenstemming is met het recent vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan kernversterking. Voorliggende functiewijziging speelt in op de ruimtelijke uitdaging om de dorpskern attractief te houden de versnippering van buitengebied tegen te gaan. Een weinig functionele loods gelegen achter een woning wordt gewijzigd naar een dienstenscentrum voor paramedici. De ligging in de nabijheid bij de kern zorgt dat het gebouw met verschillende vervoersmodi mogelijk zijn, gaande van te voet, de fiets, het openbaar vervoer en de wagen.

Binnen voorliggende aanvraag wordt gewerkt met een box in box principe, waardoor de ruimte bruikbaar voor de gewijzigde functie beperkt is. De fietsen- en parkeervoorzieningen zijn ontworpen op maat van afgebakende bedrijfsoppervlakte. Het betreft hier een specifieke dienstverlening binnen een paramedisch centrum, uitsluitend werkzaam op afspraak waardoor de impact op de omgeving beperkt zal blijven. De gewenste activiteiten overschrijden de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet.

De site is gelegen binnen een zone dat gekenmerkt wordt door een ruimtelijke meerwaarde, het betreft 'B3 – Valleipark'. De loods ligt als het ware op de grens tussen de dorpskern en de mandelvallei, een beperkte groenstrook vormt de enige overgang.

Er wordt in de visie een 'vlotte overgang tussen tuin en landschap vooropgesteld, zowel vanuit de woning als vanop de straat.

Gezien zijn ligging vormt de loods een beeldbepalend element in de overgang tussen dorp & valleigebied. De zichtbare linker gevel ondergaat een metamorfose van een volledig gesloten wand naar een attractieve wand met enkele bescheiden raamopeningen, volledig in lijn met de visie van het RUP. De voorliggende bufferstrook tussen het pad en de gevel op zich wordt in voorliggende ontwerp echter niet opgewaardeerd. Dit is een gemiste kans. Als voorwaarde wordt opgelegd dat deze groenstrook dient aangeplant te worden met een groenborder bestaande uit dezelfde types beplanting zoals toegepast voor de gemeente tuinhaag achteraan (liguster, veldesdoorn en eenstijlige meidoorn). Hierbij mag men voorzien in clustervormige beplantingen welke rekening houden (onderbrekingen in de groenbuffer) met de gewenste doorzichten naar het valleigebied.

De aanvraag dient ook voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bouwcode'.

In de beschrijvende nota werd reeds een eerste toets aan deze bouwcode opgenomen.

Hieruit blijkt dat het ontwerp op enkele punten beperkt afwijkt van de recente bouwcode doch steeds streeft naar de geest van de regels (oa voor wat betreft ontharding en parkeervoorzieningen, zie supra). De afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwcode, zijn aangevraagd en gemotiveerd door de aanvrager en worden samen met het CBS gunstig beoordeeld.

Het aangevraagde is in overeenstemming met verordening inzake toegankelijkheid.

De aanvraag heeft betrekking op 'Villa Mandelbloem', deze woning met loods/schuur zijn opgenomen op de inventaris voor bouwkundig erfgoed met als ID 87788. Geplande ingrepen met betrekking tot de schuur zijn beperkt te noemen. In hoofdzaak blijft de architectuur behouden, waarbij slechts ondergeschikt en kleinschalige openingen worden gecreëerd. Bovendien is het positief dat dit bouwkundig erfgoed (semi) open gesteld wordt voor het publiek.

Het beroepsschrift werd ingesteld met betrekking tot de watertoets.

In concreto wijst men in het beroepschrift op het gegeven dat er geen advies gevraagd werd aan de waterbeheerder tijdens de procedure in eerste aanleg. In graad van beroep werd dit advies wel gevraagd. Deze werd bekomen en luidde 'gunstig'.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag gelegen binnen een gebied met een kleine kans op overstromingen als gevolg van, fluviale of pluviale overstromingen. Gelet op deze ligging worden in de aanvraag volgende maatregelen genomen om schadelijke effecten in de zin van artikel 1.1.3, §2, 18° DIWB te vermijden.

Er is een zeer kleine overlap vast te stellen met het gebied zoals gekend als zone met een kleine kans op overstroming met fluviaal karakter en dit op basis van toekomstig klimaatscenario. Op basis van de huidige klimaat is er zelfs bij kleine kans zelfs geen overlap. De waterdiepte wordt bepaald op 12.19 TAW + 14cm indien rekening gehouden wordt met een toekomstig klimaat.

Uit de plannen blijkt dat het niveau van de afgewerkte vloer gelijk blijft. Het niveau van de vloer loopt ietwat af van voor naar achter toe en dit met een verschil van 0,18 meter. Het laagste vloerpasniveau bedraagt +12.82 m. Dit blijkt uit de terreinsnede in combinatie met snede AA.

De waterdiepte zal in hoogst uitzonderlijke situaties, want daarvoor staat de kleine kans (T1000), rekening houdend met een toekomstig klimaatscenario komen tot TAW +12.33 terwijl het niveau van de afgewerkte vloer gelijkvloers behouden blijft op +12.82 ofwel 0,49m boven het hoogste niveau dat het water zou kunnen bereiken ingeval van deze hoogst uitzonderlijke situatie.

Het vloerpeil van het gebouw ligt voldoende hoog om overstromingsveilig te zijn. Verder zal door de aanvraag geen ruimte voor water verloren gaan, noch in oppervlakte, noch in volume. Meer nog, er wordt ingezet op ontharding voor 229 m² grindverharding achteraan het gebouw. Hoewel gelegen boven het overstromingspeil is ontharding in deze omgeving een positief gegeven.

Er zijn bijgevolg geen schadelijke effecten te verwachten.

Aan de hand van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013) worden enkele maatregelen genomen om te voorkomen dat het regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden. Er worden geen handelingen voorzien die vallen binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening. De bestaande 4 regenwaterputten met een totale inhoud van 28.000 liter met overloop naar aanpalende gracht blijven behouden. De bijkomende en gewijzigde verharding aan de voorzijde van het gebouw zijn miniem en het water dat hierop neervalt zal infiltreren in de ruime omliggende tuinzone. Het ontharden van de achterste zone komen tegemoet aan de principes van decreet integraal waterbeheer.

Aangevraagde doorstaat de watertoets en is gunstig.

De provinciaal omgevingsambtenaar stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te verlenen met volgende voorwaarde:

De groenstrook links van de loods dient aangeplant te worden met een groenborder bestaande uit dezelfde types beplanting zoals toegepast voor de gemeente tuinhaag achteraan (liguster, veldesdoorn en eenstijlige meidoorn). Hierbij mag men voorzien in clustervormige beplantingen

welke rekening houden (onderbrekingen in de groenbuffer) met de gewenste doorzichten naar het valleigebied."

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

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

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** situeert zich langs de Tieltsteenweg en ligt hiermee aan de noordelijke rand van de gemeente Oostrozebeke.

De noordelijke omgeving wordt gekenmerkt door een open structuur langs de Mandel. Aan de overzijde van de weg en aansluitend naar de dorpskern toe komen voornamelijk ééngezinswoningen voor in gesloten & halfopen bouwtypologie. Direct aanpalend aan de achterzijde bevindt zich de begraafplaats van Oostrozebeke.

De site, een perceel van zo'n 2543m², is thans als volgt bebouwd:

- Een woning met praktijkruimte aan de voorzijde van het terrein;
- Een oprit naast de woning naar achterliggende parkeerzone en garage bij de woning. Ze heeft ook toegang tot de loods.
- Een ruime loods van 1996 m², centraal op het terrein en gebouwd tot tegen de rechter perceelgrens.
- Achteraan op het terrein werd de niet bebouwde zone zo goed als volledig voorzien van een grindverharding. Reststroken zijn aangelegd als groenstrook (gazon / levende hagen als afsluiting).

De aanvraag heeft betrekking op 'Villa Mandelbloem', deze woning met loods/schuur zijn opgenomen op de inventaris voor bouwkundig erfgoed met als ID 87788.

Het **ontwerp** voorziet in hoofdzaak in het bekomen van een functiewijziging van loods naar paramedisch centrum, dit gaat gepaard met volgende werkzaamheden:

- Als box-in-box systeem wordt centraal in de loods een nieuwe constructie voorzien van 15,6 m x 32,71 m. hierin worden alle voorzieningen voor het paramedisch centrum voorzien. Dit bestaat uit o.a. een 3-tal praktijkruimtes, 4 kineruimtes, een oefenzaal, sanitair en douches, archiefruimte en daarachter een polyvalente ruimte met keuken, zwembad en sauna. Deels wordt een eerste verdiep gecreëerd als vergaderzaal.
- Er worden een tweetal berguimtes afgebakend in de ruime loods, enkele fietsenstallingen en een hellend vlak als toegang tot de centrale box. De niet gebruikte ruimte van de loods wordt gebruikt als privéruimte en een centrale groenzone.
- Achteraan het gebouw wordt een zone van 229 m² in steenslagverharding onthard.

Daarnaast voorziet de aanvraag in de regularisatie van een aanpassing aan de verharding. Namelijk werd een kleine zone tegen de bestaande parkeerzone bijkomend aangelegd in kiezelsteen. Van deze zone wordt nu een beperkte zone aangelegd in klinkers in functie van het creëren van een aangepaste parkeerplaats.

Historiek

omgevingsvergunningen

OMV_2021034240:

CBS d.d. 4 augustus 2021: weigering voor bestemmingswijziging van landbouwloods naar opslagloods door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op.

Stedenbouwkundige vergunningen

- CBS d.d. 10 augustus 2016: plaatsen reclamebord

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Het beroep is ingediend omwille van **de watertoets**.

Beroeper verwoordt dit als volgt:

'De watertoets is een onderzoek naar de schadelijke effecten op het watersysteem en houdt hier onvoldoende rekening met de ligging in overstromingsgevoelig gebied, een gebied waar de schadelijke effecten van de verhardingen / gebouwen des te groter zijn. In het decreet staat dat als de nadelige effecten als gevolg van de waterkwantiteit voor de mens, de natuur of voor de economie zo significant zijn dat er geen aanvaardbare remedie (dus maatregelen voor herstel of compensatie) mogelijk is, de vergunning moet geweigerd worden. Het wateradvies dient een korte beschrijving van het watersysteem te omvatten, een afstemming met het bekkenbeheerplan, een afstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid en als dat relevant is, een set van maatregelen om schadelijke effecten te vermijden. Dit is hier niet het geval.

De projectlocatie is opgenomen op de advieskaart watertoets, waardoor het advies van de waterbeheerder, in casu de Vlaamse Milieumaatschappij (Oostende), diende te worden gevraagd. Dit is niet gebeurd.

Ik ben nochtans van oordeel dat in het belang van de aanvrager, van toekomstige bewoners en van de omgeving dit onderzoek grondig moet gevoerd worden en de besluiten ervan in de beslissing moeten opgenomen worden. Dat is hier niet het geval.'

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, art. 1.3.1.1. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

In het kader van art. 1.3.1.1. §3 werd advies gevraagd aan de waterbeheerder VMM. Het advies luidde:

'De grensoverschrijdende locatie te 1ste afdeling, sectie E nrs. 0126 G 5, 0126 F 5 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en stroomt af naar de Mandel, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, geen pluviale overstromingen gemodelleerd en beperkt fluviaal overstromingsgevoelig.

De oorspronkelijke aanvraag werd ingediend in juli 2023. Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke pagina 2 van 2 stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Binnen in de loods wordt een paramedisch centrum opgericht als een box-in-box. De buitenschil van de loods blijft behouden en binnenin wordt een nieuw gebouw opgetrokken. Aangezien er geen uitbreiding is voorzien is de GSV van 5 juli 2013 in principe niet van toepassing.

Het hemelwater dat terechtkomt op het dak van de loods wordt opgevangen in een zuiveringsput en gaat daarna naar 4 regenwaterputten van elk 7.000 l. De overloop van de

regenwaterputten gaat naar de gracht aan de andere kant van de grindweg. In de nieuwe toestand wordt hier niets aan gewijzigd.

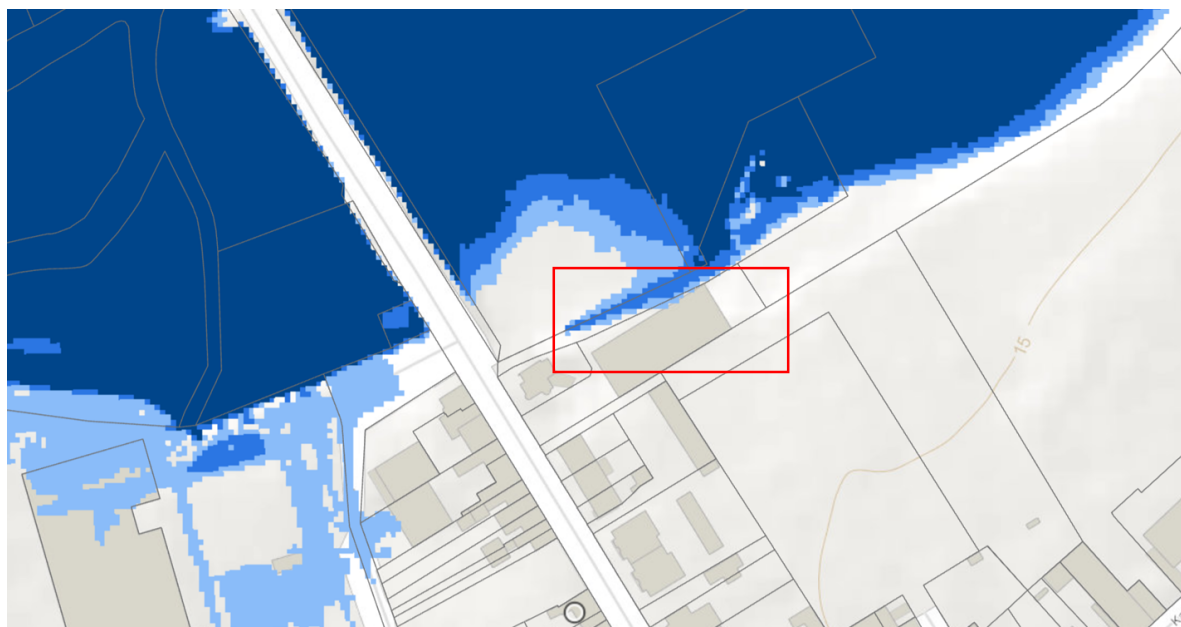
Er wordt een regularisatie aangevraagd voor een gedeelte van de waterdoorlatende kiezelverharding voor en achteraan de loods. Een deel van die kiezelverharding zal opnieuw moeten aangelegd worden in waterdoorlatende klinkers in plaats van waterdoorlatende kiezelverharding, ter plaatse van de aangepaste en voorbehouden parkeerplaats.

Op basis van de plannen nemen we aan dat het hemelwater dat op deze verharde oppervlakte valt ter plaatse kan infiltreren. Achteraan de loods kan er een ruim gedeelte van de aanwezige kiezelverharding onthard worden zodat nog enkel een terraszone met een breedte van 4,00m aanwezig blijft. Er is momenteel 308,70m² verhard in de achtertuin. Hiervan wordt 229,52m² onthard.

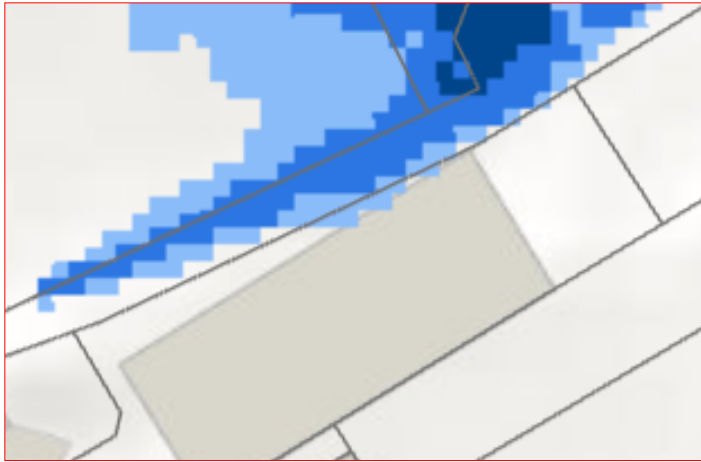
Het perceel grenst aan gebied met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen vanuit waterlopen. Uit scenario-analyse met het bestaande model van de Mandel blijkt dat er een middelgrote kans is op wateroverlast tot 11,91 m TAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. Op basis van de plannen nemen we aan dat het vloerpeil voldoende hoog wordt voorzien (12,80 tot 13 m TAW). Er wordt aangegeven dat het terreinprofiel verder niet wordt gewijzigd.

Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag gelegen binnen een gebied met een kleine kans op overstromingen als gevolg van, fluviale of pluviale overstromingen. Gelet op deze ligging worden in de aanvraag volgende maatregelen genomen om schadelijke effecten in de zin van artikel 1.1.3, §2, 18° DIWB te vermijden.

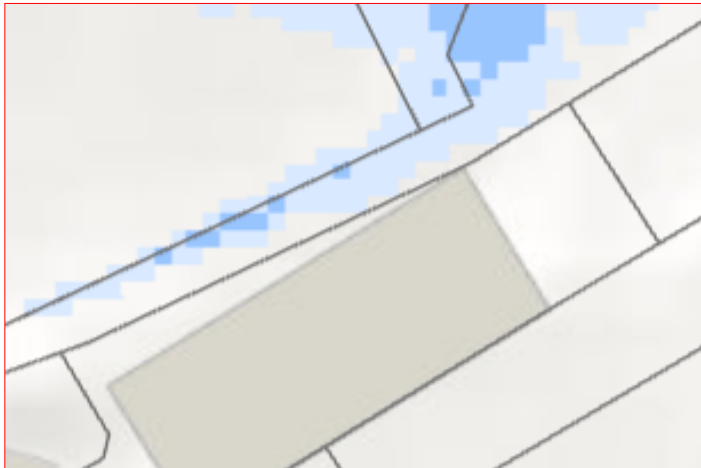
Op onderstaande afbeelding kan de overlap worden vastgesteld met het gebied zoals gekend als zone met een kleine kans op overstroming met fluviaal karakter en dit op basis van toekomstig klimaatscenario. Op basis van de **huidige klimaat** is er zelfs bij **kleine kans geen overlap**.



(Bron: waterinfo.be)



(Bron: waterinfo.be – kaartlaag: waterdiepte – toekomstig klimaat – kleine kans FLU)



(Bron: waterinfo.be – kaartlaag: waterdiepte – huidig klimaat – kleine kans FLU)

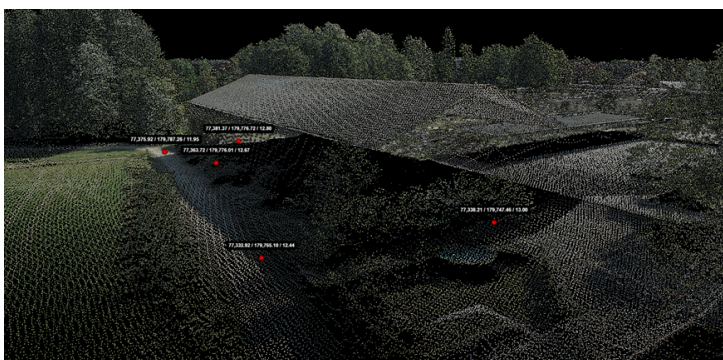
De waterdiepte wordt bepaald op 12.19 TAW + 14cm indien rekening gehouden wordt met een toekomstig klimaat.

Uit de plannen blijkt dat het niveau van de afgewerkte vloer gelijk blijft. Het niveau van de vloer loopt ietwat af van voor naar achter toe en dit met een verschil van 0,18 meter. Het laagste vloerpasniveau bedraagt +12.82 m. Dit blijkt uit de terreinsnede in combinatie met snede AA. De waterdiepte zal in hoogst uitzonderlijke situaties, want daarvoor staat de kleine kans (T1000), rekening houdend met een toekomstig klimaatscenario komen tot TAW +12.33 terwijl het niveau van de afgewerkte vloer gelijkvloers behouden blijft op +12.82 ofwel 0,49m boven het hoogste niveau dat het water zou kunnen bereiken ingeval van deze hoogst uitzonderlijke situatie.

We kunnen dit ook staven aan de hand van de situatie ter plaatse, waaruit blijkt dat de bestaande tuinzone heel wat hoger gelegen is dan het naastliggende pad / steegje. Dit blijkt uit de foto's die in het dossier zitten maar evenzeer uit eigen documentatie.



(Bron: omgevingsloket Foto 8 met eigen aanduiding niveau maaiveld in rood).



(Bron: ©Plan 3D – weergave van puntenwolk met XYZ coördinaten).

Uit de gedetailleerde puntenwolk waarover beschikken blijkt dat de hoogtes zoals weergegeven op het plan van de aanvrager tot op de centimeter overeenkomen met de realiteit. Ook kan hierop duidelijk vastgesteld worden dat de loods duidelijk boven het linker reliëf gelegen is.

Het vloerpeil van het gebouw ligt voldoende hoog om overstromingsveilig te zijn. Verder zal door de aanvraag geen ruimte voor water verloren gaan, noch in oppervlakte, noch in volume. Meer nog, er wordt ingezet op ontharding voor 229 m² grindverharding achteraan het gebouw. Hoewel gelegen boven het overstromingspeil is ontharding in deze omgeving een positief gegeven.

Er zijn bijgevolg geen schadelijke effecten te verwachten.

Aan de hand van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013) worden enkele maatregelen genomen om te voorkomen dat het regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden. Er worden geen handelingen voorzien die vallen binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening. De bestaande 4 regenwaterputten met een totale inhoud van 28.000 liter met overloop naar aanpalende gracht blijven behouden. De bijkomende en gewijzigde verharding aan de voorzijde van het gebouw zijn miniem en het water dat hierop neervalt zal infiltreren in de ruime

omliggende tuinzone. Het ontharden van de achterste zone komen tegemoet aan de principes van decreet integraal waterbeheer.

Het aangevraagde doorstaat de watertoets en is bijgevolg gunstig.

Daarnaast dient de aanvraag eveneens te voldoen aan het recent in werking getreden **Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kernversterking**, met als bestemming : **artikel 1 – wonen in het centrum**.

*§1. Het gebied is bestemd voor wonen, en voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen in zoverre **ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden**. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, recreatie en kamergebonden toeristisch logies, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Kamervoningen kunnen in deze zone worden toegelaten.*

Dit wordt verder onderzocht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag dient ook voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bouwcode'.

In de beschrijvende nota werd reeds een eerste toets aan deze bouwcode opgenomen.

De bouwcode werd uitgewerkt vanuit enkele thema's waarvan enkele meer dan het andere van toepassing zijn op deze aanvraag.

De aangevraagde werken hebben geen impact op de woonkwaliteit voor iedereen. De aanvraag omvat immers een functiewijziging van opslag naar diensten.

De aanvraag heeft betrekking op 'Villa Mandelbloem', deze woning met loods/schuur zijn opgenomen op de inventaris voor bouwkundig erfgoed met als ID 87788. Geplande ingrepen met betrekking tot de schuur zijn beperkt te noemen. In hoofdzaak blijft de architectuur behouden, waarbij slechts ondergeschikt en kleinschalige openingen worden gecreëerd.

Met deze opwaardering van het waardevol patrimonium wordt tegemoet gekomen aan de bepalingen inzake 'Karakteristieke omgeving' en wel inzake harmonie, materiaalgebruik en wenselijkheid van behoud. Het is bijzonder positief dat dit bouwkundig erfgoed (semi) open gesteld wordt voor het publiek.

De ligging in tweede lijn maakt dat de 'relatie met de straat' in mindere mate van belang is. Er dient opgemerkt dat er geen publiciteit aangevraagd wordt.

Een aandachtspunt op deze locatie is de ruimte voor groen en water. In de bouwcode staat vergroening voorop, men wil als het ware ervoor zorgen dat Oostrozebeke onnodig verhard wordt. De noodzaak om verharding te behouden / aan te leggen dient te blijken uit de aanvraag.

Het hoofdgebouw overschrijdt op zichzelf de drempels uit de tweede paragraaf, en de afmetingen van de bovenverdiepingen laten geen verdere verkleining van het gelijkvloers toe, waardoor de oppervlakte verharding hoger is dan de bovendrempels van 50% of het absoluut maximum van 400 m². De bestaande bebouwing is immers opgenomen als waardevol patrimonium, waarbinnen een maximale inspanning werd geleverd om deze toegankelijk te maken voor publiek. Afbreken en andere grote impactvolle werken zouden het authentieke karakter van deze loods teniet doen.

Het terrein met kadastraal nummer 0126/00F005 heeft een totale oppervlakte van 1996 m². De bestaande loods heeft een footprint van 1013,41 m². De voortuinstrook, zijtuinstrook en

achtertuintrook hebben samen een onbebouwde oppervlakte van 982,59m². Hiervan is momenteel 611,37m² verhard, waarvan 302,67m² in de voortuintrook en de rest (308,70m²) in de achtertuintrook. Om het aandeel van de verharding van de onbebouwde oppervlakte te verminderen tot het uiterst noodzakelijke (toegang, parkeerplaatsen en terraszone achteraan de loods) kan ter hoogte van de parkeerplaatsen 14,59 m² onthard worden. Aan de achterzijde van de loods kan 229,52 m² onthard worden. Dit betekent een ontharding van 244,11 m². Hiervoor wordt een afwijking gevraagd door de aanvrager.

In combinatie met voorgaande wordt een afwijking gevraagd op art. 30:

Op percelen binnen een woonbestemming en percelen met een woonfunctie gelden onderstaande beperkingen aanvullend op de voorschriften van art. 29: - in de voortuin kan niet meer dan 30% van de oppervlakte verhard zijn; - in de achtertuin kan niet meer dan 30% van de oppervlakte verhard zijn. Hierop wijkt de bestaande toestand af. Door te ontharden, wordt de bestaande situatie van de voortuin en de achtertuin verbeterd en kan er op eigen terrein geparkeerd worden. De voortuin heeft een oppervlakte van 503,34 m². De bestaande verharding in de voortuin bedraagt momenteel 302,67 m². Er kan 14,59 m² onthard worden zodat de verharde oppervlakte in de voortuin nog 288,08 m² bedraagt of 57,23% van de oppervlakte van de voortuin. De achtertuin heeft een oppervlakte van 322,65 m². De bestaande verharding in de achtertuin bedraagt momenteel 308,70 m². Er kan 229,52 m² onthard worden zodat de verharde oppervlakte in de achtertuin nog 79,18 m² bedraagt of 24,54% van de oppervlakte van de achtertuin.

Uit deze motivatie van de aanvrager blijkt dat er afdoende inspanningen geleverd zijn om te ontharden waar mogelijk.

Het hemelwater dat neerkomt op de verharding op het terrein wordt in grote mate geïnfiltreerd in onderliggende bodem. Daar waar geen waterdoorlatende verharding voorzien wordt (dit is beperkt tot de inrit in kasseien en de inrit naar de garage in de kelder (beiden bestaande toestand) is het zo dat er voldoende ruimte is voor infiltratie van het water naar de naastliggende tuinzone.

De parkeerplaatsen, aangepaste verharding in functie van toegang tot het gebouw voor- en achteraan zijn telkens voorzien in waterdoorlatende verharding. Deze is overwegend voorzien in kiezels voor een optimale infiltratie en slechts deels in klinkerverharding, dit ingegeven het voorzien van één toegankelijke parkeerplaats. Het doelpubliek van de functiewijziging vereist immers dat het gebouw minstens vlot & vlak toegankelijk dient te zijn.

Het aandeel groen wordt opgewaardeerd ten gevolge van voorliggende aanvraag.

Hoewel rondom de woning en de voortuin weinig tot geen impactvolle aanpassingen worden voorzien ten gevolge van het bestaande karakter wordt maximaal ingezet op een opwaardering van de achterste zone voorbij de loods. Daar waar 229 m² ontharding wordt uitgevoerd, wordt een gazon in de plaats gelegd die rondom wordt afgesloten door een gemengde tuinhaag bestaande uit liguster, veldesdoorn en eenstijlige meidoorn. In de zone tussen het paadje links van het gebouw en het gebouw op zich wordt een beperkte bijkomende groenaanplanting voorzien.

De aanvraag voorziet in een opwaardering van het waardevol patrimonium die, gelet op zijn locatie toch wel een belangrijke impact heeft op belendende 'valleipark'. De linker gevel ondergaat een metamorfose van een volledig gesloten wand naar een attractieve wand met enkele bescheiden raamopeningen. De voorliggende bufferstrook tussen het pad en de gevel op zich wordt in voorliggende ontwerp niet opgewaardeerd. Dit is een gemiste kans. **Als voorwaarde wordt opgelegd dat deze groenstrook dient aangeplant te worden met een groenborder bestaande uit dezelfde types beplanting zoals toegepast voor de gemeente tuinhaag achteraan (liguster, veldesdoorn en eenstijlige meidoorn).** Hierbij mag men

voorzien in clustervormige beplantingen welke rekening houden (onderbrekingen in de groenbuffer) met de gewenste doorzichten naar het valleigebied.

De functiewijziging heeft gevolgen voor de mobiliteitsimpact. Deze wordt verhoogd door het wijzigen van loods naar een paramedisch centrum. Hoewel een ruime oppervlakte voorzien wordt voor deze functie, is het aantal gelijktijdige cliënten beperkt tot het aantal behandelkamers. Het is niet zo dat de bvo gelijk gesteld wordt als ware het gebouw als detailhandelszaak zou ingericht zijn. De voorzieningen zijn dan ook afgestemd op het toekomstige gebruik van het gebouw:

Art. 38 Fietsstal- en fietsparkeernorm §1 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 40m², verbouwing, vermeerdering van het aantal woningen of functiewijziging gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren fietsstalen fietsparkeerplaatsen, naar boven af te ronden: Diensten, detailhandel en horeca Fietsstalplaatsen (gebruikers): 1 plaats/100m² BVO Fietsparkeerplaatsen (bezoekers): 2 plaatsen/100m² BVO.

De loods heeft een BVO van 1019 m². Dit zou betekenen dat hier 10,19 x 1 en 10,19 x 2 fietsstalplaatsen voorzien moeten worden. Of een totaal van 30,57 fietsstalplaatsen. Als iedereen per fiets zou komen in plaats van met de wagen zijn 6 fietsstalplaatsen nodig. Er zullen 8 fietsstalplaatsen voorzien worden in de overdekte zone voor de toegang van het paramedisch centrum.

Ditzelfde is eveneens van toepassing voor de autoparkeernorm.

§1 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 40m², vermeerdering van het aantal woningen of functiewijziging gelden per functiecategorie volgend aantal te realiseren autoparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen, naar boven af te ronden: Groothandel, diensten, detailhandel en horeca Bewoners- of gebruikersparkeerplaatsen: 4 plaatsen / 100m² BVO Bezoekersparkeerplaatsen: per vergunningsaanvraag te beoordelen

Het betreft hier een specifieke dienstverlening binnen een paramedisch centrum, uitsluitend werkzaam op afspraak.

Voor het bepalen van het aantal autoparkeerplaatsen werden verschillende scenario's bekeken rekening houdend met de alternerende bezetting. Er wordt aangenomen dat de praktijk enkel met afspraken werkt.

Voormiddag: 6 parkeerplaatsen nodig - Kinesitherapeuten op huisbezoek: 0 parkeerplaatsen nodig - Dokters (of andere (para)medische disciplines) in kabinet: 6 parkeerplaatsen nodig o 2 dokters werkzaam in de praktijk o 2 patiënten in behandeling o 2 patiënten in wachtzaal

Namiddag: 6 parkeerplaatsen nodig - Kinesitherapeuten in kabinet: 6 parkeerplaatsen nodig o 2 kinesitherapeuten zijn bewoners van de woning, dus voor hen geen bijkomende parkeerplaats nodig o 4 patiënten in behandeling o 2 patiënten in wachtzaal - Dokters (of andere (para)medische disciplines) op huisbezoek: 0 parkeerplaatsen nodig

Avond: 6 parkeerplaatsen nodig - 1 dokter (of andere (para)medische discipline) in kabinet: 3 parkeerplaatsen nodig o 1 dokter werkzaam in de praktijk - avondshift o 1 patiënt in behandeling o 1 patiënt in wachtzaal - 1 kinesitherapeut in kabinet: 3 parkeerplaatsen nodig o 1 kinesitherapeut bewoner van de woning, dus voor hen geen bijkomende parkeerplaats nodig o 2 patiënten in behandeling o 1 patiënt in wachtzaal

De 6 parkeerplaatsen worden buiten voorzien. Het betreffen 6 parkeerplaatsen waaronder één aangepaste en voorbehouden parkeerplaats.

Hieruit blijkt dat de parkeernood van het voorgestelde project aanzienlijk kleiner zal zijn dan de autoparkeernorm. We vragen een afwijking om slechts 6 parkeerplaatsen te voorzien.

Hieruit blijkt dat het ontwerp op enkele punten beperkt afwijkt van de recente bouwcode doch steeds streeft naar de geest van de regels (oa voor wat betreft ontharding en parkeervoorzieningen). De afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwcode, zijn

aangevraagd en gemotiveerd door de aanvrager en samen met het CBS wordt het gunstig beoordeeld.

Het aangevraagde is in overeenstemming met verordening inzake toegankelijkheid.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het aangevraagde voorziet in een opwaardering van het bestaande patrimonium, opgenomen op de inventaris voor bouwkundig erfgoed. Hierbij werd rekening het gehouden met het recent goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan **kernversterking** alsook met de gedetailleerde bepalingen van de gemeentelijke verordening 'bouwcode' waar beperkt van afgeweken wordt, zie supra.

De titel van het RUP is kernversterking. Ze dient als antwoord op de actuele ruimtelijke uitdagingen om de dorpskern attractief te houden en de versnippering van het buitengebied tegen te gaan. Voorliggende functiewijziging biedt hierin een oplossing. Een weinig functionele loods gelegen achter een woning wordt gewijzigd naar een dienstenscentrum voor paramedici. De ligging in de nabijheid bij de kern zorgt dat het gebouw met verschillende vervoersmodi mogelijk zijn, gaande van te voet, de fiets, het openbaar vervoer en de wagen.

Binnen voorliggende aanvraag wordt gewerkt met een box in box principe, waardoor de ruimte bruikbaar voor de gewijzigde functie beperkt is. De fietsen- en parkeervoorzieningen zijn ontworpen op maat van afgebakende bedrijfsoppervlakte. Het betreft hier een specifieke dienstverlening binnen een paramedisch centrum, uitsluitend werkzaam op afspraak waardoor de impact op de omgeving beperkt zal blijven. De gewenste activiteiten overschrijden de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet.

De site is gelegen binnen een zone dat gekenmerkt wordt door een ruimtelijke meerwaarde, het betreft 'B3 – Valleipark'. De loods ligt als het ware op de grens tussen de dorpskern en de mandelvallei, een beperkte groenstrook vormt de enige overgang.

Er wordt in de visie een 'vlotte overgang tussen tuin en landschap vooropgesteld, zowel vanuit de woning als vanop de straat.

Gezien zijn ligging vormt de loods een beeldbepalend element in de overgang tussen dorp & valleigebied. De zichtbare linker gevel ondergaat een metamorfose van een volledig gesloten wand naar een attractieve wand met enkele bescheiden raamopeningen, volledig in lijn met de visie van het RUP. De voorliggende bufferstrook tussen het pad en de gevel op zich wordt in voorliggende ontwerp echter niet opgewaardeerd. Dit is een gemiste kans. **Als voorwaarde wordt opgelegd dat deze groenstrook dient aangeplant te worden met een groenborder bestaande uit dezelfde types beplanting zoals toegepast voor de gemeente tuinhaag achteraan (liguster, veldesdoorn en eenstijlige meidoorn).** Hierbij mag men voorzien in clustervormige beplantingen welke rekening houden (onderbrekingen in de groenbuffer) met de gewenste doorzichten naar het valleigebied.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, er werden geen bezwaren geuit.

Het beroep heeft geen betrekking op aspecten uit de goede ruimtelijke ordening, met uitzondering dan wat betreft veiligheid (watertoets kan in dat opzicht worden beschouwd). Uit de uitvoerige motivatie onder 4B, overeenstemming met het wettelijk kader mbt de watertoets blijkt dat door het aangevraagde geen schadelijke effecten te verwachten zijn.

Er kan gesteld worden dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het **ontwerp** voorziet in hoofdzaak in het bekomen van een functiewijziging van loods naar paramedisch centrum, dit gaat gepaard met volgende werkzaamheden:

- Als box-in-box systeem wordt centraal in de loods een nieuwe constructie voorzien van 15,6 m x 32,71 m. hierin worden alle voorzieningen voor het paramedisch centrum voorzien. Dit bestaat uit o.a. een 3-tal praktijkruimtes, 4 kineruimtes, een oefenzaal, sanitair en douches, archiefruimte en daarachter een polyvalente ruimte met keuken, zwembad en sauna. Deels wordt een eerste verdiep gecreëerd als vergaderzaal.
- Er worden een tweetal berguimtes afgebakend in de ruime loods, enkele fietsenstallingen en een hellend vlak als toegang tot de centrale box. De niet gebruikte ruimte van de loods wordt gebruikt als privéruimte en een centrale groenzone.
- Achteraan het gebouw wordt een zone van 229 m² in steenslagverharding onthard.

Daarnaast voorziet de aanvraag in de regularisatie van een aanpassing aan de verharding. Namelijk werd een kleine zone tegen de bestaande parkeerzone bijkomend aangelegd in kiezelsteen. Van deze zone wordt nu een beperkte zone aangelegd in klinkers in functie van het creëren van een aangepaste parkeerplaats.

Het aangevraagde in overeenstemming is met het recent vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan **kernversterking**. Voorliggende functiewijziging speelt in op de ruimtelijke uitdaging om de dorpskern attractief te houden de versnippering van buitengebied tegen te gaan. Een weinig functionele loods gelegen achter een woning wordt gewijzigd naar een dienstenscentrum voor paramedici. De ligging in de nabijheid bij de kern zorgt dat het gebouw met verschillende vervoersmodi mogelijk zijn, gaande van te voet, de fiets, het openbaar vervoer en de wagen.

Binnen voorliggende aanvraag wordt gewerkt met een box in box principe, waardoor de ruimte bruikbaar voor de gewijzigde functie beperkt is. De fietsen- en parkeervoorzieningen zijn ontworpen op maat van afgebakende bedrijfsoppervlakte. Het betreft hier een specifieke dienstverlening binnen een paramedisch centrum, uitsluitend werkzaam op afspraak waardoor de impact op de omgeving beperkt zal blijven. De gewenste activiteiten overschrijden de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet.

De site is gelegen binnen een zone dat gekenmerkt wordt door een ruimtelijke meerwaarde, het betreft 'B3 – Valleipark'. De loods ligt als het ware op de grens tussen de dorpskern en de mandelvallei, een beperkte groenstrook vormt de enige overgang.

Er wordt in de visie een 'vlotte overgang tussen tuin en landschap vooropgesteld, zowel vanuit de woning als vanop de straat.

Gezien zijn ligging vormt de loods een beeldbepalend element in de overgang tussen dorp & valleigebied. De zichtbare linker gevel ondergaat een metamorfose van een volledig gesloten wand naar een attractieve wand met enkele bescheiden raamopeningen, volledig in lijn met de visie van het RUP. De voorliggende bufferstrook tussen het pad en de gevel op zich wordt in voorliggende ontwerp echter niet opgewaardeerd. Dit is een gemiste kans. **Als voorwaarde wordt opgelegd dat deze groenstrook dient aangeplant te worden met een groenboder bestaande uit dezelfde types beplanting zoals toegepast voor de gemeente tuinhaag achteraan (liguster, veldesdoorn en eenstijlige meidoorn).** Hierbij mag men voorzien in clustervormige beplantingen welke rekening houden (onderbrekingen in de groenbuffer) met de gewenste doorzichten naar het valleigebied.

De aanvraag dient ook voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bouwcode'.

In de beschrijvende nota werd reeds een eerste toets aan deze bouwcode opgenomen.

Hieruit blijkt dat het ontwerp op enkele punten beperkt afwijkt van de recente bouwcode doch steeds streeft naar de geest van de regels (oa voor wat betreft ontharding en parkeervoorzieningen, zie supra). De afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwcode,

zijn aangevraagd en gemotiveerd door de aanvrager en worden samen met het CBS gunstig beoordeeld.

Het aangevraagde is in overeenstemming met **verordening inzake toegankelijkheid**.

De aanvraag heeft betrekking op 'Villa Mandelbloem', deze woning met loods/schuur zijn opgenomen op de inventaris voor bouwkundig erfgoed met als ID 87788. Geplande ingrepen met betrekking tot de schuur zijn beperkt te noemen. In hoofdzaak blijft de architectuur behouden, waarbij slechts ondergeschikt en kleinschalige openingen worden gecreëerd. Bovendien is het positief dat dit bouwkundig erfgoed (semi) open gesteld wordt voor het publiek.

Het beroepschrift werd ingesteld **met betrekking tot de watertoets**.

In concreto wijst men in het beroepschrift op het gegeven dat er geen advies gevraagd werd aan de waterbeheerder tijdens de procedure in eerste aanleg. In graad van beroep werd dit advies wel gevraagd. Deze werd bekomen en luidde 'gunstig'.

Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag gelegen binnen een gebied met een kleine kans op overstromingen als gevolg van, fluviale of pluviale overstromingen. Gelet op deze ligging worden in de aanvraag volgende maatregelen genomen om schadelijke effecten in de zin van artikel 1.1.3, §2, 18° DIWB te vermijden.

Er is een zeer kleine overlap vast te stellen met het gebied zoals gekend als zone met een kleine kans op overstroming met fluviaal karakter en dit op basis van toekomstig klimaatscenario. Op basis van de **huidige klimaat** is er zelfs bij kleine kans zelfs **geen overlap**. De waterdiepte wordt bepaald op 12.19 TAW + 14cm indien rekening gehouden wordt met een toekomstig klimaat.

Uit de plannen blijkt dat het niveau van de afgewerkte vloer gelijk blijft. Het niveau van de vloer loopt ietwat af van voor naar achter toe en dit met een verschil van 0,18 meter. Het laagste vloerplasniveau bedraagt +12.82 m. Dit blijkt uit de terreinsnede in combinatie met snede AA. De waterdiepte zal in hoogst uitzonderlijke situaties, want daarvoor staat de kleine kans (T1000), rekening houdend met een toekomstig klimaatscenario komen tot TAW +12.33 terwijl het niveau van de afgewerkte vloer gelijkvloers behouden blijft op +12.82 ofwel 0,49m boven het hoogste niveau dat het water zou kunnen bereiken ingeval van deze hoogst uitzonderlijke situatie.

Het vloerpeil van het gebouw ligt voldoende hoog om overstromingsveilig te zijn. Verder zal door de aanvraag geen ruimte voor water verloren gaan, noch in oppervlakte, noch in volume. Meer nog, er wordt ingezet op ontharding voor 229 m² grindverharding achteraan het gebouw. Hoewel gelegen boven het overstromingspeil is ontharding in deze omgeving een positief gegeven.

Er zijn bijgevolg geen schadelijke effecten te verwachten.

Aan de hand van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013) worden enkele maatregelen genomen om te voorkomen dat het regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden. Er worden geen handelingen voorzien die vallen binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening. De bestaande 4 regenwaterputten met een totale inhoud van 28.000 liter met overloop naar aanpalende gracht blijven behouden. De bijkomende en gewijzigde verharding aan de voorzijde

van het gebouw zijn miniem en het water dat hierop neervalt zal infiltreren in de ruime omliggende tuinzone. Het ontharden van de achterste zone komen tegemoet aan de principes van decreet integraal waterbeheer. Aangevraagde doorstaat de watertoets en is gunstig.

Gelet op het verslag van Gedeputeerde Sabien Lahaye - Battheu gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de Leidend Ambtenaar van het DEPARTEMENT OMGEVING, tegen de beslissing d.d. 25/10/2023 van het College van Burgemeester en Schepenen te OOSTROZEBEKE houdende vergunning aan HAERINCK LUC COMM V, Tieltsteenweg 28, 8780 Oostrozebeke, tot verbouwen van een loods tot een paramedisch centrum, gelegen Tieltsteenweg 28, 8780 Oostrozebeke, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden :

- **De groenstrook links van de loods dient aangeplant te worden met een groenborder bestaande uit dezelfde types beplanting zoals toegepast voor de gemeente tuinhaag achteraan (liguster, veldesdoorn en eenstijlige meidoorn). Hierbij mag men voorzien in clustervormige beplantingen welke rekening houden (onderbrekingen in de groenbuffer) met de gewenste doorzichten naar het valleigebied.**
- **Mits naleving van de voorwaarden van het schepencollege**

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

AANDACHT!

- Tegen deze beslissing is een jurisdictioneel beroep mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, 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 aktename 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 aantoonst 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 inkennisstelling 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

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De voorzitter
Bart Naeyaert

Handtekening(en)