

<p style="text-align: center;">B26 Verantwoordingsnota bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen</p>

AFDELING I. DOELSTELLING	2
AFDELING II. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS.....	2
§ 1. Identificatie aanvraag	2
§ 2. Identificatie aanvrager	4
§ 3. Verhouding met overige publiekrechtelijke trajecten	4
§ 4. Verhouding met het beslissingsproces over de zaak der wegen.....	4
§ 5. Procedurale aspecten	4
AFDELING III. LIGGINGSASPECTEN.....	5
§ 1. Feitelijke elementen.....	5
§ 2. Planologische elementen.....	5
AFDELING IV. PROJECTLAYOUT.....	6
AFDELING V. AFSTEMMING OP HET RECHT EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING	7
§ 1. Planologische conformiteit	7
A. Juridisch kader	7
B. Algemene toepassingsvoorwaarden (art. 4.4.10 VCRO)	8
C. Bijzondere toepassingsvoorwaarden (zonevreemde verbouw).....	12
§ 2. Ligging aan een voldoende uitgeruste weg	15
§ 3. Overeenstemming met het verordenend kader.....	15
§ 4. Overeenstemming met de sectorregelgeving	17
A. Project-MER-screeningsplicht	17
B. Watertoets	17
C. Mobiliteitstoets.....	17
D. Onroerend erfgoed.....	17
E. Sloopopvolgingsplan	17

AFDELING I. DOELSTELLING

Voorliggende motiveringsnota situeert huidige aanvraag binnen de relevante rechtsbeginselen en de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft enkel betrekking op stedenbouwkundige handelingen.

AFDELING II. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

§ 1. Identificatie aanvraag

Voorliggende omgevingsvergunningaanvraag heeft betrekking op de bestaande woning met aanhorigheden (aangebouwde loods en koterijen) op het terrein gelegen te Oostrozebeke, Berkstraat 9 (OOSTROZEBEKE, AFD 1, SIE B, nr. 241P).



Voorliggende aanvraag betreft een herwerkte aanvraag van de op 18 juli 2024 geweigerde omgevingsaanvraag (OMV_2024031998). De voorgaande aanvraag had in het bijzonder betrekking op volgende aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

- a) Het slopen van diverse op het terrein aanwezige kleine bijgebouwen en aanbouwen.
- b) Het verbouwen van het bestaand gebouwencomplex (woning + loods) binnen het bestaand volume (art. 4.4.12 VCRO).
- c) Het herinrichten van de bestaande verharding in functie van de verbouwde woning (art. 4.4.17 VCRO)
- d) Het vellen van 3 bomen (beuken).

Deze voorgaande omgevingsaanvraag werd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar ongunstig geadviseerd op 28 juni 2024, overwegende dat:

- 1) De vergunningstoestand van de kleine en te slopen losstaande bijgebouwen niet verduidelijkt wordt. Ook de luchtfoto uit 1977 biedt hierover geen duidelijkheid, zodat aangenomen wordt dat deze bijgebouwen en de bijhorende noodzakelijke toegang tot deze gebouwen niet vergund (geacht) zijn.
- 2) Wat betreft het verbouwen van het gebouwencomplex worden vragen gesteld bij:
 - De vereiste van het behoud van tenminste 60% van de bestaande buitenmuren, hetgeen noodzakelijk is om te kunnen spreken van ‘verbouwen’
 - Het toekomstig gebruik van het loodsgedeelte: het gebruik als bergplaats voor het stockeren van voeder voor de kleine neerhofdieren die in de achterliggende weide zullen vertoeven en het gebruik als garage voor bestelwagens en aanhangwagens doet vermoeden dat de loods niet langer als aanhorigheid bij de woning zou gebruikt worden.
- 3) De verhouding van de verharding voor en na de werken slechts in balans is indien alle bestaande te verwijderen verharding in verhouding zou zijn. Gezien sub 1) werd vastgesteld dat de verharding naar de losstaande bijgebouwen wellicht niet vergund (geacht) is klopt deze verhouding niet.

Het aandeel verharding in de nieuwe toestand wijkt af van art. 29 – 30 van de Bouwcode. De aangehaalde motivering ter verantwoording van de afwijking wordt niet weerhouden. Er wordt hierbij opgemerkt dat niet nuttig kan verwezen worden naar het vrijstellingenbesluit gezien dit ondergeschikt is aan de Bouwcode. Verder wordt gesteld dat de in het vrijstellingenbesluit vrijgestelde ‘strikt noodzakelijke toegang’ en ‘de toegelaten 80m² aan niet-overdekte constructies’ niet cumuleerbaar zou zijn.

De verwijzing naar de bestaande erfdienstbaarheden op het terrein werd voor de beoordeling van de te behouden verharding als onvoldoende beoordeeld. De bestaande verharding dient gereduceerd te worden naar de noodzakelijke cf. art. 29 van de Bouwcode.

- 4) Het vellen van de drie beuken wordt als een ongewenste evolutie beoordeeld. De slechte conditie van deze bomen zou niet aangetoond zijn. Bovendien wordt de vraag gesteld in hoeverre deze beuken met de andere achteringelegene bomen geen deel uitmaken van een ‘bos’ in de zin van het bosdecreet.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het ongunstig verslag van de omgevingsambtenaar, waarna het college overging tot het weigeren van de omgevingsaanvraag, waarbij in het bijzonder aangegeven werd dat:

“De aanvraag gezien de vele opmerkingen van de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn ongunstig advies (cf. supra 130.2) herwerkt moet worden en aangevuld moet worden, met bijzondere aandacht voor de opmerkingen aangaande de erfdienstbaarheid, aangaande de natuurtoets, aangaande het instrumentendecreet en de noodzakelijk op te leggen last voor ontharding en vergroening.”

Ingevolge de ontvangen weigeringsbeslissing van 18 juli 2024 werd de aanvraag herwerkt, waarbij in het bijzonder volgende wijzigingen werden opgenomen:

- Een aanzienlijke reductie van de bestaande verharding tot de voor de residentiële functie noodzakelijke verharding.
- Het vellen van de drie beuken werd niet langer mee opgenomen.

De gevraagde verduidelijking worden doorheen de nota opgenomen. Voor de goede lezing zullen, deze bijkomende verduidelijkingen steeds in een groene kleur opgenomen worden.

§ 2. Identificatie aanvrager

De aanvraag wordt ingeleid door dhr. en mevr. Matthias Meesschaert – Lien VAN SPEYBROECK, met adres te 8780 Oostrozebeke, Dentergemstraat 140.

§ 3. Verhouding met overige publiekrechtelijke trajecten

Er zijn geen andere vergunnings- en/of machtigingsaanvragen lopende voor het aanvraagterrein.

§ 4. Verhouding met het beslissingsproces over de zaak der wegen

Het aanvraagterrein ontsluit op de bestaande gemeenteweg Berkstraat. In dat kader is geen sprake van gemeentewegenis die het voorwerp zou moeten uitmaken van een gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen (art. 31 OVD).

§ 5. Procedurele aspecten

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand en behoorlijk vergund zonevreemde gebouwencomplex, waarbij toepassing gemaakt wordt van art. 4.4.12 VCRO.

Art. 13, eerste lid, 1°, b), 9), van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 'tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning' stelt dat in dat geval de vereenvoudigde omgevingsvergunningsprocedure van toepassing is.

Het aangevraagde project valt niet onder een van de gevallen waarin volgens art. 41, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 een POVC-advies vereist is.

AFDELING IV. LIGGINGSASPECTEN

§ 1. Feitelijke elementen

Het aanvraagterrein is gelegen langsheen de Berkstraat in het noordoosten van de gemeente Oostrozebeke, ten oosten van het gehucht 'De Ginste' en tegen de gemeentegrens met de naburige gemeente Dentergem.

Het aanvraagterrein omvat een vrij diep perceel, waarbij het achterste gedeelte begroeid is met bomen. In de voorgaande geweigerde omgevingsaanvraag werd de vraag gesteld in hoeverre deze begroeiing (en de drie voorheen te vellen beuken) moeten beschouwd worden als een bos. Hierover kan verduidelijkt worden dat de op het terrein aanwezige bomen deel uitmaken van de 'huistuin' bij de bestaande zonevremde woning. In die zin kan dan ook vastgesteld worden dat deze bomen niet als een 'bos' in de zin van het bosdecreet aanzien worden (zie ter zake art. 3, §3 van het Bosdecreet waarin nadrukkelijk wordt aangegeven dat 'tuinen' niet onder de voorschriften van het decreet vallen). De voorheen te vellen drie beuken worden thans ook niet meer als te vellen opgenomen en worden integraal behouden. De bestaande natuurwaarden op het terrein worden aldus integraal behouden, zodat de aanvraag op dat vlak geen op geen enkele wijze schadelijke effecten aan de natuurwaarden kan veroorzaken.

Het voorste gedeelte van het aanvraagterrein omvat de bestaande zonevremde woning met aanhorigheden (aangebouwde loods en kotterijen). De opstallen maakten voorheen, samen met de op het aanpalend terrein aanwezige woning met loods, deel uit van één gebouwencomplex. Het aanvraagterrein werd middels notariële akte dd. 17 februari 1958 functioneel afgesplitst, waardoor het thans twee bestaande zonevremde residentiële woonkavels betreffen. Het aanvraagterrein omvat een groot aandeel aan verhardingen die zowel toegang verleenden aan de loods als aan de achteringelegen garage en kotterijen. De verharding vooraan het aanvraagterrein behoorde voorheen in onverdeeldheid toe aan het aanvraagterrein en het aanpalende terrein. Op dit deel van de verharding beruste een erfdienstbaarheid van doorgang ten behoeve van het aanpalend terrein. Deze erfdienstbaarheid werd evenwel inmiddels in 2013 afgeschaft. Op de bestaande toegangsweg die naast de woning naar achteren toe loopt berust thans wel nog een erfdienstbaarheid van uitweg en doorgang ten behoeve van het achterliggende grondstuk (perceel 233A). Los van de eigendomsstructuur van beide grondstukken geldt dat de toegang tot het achteringelegen grondstuk enkel via deze doorgang kan genomen worden.

De nabije omgeving van het aanvraagterrein wordt gekenmerkt door een verwevenheid van agrarische bedrijven en zonevremde ééngezinswoningen.

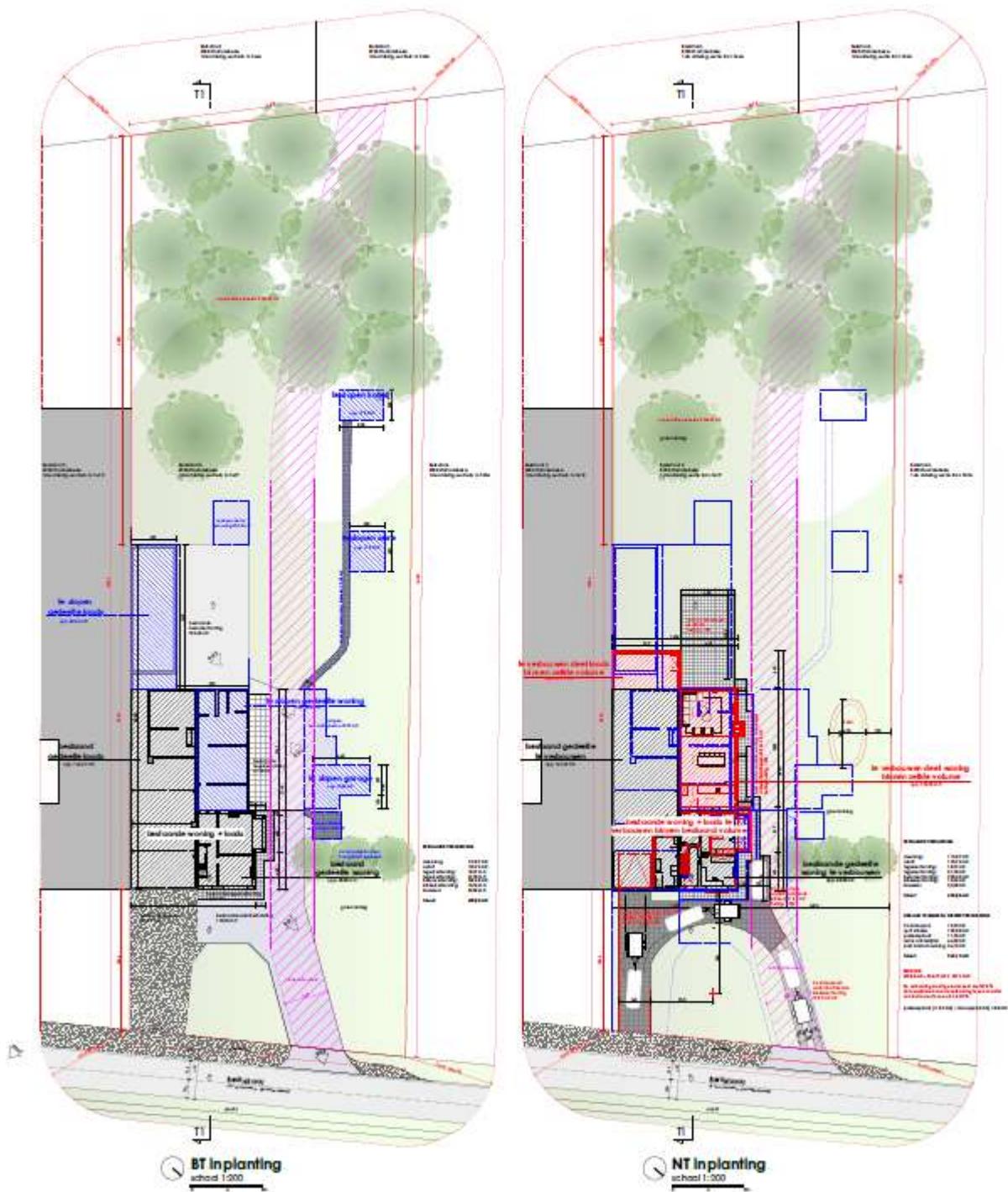
§ 2. Planologische elementen

Het aanvraagterrein is overeenkomstig het vigerend gewestplan volledig gelegen in agrarisch gebied.

Het aanvraagterrein is niet gelegen binnen de plancontour van een BPA, een RUP of een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling.

AFDELING IV. PROJECTLAYOUT

De herwerkte aanvraag heeft betrekking op het slopen van diverse kleinere vrijstaande bijgebouwen, het verbouwen van de bestaande woning met aanhorigheden (loods en koterijen) binnen het bestaand volume (art. 4.4.12 VCRO) en het aanpassen van de bestaande verharding tot het strikt noodzakelijke voor de nieuwe residentieel gebruik van het terrein (cf. art. 29 Bouwcode).



Figuur 1: Inplantingsplan bestaand vs. inplantingsplan nieuw

AFDELING V. AFSTEMMING OP HET RECHT EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

§ 1. Planologische conformiteit

A. JURIDISCH KADER

De aanvraag is cf. het vigerend gewestplan volledig gelegen in agrarisch gebied.

De aanvraag dient derhalve afgetoetst te worden aan de artikel 11.4.1 van het Inrichtingenbesluit dat luidt als volgt: *“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het woongebied een landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”*

Gezien voorliggende aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning met aanhorigheden en derhalve niet kadert binnen een professionele agrarische activiteit is de aanvraag principieel strijdig met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

Voor de aanvraag dient derhalve toepassing gezocht te worden in de zonevreemde regelgeving zoals opgenomen in artikel 4.4.10 e.v. VCRO (zgn. zonevreemde basisrechten).

De aanvraag wordt hiernavolgend geduid aan de hand van de relevante bepalingen.

B. ALGEMENE TOEPASSINGSVOORWAARDEN (ART. 4.4.10 VCRO)

Algemeen

De basisrechten voor zonevreemde constructies zoals opgenomen in art. 4.4.10 VCRO e.v. zijn slechts van toepassing op de zonevreemde constructies die ‘bestaan’, ‘hoofdzakelijk vergund zijn’ en ‘niet-verkrot’ zijn.

Deze algemene toepassingsvoorwaarden worden hierna geanalyseerd.

Bestaand en niet verkrot gebouwencomplex

De woning met aanpalende loods is in de feiten prominent aanwezig. Het gebouwencomplex ‘bestaat’.



Figuur 2: Luchtfoto aanvraagterrein

Het complex is ook blijkens de hierboven opgenomen luchtfoto (figuur 2) en de aan het aanvraagdossier toegevoegde foto's niet aangetast door stabiliteitsproblemen.

Het decretale verkrottingscriterium in de zin van art. 4.1.1, 15°, VCRO houdt in dat een constructie eerst verkrot is wanneer niet langer voldaan is aan de elementaire eisen van stabiliteit, dat wil zeggen dat het gaat om een situatie:

“waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht; het gaat om ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen.”

Het complex is qua stabiliteit niet ‘fundamenteel in het gedrang gebracht’; tevens is het niet ‘met de grondvesten gelijkgemaakt’: de bebouwing staat nog behoorlijk overeind en de dragende structuren zijn op vandaag bestaand.

Hoofdzakelijk vergund gebouwencomplex

Art. 4.1.1, 7°, VCRO definieert het begrip 'hoofdzakelijk vergund' als zijnde: "een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat: a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat hun functie betreft, b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft".

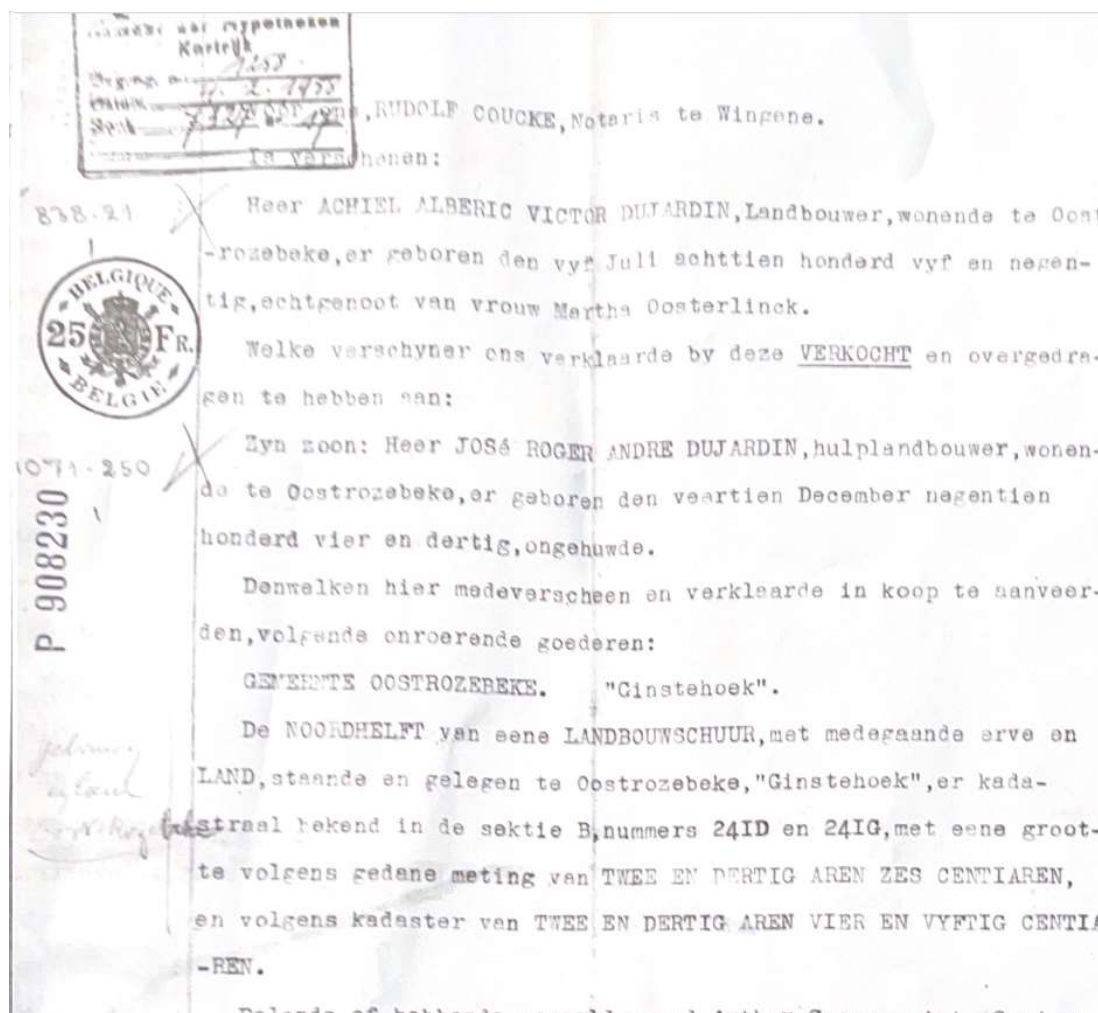
Het bestaand gebouwencomplex (woning met aanhorigheden) en de op het terrein aanwezige verhardingen is blijkens onderstaande NGI luchtfoto 1977 minstens van vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 december 1979) aanwezig.



Figuur 3: NGI luchtfoto 1977

Bovendien kan aan de hand van de eigendomshistoriek van het gebouwencomplex voldoende aangetoond worden dat de bestaande woning met aanpalende loods reeds van vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet 22 april 1962 aanwezig is.

Het aanvraagterrein werd middels notariële akte dd. 17 februari 1958 immers afgesplitst van het zuidelijk gelegen gebouwencomplex (Berkstraat 7).



Figuur 4: Uittreksel notariële aankoopakte aanvraagterrein

In die zin kan nuttig worden verwezen naar het in art. 4.2.14, §1, VCRO opgenomen onweerlegbaar vermoeden van vergunning dat luidt als volgt:

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

Minstens is sprake van een weerlegbaar vermoeden van vergunning in de zin van art. 4.2.14, §2 VCRO, gezien het volledige gebouwencomplex blijktens bovenstaande NGI Luchtfoto uit 1977 van vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan aanwezig is én uit het stedenbouwkundig uittreksel van het vergunningenregister van de gemeente Oostrozebeke volgt dat er voor het terrein geen stedenbouwkundige misdrijven gekend zijn (geen gekend PV of niet-anoniem bezwaarschrift).

Daarenboven is het aanvraagterrein ook gevat door een stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het CBS op 26 september 2013, strekkende tot het plaatsen van een poort in de bestaande loods (gemeentelijk dossiernummer: 2013/046).

Voormelde stedenbouwkundige vergunning werd verleend op basis van de zonevreemde regelgeving, zodat ook het zonevreemde residentieel karakter van het gebouwencomplex als dusdanig erkent is. De stedenbouwkundige vergunning benadrukt het zonevreemd karakter van het bestaande gebouwencomplex als volgt:

“Conclusie: de aanvraag, die een aanpassing aan de loods omvat, houdt een bevestiging in van de woonfunctie op het perceel.”

Zodat – op basis van alle hierboven opgenomen elementen - voldoende kan vastgesteld worden dat er **sprake is van een bestaand en behoorlijk vergund gebouwencomplex.**

Één en ander werd in de voorgaande weigeringsbeslissing ook erkend.

Met betrekking tot de overige losstaande bijgebouwen en meegaande verharding (pad in kasseien 23,08m² en klinkers voor garage 10,24m²) werd in de voorgaande weigeringsbeslissing vragen gesteld over het vergund (geacht) karakter. Voor deze constructies zijn geen stedenbouwkundige vergunningen gekend en is het aan de hand van de digitale luchtfoto van 1977 inderdaad niet eenduidig op te maken of deze reeds aanwezig waren vóór de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan. Deze bestaande losstaande bijgebouwen en de meegaande verhardingen worden in huidige aanvraag integraal gesloopt/verwijderd, zodat de vergunningshistoriek van deze bijgebouwen en verharding niet langer relevant is voor de beoordeling van de thans voorliggende aanvraag.

C. BIJZONDERE TOEPASSINGSVOORWAARDEN (ZONEVREEMDE VERBOUW)

Algemeen

De aanvraag voorziet concreet in het verbouwen van de bestaande woning met aanhorigheden (aangebouwde loods en koterijen) binnen het bestaande volume. Dit aspect van de aanvraag is gesteund op art. 4.4.12 VCRO.

Daarnaast wordt de bestaande op het terrein aanwezige verharding gereduceerd tot de voor het nieuwe residentieel gebruik van het terrein noodzakelijke/gebruikelijke verharding (cf. de mogelijkheid van art. 29 Bouwcode).

Zonevremde verbouw gebouwencomplex (art. 4.4.12 VCRO)

Om een correcte inschatting te maken van de toepasselijke regelgeving dient **in eerste instantie** nader onderzocht te worden hoe de bestaande woning en aanhorigheden (aangebouwde loods en kotrijen) zich tot elkaar verhouden.

Voor de toepassing van de zonevremde basisrechten speelt het begrip ‘bouwwolume’ immers een cruciale rol, gezien het begrip ‘verbouwen’ in art. 4.1.1, 12° VCRO gedefinieerd wordt als:

“het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwwolume;”

Het begrip ‘bouwwolume’ wordt hierbij in art. 4.1.1, 2° VCRO gedefinieerd als:

“het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;”

In de parlementaire voorbereiding wordt verder verduidelijkt wat onder het begrip “fysisch aansluitende aanhorigheden” dient begrepen te worden (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 85, nr. 264):

*“264. “Fysisch aansluitende aanhorigheden” (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging) worden meegerekend bij de vaststelling van het bruto-bouwwolume. Dat begrip sluit een **dubbel criterium** in. Enerzijds moeten de betrokken bijgebouwen fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, hetgeen aparte en losstaande gebouwen uitsluit. Anderzijds moet het gaan om “aanhorigheden” ; d.w.z. dat de gebouwen dienstig moeten zijn voor de residentiële functie (buitentoilet, hobbyserre, bergplaats, garage, etc.).”*

Gezien het terrein gevat is door een bestaande woning met aangebouwde loods die vanuit stedenbouwkundig oogpunt reeds erkent is als een zonevremd residentieel gebouwencomplex (woning + residentiële loods) dient te worden vastgesteld dat de bestaande opstallen als 1 geheel (volume) dienen aanzien te worden.

De bestaande loods vindt namelijk een rechtstreekse aansluiting bij het hoofdgebouw (de woning) en met de op 26/09/2013 verleende stedenbouwkundige vergunning werd nadrukkelijk bevestigd dat de aanpalende loods een residentiële functie kent, zodat de loods vanuit stedenbouwkundig oogpunt een fysisch aansluitende aanhorigheid vormt bij het hoofdgebouw (de woning).

Voor huidige aanvraag dient het volledige gebouwencomplex derhalve beschouwd te worden als zijnde een zonevremde te verbouwen woning.

In **tweede instantie** dient nader onderzocht te worden of huidige aanvraag integraal voldoet aan alle opgelegde voorwaarden voor het verbouwen van een zonevreemde woning.

Art. 4.4.12 VCRO stelt dienaangaande dat:

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

De aanvraag voorziet in het verbouwen van 1 woning. Er worden geen bijkomende woongelegenheden voorzien.

Uit de omschrijving van het begrip ‘verbouwen’ volgen verder nog volgende voorwaarden:

- 1) De aanpassingswerken dienen uitgevoerd te worden binnen het bestaand bouwvolume van het gebouwencomplex.
- 2) De bestaande buitenmuren dienen voor ten minste 60% behouden worden.

Met betrekking tot de hierboven opgenomen voorwaarde sub 1) geldt dat het bestaand bouwvolume van het gebouwencomplex 1.994,15m³ bedraagt. In de nieuwe toestand bedraagt het bouwvolume 1.993,86m³ (< bestaand volume).

Wat betreft de voorwaarde sub 2) geldt dat 514,33m² van de bestaande muren behouden blijven; 198,52m² van de bestaande muren worden gesloopt; zodat 61,40% van de bestaande muren behouden blijven (> vereiste 60%).

Dit laatste aspect ‘behoud van tenminste 60% van de bestaande buitenmuren’ werd in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar in vraag gesteld, zodat dit enige bijkomende duiding vereist. Aan de hand van de bestaande gevelzichten werd er inderdaad een weergave opgenomen van de ‘bestaande buitenmuren’ en de ‘te slopen buitenmuren’. De bestaande buitenmuren werden hierbij inderdaad benoemd als de ‘te behouden buitenmuren’. De berekende oppervlaktes van de ‘bestaande buitenmuren’ en de ‘te slopen buitenmuren’ werden wel correct weergegeven, zodat er effectief 61,40% van de bestaande buitenmuren behouden blijven en er dus effectief sprake is van verbouwen in de zin van art. 4.1.1, 12° VCRO.

De aanvraag voldoet bijgevolg integraal aan de bijzondere toepassingsvoorwaarden voor zonevreemde verbouw.

In het voorgaande ongunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar werd voor wat betreft de zonevreemde verbouw ook nog gewezen op een derde niet decretaal vastgestelde voorwaarde, met name het behoud van de residentiële functie van de aangebouwde loods. Deze bezorgdheid werd in het ongunstig advies opgenomen vanuit de overweging dat de residentiële loods door het aangegeven toekomstig gebruik (als opslagplaats voor voeder voor de neerhofdieren die aanvrager wenst te houden in de achtergelegen weide en als garage voor de bestelwagens met aanhangwagens van aanvrager) het karakter van aanhorigheid bij de woning zou verliezen.

Dit klopt uiteraard niet.

Het mag voldoende duidelijk zijn dat het gebruik van de aangebouwde loods als garage een zuiver residentieel karakter betreft. Het louter gegeven dat het in deze om een bedrijfswagen gaat (m.n. bestelwagens met aanhangwagens horende bij het aannemingsbedrijf van aanvrager gevestigd in de Papegaaistraat 44+ te Oostrozebeke) doet hier uiteraard geen afbreuk aan. Het stallen van deze bedrijfsvoertuigen maakt immers niet dat hier plots een aannemingsbedrijf gevestigd wordt.

Ook het gedeeltelijk gebruiken van de bestaande aangebouwde loods in functie van het stockeren van voeder voor de neerhofdieren, betekent geenszins dat het residentiële karakter van deze aanheerigheid telooft. In tegenstelling tot hetgeen in het ongunstig advies wordt aangegeven geldt er op geen enkele wijze een verbod op het plaatsen van weidedieren in de achterliggende weide. Het zogenaamde verbod op 'verpaarding' van de achterliggende weide betreft een oude, reeds sinds 2018 voorbijgestreefde visie. Lange tijd is er inderdaad zeer veel onduidelijkheid geweest over het zonevreemd (hobbymatig) houden van paarden en overige weidedieren. Behoudens een niet-bindende omzendbrief RO/2022/01 van 25 januari 2002 wad er geen juridisch kader voorhanden die enige houvast omvatte over de mogelijkheid voor het hobbymatig houden van weidedieren in agrarisch gebied. Aan deze onduidelijkheid is met de inwerkingtreding van de zgn. Codextrein van 8 december 2017 een einde gekomen. Met de Codextrein werd met het nieuwe art. 4.4.8/2 VCRO immers een decretale mogelijkheid ingevoerd voor het bouwen van een hobbystal voor weidedieren in agrarisch gebied. Het mag derhalve duidelijk zijn dat indien men een zonevreemde hobbystal voor weidedieren kan bouwen, men evident ook zonevreemd weidedieren mag houden in de weide. Voor het thans opgenomen gebruik van de residentiële aanheerigheid is het bijzonder relevant dat de toegelaten hobbystal onder de functiecategorie 'wonen' valt.¹ Gezien dergelijke toegelaten hobbystal naast de eigenlijke stallingsruimte ook de opslag van voeder omvat, geldt bijgevolg dat het stockeren van het voeder voor de neerhofdieren een toegelaten residentiële functie omvat.

Herinrichting verhardingen

Het aanvraagterrein omvat in de bestaande toestand in totaal 600,88m² aan verhardingen.

Deze verhardingen werden historisch aangelegd in functie van de toegankelijkheid van de op het terrein aanwezige opstallen en de voormalige agrarische functie (vlasbewerking/handel):

- 1) De bestaande steenslagverharding links vooraan het terrein (112,07m²) omvatte de strikt noodzakelijke toegang tot de loods.
- 2) De bestaande asfaltverharding rechts van het terrein (170,73m²) omvatte een tweede strikt noodzakelijke toegang naar de achteringelegen garages die in de tuinzone opgericht werden. Een eerste garage in de aanbouw bij de woning. Een tweede vrijstaande garage aan de rechterzijde van het terrein.
- 3) Rondom de woning werd een pad in tegelverharding aangelegd met een totale oppervlakte van 49,41m² (18,21m² + 31,20m²).
- 4) Achteraan de woning en loods werd een bestaande betonverharding (235,35m²) aangelegd als de (werk)koer bij de voormalige vlasloods.
- 5) Rechts van het terrein werd een klinkerverharding met een oppervlakte van 10,24m² aangelegd. Verder is ook nog een toegangspad naar de achteringelegen serre aanwezig in kasseien met een oppervlakte van 23,08m².

Gelet op de huidige doelstellingen om het huidige ruimtebeslag drastisch terug te dringen, in het bijzonder door het maximaal reduceren van zonevreemde verharding/bebouwing wordt de bestaande op het terrein aanwezige verharding maximaal gereduceerd tot hetgeen onder een gebruikelijke/noodzakelijke verharding bij een huiskavel kan gerekend worden.

¹ Zie de toelichting hierover die door het Departement Omgeving is gegeven via <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/wetwijzer/hobbystallen-voor-weidedieren-in-agrarisch-gebied-vcro-artikel-4482>

De bestaande verharding vooraan het terrein (steenslagverharding 112,07m² + asfaltverharding 170,73m²) wordt vervangen door een nieuwe waterdoorlatende klinkerverharding (129,50m²). Deze verharding omvat de strikt noodzakelijke toegang tot de gebouwen. Aanvrager wenst de bestaande op het terrein aanwezige circulatieruimte te valoriseren gezien dit tot een betere en verkeersveiligere situatie leidt bij het op- en afrijden van het terrein. Er kan op eigen terrein gemanoeuvreed worden om zo achterwaarts de loods binnen te rijden en er kan steeds voorwaarts van het terrein gereden worden hetgeen ontegensprekelijk vanuit verkeerstechnisch oogpunt tot een betere circulatie zal leiden. Geen verkeersopstopping bij het afrijden van het terrein en een beter overzicht bij het afrijden van het terrein.

- Deze aanpassing omvat een eerste reductie van de bestaande verharding van: - 153,30m²

De bestaande tegelverharding aansluitend bij de woning in functie van een normaal onderhoud van de woning (wassen van ramen) wordt gereduceerd van 49,41m² (18,21m² + 31,20m²) naar 36,10m², oftewel een tweede reductie van -13,31m². De breedte wordt overal herleid tot 1m hetgeen als een gangbare norm kan beschouwd worden. Het betreft in deze een noodzakelijke verharding om een normaal onderhoud van de buitenzijde van de woning mogelijk te maken. Denk hierbij aan het plaatsen van een ladder voor het uitvoeren van herstellingen aan bv dakgoot, het poetsen van de ramen, ...

De overige verharding op het terrein (betonverharding achteraan 235,35m² + klinkerverharding bij garage 10,24m² + pad in kasseien naar serre 23,08m²) wordt volledig verwijderd. Ter vervanging wordt een gebruikelijk terras bij de woning (66m²) en een openluchtstalplaats voor de personenwagen (11,52m²) aangevraagd. Dit betreft een aanzienlijke reductie van 268,67m² naar 77,52m², oftewel een derde reductie van - 191,15m².

Concluderend kan vastgesteld worden dat de aanvraag voorziet in een reductie van de bestaande verharding van 600,88m² naar slechts 243,12m², oftewel een reductie van 357,76m² oftewel 59,50%.

Dit aspect van de aanvraag dient samengelezen te worden met art. 29 Bouwcode (zie verder onder rubriek V. §3).

§ 2. Ligging aan een voldoende uitgeruste weg

De aanvraag is afdoende ontsloten door een voldoende uitgeruste openbare weg 'Berkstraat'.

§ 3. Overeenstemming met het verordenend kader

De aanvraag is in overeenstemming met de nieuwe gewestelijke hemelwaterverordening (zie addendum B25a).

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke Bouwcode (september 2023).

1. Woonkwaliteit (art. 6 – 11)

- De woning beschikt evident over een WC, een bad en/of douche en een kookgelegenheid en heeft evident een NVO van > 45m².
- De woning beschikt over een open leefruimte met geïntegreerde keuken van 79,63m² (> 18m²). De slaapkamers beschikken over een NVO van respectievelijk: 13,65m², 13,50m², 13,19m² en 10,92m², de badkamer meet 14,20m². De woning beschikt over een nuttige berging van 23,65m².
- De woning beschikt over voldoende ramen die daglicht en zicht toelaten.
- Elke verblijfsruimte beschikt over een te openen gevel- of dakdeel, zodat een natuurlijke ventilatie mogelijk is.

- De woning beschikt over voldoende buitenruimte, gelet op de oppervlakte van het perceel.
- De woning is rechtstreeks toegankelijk via de voordeur die uitgaat naar de voorliggende openbare weg.

2. Karakteristieke woonomgeving (art. 19 – 20)

- De woning sluit harmonisch aan bij de bestaande woning op het aangrenzend terrein. Qua materiaal wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. De gevels worden opgebouwd uit een combinatie van rood- en donkerkleurige rustieke handvormsteen aangevuld met houten gevelbekleding. Het dak wordt afgewerkt met een donkerkleurige rustieke pan. Het schrijnwerk bestaat uit hout in combinatie met donkerkleurig aluminium.

3. Verharding (art. 29 – 30)

Op basis van art. 29 van de Bouwcode dient de verharding steeds tot het strikt noodzakelijke beperkt te worden, waarbij een absoluut maximaal wordt bepaald op basis van de oppervlakte van het aanvraagterrein. Voor terreinen die groter zijn dan 1.600m² (*in casu* heeft het aanvraagterrein een oppervlakte van 3.243,69m²) geldt een absoluut maximum van 25% van de oppervlakte, of 450m² (waarbij telkens de laatste van de twee drempels geldt).

- 25% van 3.243,69m² bedraagt 810,92m², zodat de absoluut maximaal toegelaten verhardingsgraad 450m² betreft.

In de toelichting bij art. 29 Bouwcode wordt nog verduidelijkt dat de maximaal toegelaten verhardingsgraad alle verharde oppervlakten omvat, ook de grondoppervlakte van hoofd- en bijgebouwen en ook de oppervlakte van de verhardingen die vrijgesteld zijn van een vergunning.

- De verbouwde woning krijgt in de nieuwe toestand een oppervlakte van 357,93m² en een totale verharding van 243,12m², zodat de totale verhardingsgraad 601,05m² bedraagt op een totaal aanvraagterrein van ruim 3.243,69m².

De aanvraag wijkt aldus af van de in art. 29 Bouwcode opgenomen maximaal toegelaten verhardingsgraad.

Aanvrager wenst hierbij om een gemotiveerde afwijking te vragen gezien er toch zeer verregaande inspanningen werden genomen om de bestaande op het terrein aanwezige verhardingsgraad van het terrein te reduceren.

- Ten opzichte van de bestaande toestand werden zeer verregaande inspanningen ondernomen om de verhardingsgraad van het terrein aanzienlijk in te perken.

In de bestaande toestand was ruim 452,57m² aan bebouwing aanwezig en ruim 600,88m² aan diverse verhardingen.

In de nieuwe toestand is de bebouwing herleid tot 357,93m² (= -94,64m²) en de verharding herleid tot 243,12m² (= -357,76m²). In totaal werd het terrein aldus ontdaan van 452,4m² aan bebouwing en verharding.

- Daar waar huidig terrein thans nog voor 32,47% (oftewel 1/3) bebouwd/verhard is zal dit in de nieuwe situatie nog slechts 18,52% (oftewel 1/5) zijn, zodat ruim 81,47% van het terrein een groen karakter zal krijgen.

Er kan dan ook gesteld worden dat het doel dat art. 29 van de Bouwcode nastreeft (verminderen verharding, meer ruimte voor waterinfiltratie – plantengroei – koolstofopslag) ruim is bereikt.

4. Hemelwater (art. 31)

- Het hemelwater dat op de verharding valt infiltreert op eigen terrein. Een wadi cf. de geldende regelgeving wordt voorzien.

5. Perceelsafsluitingen (art. 32)

- De bestaande perceelsafsluitingen blijven behouden.

6. Bomen en boscompensatie (art. 34)

- De aanvraag voorziet niet langer in het vellen van bestaande bomen.

§ 4. Overeenstemming met de sectorregelgeving**A. PROJECT-MER-SCREENINGSPLICHT**

De aanvraag heeft geen betrekking op een project zoals vermeld in bijlage III bij het project-mer-besluit. Een project-mer-screening is niet noodzakelijk.

B. WATERTOETS

Het aanvraagterrein is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

C. MOBILITEITSTOETS

Huidige aanvraag omvat het verbouwen van een bestaand en hoofdzakelijk vergund zonevreemd gebouwencomplex. De aanvraag is niet van die aard dat er een significante wijziging op vlak van mobiliteit kan/zal gegenereerd worden.

De opmaak van een mobiliteitstoets is evident niet vereist.

D. ONROEREND ERFGOED

Het aanvraagterrein ligt niet in een archeologische zone, maar bedraagt meer dan 3.000m². De vergunningsplichtige bodemingreep bedraagt minder dan 5.000m². Om die redenen moet geen archeologienota aan de aanvraag worden toegevoegd.

E. SLOOPOPVOLGINGSPLAN

De verplichting tot opmaak van een sloopopvolgingsplan is opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (VLAREMA), meer bepaald onder artikel 4.3.3.

De aanvraag voorziet in het slopen van de bestaande annexen bij de woning en de loods, alsook de vrijstaande bijgebouwen die een residentiële functie kennen. Het globaal volume van de te slopen bebouwing blijft onder de ondergrens van 5.000m³, zodat er geen verplichting geldt tot het opmaken van een sloopopvolgingsplan.