

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
t.a.v. de Dienst Ruimtelijke Ordening

Ons kenmerk
24.222

Datum
15-6-2026

BEGELEIDENDE NOTA BIJ DE OMGEVINGSAANVRAAG:

Betreft:

-Regularisatie gewijzigde configuratie kippenstal;
-Bouwen van een nieuwe machineloods.
-Regularisaties en verbouwingen in het kader van
verbreding

Bouwheer:

Robbert-Jan en Mieke Coens - Loontjens

Hoogleenstraat 24
8780 Oostrozebeke

Bouwplaats:

Hoogleenstraat 24
8780 Oostrozebeke

Kadastraal gelegen:

Afdeling 3
Sectie B
Nr 683A, 683B, 683C



1. Voorwerp van de aanvraag

Redenen van de omgevingsaanvraag

De aanvraag stelt zich tot doel een omgevingsvergunning te verkrijgen voor:

- regularisatie gewijzigde configuratie kippenstal
- regularisatie vakantiewoning in bestaande schuur + voorzien van een educatieve ruimte in resterend deel van de schuur
- verplaatsen van de bestaande loods
- omvormen bestaande ast naar vakantiewoning
- omvormen deel bestaande schuur naar vakantiewoning

Met betrekking tot de verbredingsactiviteiten werd een vooradvies gevraagd aan Toerisme Vlaanderen. Het advies was gunstig en wordt toegevoegd in bijlage.

Concrete beschrijving van de werken

De werken bestaan uit de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Ter regularisatie

1. Gevels en openingen + meerdere afdaken kippenstal
2. Silo ($3,13\text{m}^2$ / $9,86\text{m}^3$)
3. Vakantiewoning ($94,96\text{m}^2$ / $534,30\text{m}^3$)
4. Educatieve ruimte ($123,06\text{m}^2$ / $692,41\text{m}^3$)
5. Verschillende verhardingen
 - a. Betonverharding aan silo ($17,03\text{m}^2$)
 - b. Betonverharding inrit ($112,59\text{m}^2$)
 - c. Betonverharding tussen kippenstal en vakantiewoning ($31,75\text{m}^2$)
 - d. Betonverharding tussen vakantiewoning en te verwijderen loods ($10,29\text{m}^2$)
 - e. Terrasverharding aan vakantiewoning en educatieve ruimte ($26,82\text{m}^2$, $19,25\text{m}^2$ + noodzakelijke toegangspaden)
 - f. Grindverharding naar woning (315m^2)
 - g. Grindverharding aansluitend met educatieve ruimte ($19,64\text{m}^2$)

Te verwijderen

6. Loods ($212,16\text{m}^2$ / $1251,74\text{m}^3$)
7. Luifel van loods ($44,88\text{m}^2$ / $207,31\text{m}^3$)
8. Grindverharding naast educatieve ruimte ($149,13\text{m}^2$)
9. Grindverharding naast woning ($138,73\text{m}^2$)

Nieuw te bouwen

10. Loods ($400,06\text{m}^2$ / $2588,45\text{m}^3$)
11. Verschillende verhardingen
 - a. Betonverharding ifv bereikbaarheid brandweer ($149,12\text{m}^2$)
 - b. Betonverharding ifv bereikbaarheid brandweer ($48,25\text{m}^2$)
 - c. Terrasverharding hoevetoerisme ($24,88\text{m}^2$)
 - d. Klinkerverharding hoevetoerisme ($18,54\text{m}^2$)
 - e. Terrasverharding educatieve ruimte ($31,1\text{m}^2$)
 - f. Grasdallen parkeerplaatsen aan woning ($5,05\text{m}^2$)
 - g. Grasdallen aan kippenstal ifv bereikbaarheid brandweer ($1310,81\text{m}^2$)

- h. Grasdallen parkeerplaatsen aan bestaande ast (25m²)
- i. Terrasverharding aan bestaande ast (24,04m²)
- j. Grindverharding ifv parkeerplaatsen woning (21,21m²)
- k. Grasdallen toegang bestaande opslagplaats (51,53m²)
- l. Karrespoor kasseien met ingezaaid gras naar woning (2x 36,46m²)
- m. Betonverharding ifv toegang nieuwe loods (90,18m²)

Functiewijziging

- 12. Bestaande ast herinrichten tot vakantiewoning (106,12m² / 512,99m³)
- 13. Bestaande schuur deels herinrichten ifv vakantiewoning (77m² / 396,36m³)

2. De ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen

Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland

Het perceel is gelegen langs de Hoogleenstraat, een gemeenteweg aangelegd in betonverharding met een rijbreedte van 6,06m.

Het terrein heeft een oppervlakte van 155.127m² en is bebouwd met bestaande bedrijfsgebouwen en bijhorende woning.

De omgeving kenmerkt zich als een open, actief uitgebaat cultuurlandschap met verspreide aanwezigheid van al dan niet actieve landbouwbedrijven en eengezinswoningen. De oostelijke perceelsgrens wordt gevormd door de Mandel, een bijrivier van de Leie.

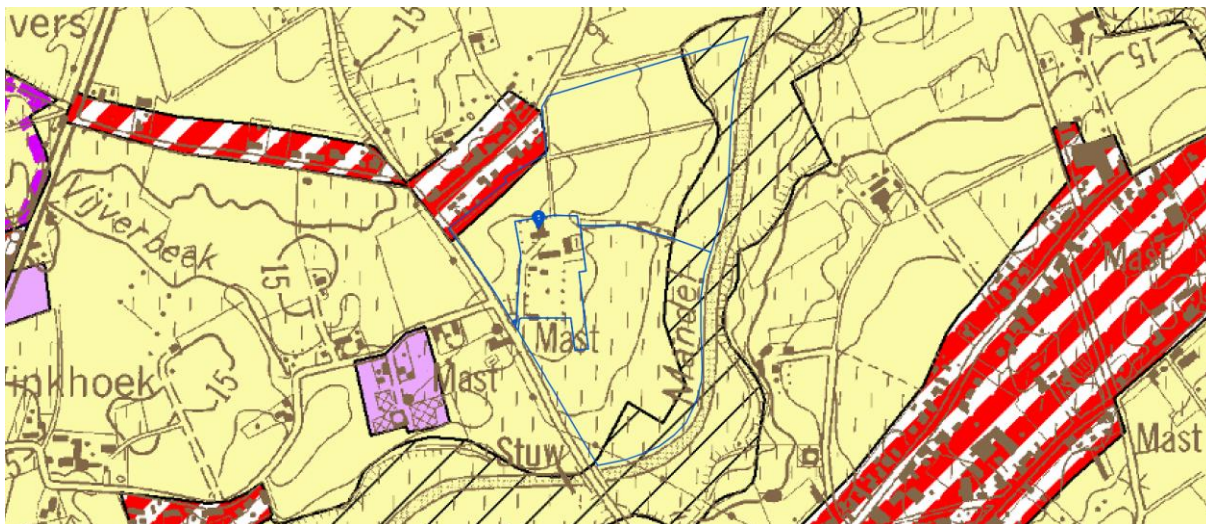


(bron: www.geopunt.be)

De zoneringsgegevens van het goed

Volgens de planologische voorzieningen van het vastgesteld gewestplan **Roeselare - Tielt**, bevindt het terrein zich **deels in agrarisch gebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied**.

De werken in voorliggende aanvraag situeren zich volledig binnen **het agrarisch gebied**.



(bron: www.geopunt.be)

Het goed is verder gelegen binnen de contouren van het **Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Solitaire vakantiehuizen Midden-West-Vlaanderen**.

De aanvraag heeft betrekking op vakantiehuizen, doch niet in de zin van voornoemd PRUP. In de voorschriften wordt onder solitaire vakantiehuizing begrepen: een vakantiehuizing, niet gekoppeld aan een residentiële woonfunctie of een actief landbouwbedrijf.

Hier betreft het verblijfgelegenheden in het kader van hoevetoerisme, gekoppeld aan het bio-kippenbedrijf.

Kwestieuze grond is verder niet begrepen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

De legaliteitstoets

Volgens het K.B. van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is **agrarisch gebied** 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 (...)

Hoevetoerisme

Op dit adres wordt sinds 2021 door de aanvragers een bio-kippenbedrijf geëxploiteerd.

Hiertoe werden gefaseerd vergunningen bekomen voor de kippenstal, het herbouwen van de woning en het plaatsen van een hoogspanningscabine.

De site omvat naast de kippenstal een tot voor kort geïnventariseerd hoevecomplex met losse bestanddelen, bestaande uit een woonhuis, de stallen met schuur ten oosten van het erf, een wagenhuis en een ast.

Na het herbouwen van het woonhuis tot bedrijfswoning en het bouwen van de stal werd de site uit de inventaris geschrapt.

Het is nu de wens van de aanvragers om de resterende authentieke gebouwen optimaal te valoriseren door ze aan te wenden in het kader van hoevetoerisme.

Het installeren van verblijfsgelegenheden in bestaande gebouwen in het kader van hoevetoerisme zijn legitieme verbredingsactiviteiten voor professionele landbouwbedrijven.

In het gebouw ten oosten van de woning werd een tijdelijke verblijfsgelegenheid geïnstalleerd, dienstig als tijdelijke woning tijdens de herbouw van de bedrijfswoning. Zij wensen deze nu te regulariseren als vakantiewoning. De overige oppervlakte kan worden aangewend als educatieve ruimte.



Te regulariseren gebruik in functie van hoevetoerisme : vakantiewoning en educatieve ruimte

In het gebouw tegenover de woning wordt allerlei klein materiaal opgeslagen in functie van de boerderij. Hier wil men aan de oostkant een tweede verblijfsgelegenheid installeren.



Opslag klein materiaal



Deel van het wagenhuis in te richten als vakantiewoning

De voormalige chicorei -ast aan de start van de oprit kan als derde verblijfsgelegenheid ingericht worden.



Voormalige chicorei-ast en kapel

Herbouwen machineloods

De schuur die zich nu achter de te regulariseren vakantiewoning bevindt, wordt gesloopt en wordt als machineloods herbouwd naast de mestloods en kippenstal.





Machineloods te slopen

Op die manier worden de utilitaire bedrijfsgebouwen geclusterd wat niet alleen functioneel en bedrijfsergonomisch voordelig is maar ook visueel. De ‘moderne’ landbouwbedrijfsgebouwen vormen één geheel en het verplaatsen van de machineloods heeft een gunstig effect op het authentiek karakter van de voorliggende vakantiewoning.

Regulariseren configuratie kippenstal

Tijdens de doorlooptijd voor het bekomen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de stal (2019 – 2021) zijn normeringen voor de inrichting van legkippenstallen en uitloopweides gewijzigd. De aanvragers hebben hun bouwplannen hieraan aangepast. Er werden verschillende afdaken voorzien die zorgen voor beschutting en schaduw. Ook werden raam en deuropeningen navenant aangepast. Deze ingrepen zijn te regulariseren.





Afdaken aan kippenstal te regulariseren

Regulariseren verhardingen

Aan de te regulariseren vakantiewoning werd een terras aangelegd. Deze is te regulariseren.



Terras vakantiewoning

Ook het terras aan de bedrijfswoning is te regulariseren, want gewijzigd aangelegd. De oppervlakte is evenwel ongewijzigd.



Terras woning – gewijzigd aangelegd

De woning werd toegankelijk gemaakt middels een grindverharding. Deze wordt gereduceerd tot de oppervlakte van de op het vergunde bouwplan aangeduide onverharde toegangsweg.



Grindverharding te reduceren

De oprit in beton is enigszins ruimer aangelegd ter hoogte van de bocht om het erf op te draaien. Onderstaande foto met sporen van draaicirkels op de verharding staven de noodzaak ervan.



Uitbreiding betonverharding te regulariseren

De aanvraag gaat uit van een actief en leefbaar landbouwbedrijf en de aangevraagde werken houden er verband mee. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan

De bouwcode

De definitief vastgestelde bouwcode is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente.

Het project omvat geen zelfstandige woningen, noch meergezinswoningen, noch betreft het een woonontwikkeling.

Overeenkomstig artikel 4.4.1/0 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 5 van de gemeentelijke bouwcode worden eventuele afwijkingen ten opzichte van de geldende regelgeving expliciet geïdentificeerd en gemotiveerd.

Volgende artikels zijn van toepassing:

ART. 29 VERHARDING

§1 Verharding is steeds tot het strikt noodzakelijke te beperken. Met het oog op een goede beoordeling hiervan, bevat het vergunningsdossier steeds een verantwoording van:

- de onmogelijkheid om de geplande handelingen of werken uit te voeren met minder verharding; en
- de keuze voor een bepaald type verharding (waterdoorlatend, ...)

§2 Zonder afbreuk te doen aan de eerste paragraaf, geldt een absoluut maximum aan verharding per perceel. Dit absoluut maximum wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel:

- <250m²: 70% van de oppervlakte, of 150m²;
- 250m² tot 499m²: 60% van de oppervlakte, of 250m²;
- 500m² tot 799m²: 50% van de oppervlakte, of 320m²;
- 800m² tot 1599m²: 40% van de oppervlakte, of 400m²;
- >1600m²: 25% van de oppervlakte, of 450m²;

Waarbij telkens de laagste van beide drempels geldt.

§3 Een afwijking op de tweede paragraaf kan enkel worden toegestaan in één van onderstaande gevallen:

- 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;
- het gaat om een perceel waarop de hoofdfunctie bedrijvigheid, detailhandel of beroepslandbouw gevestigd is, in welk geval kan worden afgeweken tot maximaal 70% van het perceel, ongeacht de oppervlakte;
- het gaat om een karakteristiek gebouw of geheel, waarbij de gebouwen met erfgoedwaarde op zichzelf de drempels uit de tweede paragraaf overschrijden; of
- de afwijking wordt gemotiveerd conform art. 5 van deze Bouwcode.

Hieraan wordt voldaan. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 153544,53m² en de totale verhardingsoppervlakte bedraagt ongeveer 6900m². De totale verhardingsgraad (±4,49%) blijft ruim onder de maximale norm. De voorgestelde verhardingen zijn beperkt tot hetgeen functioneel noodzakelijk is voor de landbouwexploitatie, brandweerbereikbaarheid en de kleinschalige toeristische nevenactiviteiten. Waar mogelijk worden waterdoorlatende materialen toegepast zoals grasdallen en karresporen met ingezaaid gras teneinde de effectieve verhardingsimpact te beperken en infiltratie te bevorderen.

ART. 31 HEMELWATER

§1 Hemelwater dat terechtkomt op verharding, en waarvoor geen nuttig hergebruik wordt aangetoond, moet op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein worden afgevoerd door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

§2 Infiltratie in de bodem gebeurt via bovengrondse infiltratievoorzieningen zoals een infiltratiekom, wadi, vijver, ... Enkel als dit niet mogelijk is, kan gewerkt worden met ondergrondse infiltratievoorzieningen zoals een poreuze buis, infiltratieput of kunststofblokken.

§3 Een afwijking op de eerste paragraaf kan enkel worden toegestaan als de aanvrager aantoont dat infiltratie op eigen terrein onmogelijk is omwille van de plaatselijke omstandigheden

Hieraan wordt voldaan. Het hemelwater afkomstig van verhardingen infiltreert op eigen terrein en waterdoorlatende materialen worden maximaal toegepast. Zie ook verderop. (6. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: aanstiplijst)

ART.36 LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE EN BUFFERING

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding van een gebouw op een perceel dat grenst aan de open ruimte, wordt voorzien in landschappelijke integratie die voldoet aan de volgende principes:

- De landschappelijke integratie betreft de volledige site, niet enkel het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend;
- De landschappelijke integratie houdt geen camouflage in, maar een creatieve omgang met, en aansluiting op, het landschap;
- Er wordt rekening gehouden met het omliggende landschap, de functionaliteit van het gebouw, de sterktes en zwaktes van de architectuur, en de kwaliteit van de beplanting zelf;
- Er wordt gewerkt met inheems en/of streekeigen groen

ART. 37 BEPLANTINGSPLAN

§1 Een beplantingsplan omvat minstens de volgende elementen:

- Een grondplan waarop wordt aangegeven:
- Welke planten waar voorzien worden;

- Afstanden tot perceelsgrenzen en constructies;
- Een motivering bij het grondplan;
- Een lijst met de gebruikte (inheemse) plantensoorten.

§2 Het beplantingsplan streeft naar een zo hoog mogelijke biodiversiteit, en bevat daartoe een diversiteit aan inheemse soorten. De aanvraag wordt hieraan getoetst:

Op de site werd de aanplant uitgevoerd volgens het beplantingsplan opgemaakt door Inagro in functie van de vorige omgevingsaanvraag. Omwille van de nieuwe loods wordt het beplantingsplan aangevuld met een heg langs de langsgevel. (zie bijlage)

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 fietsstal- en fietsparkeerplaatsen, naar boven af te ronden:

Functie	Fietsstalplaatsen (gebruikers)	Fietsparkeerplaatsen (bezoekers)
Wonen	1pl./slaapruiimte + 1 extra plaats	Voor projecten vanaf 5 zelfstandige woningen: 1pl./3 slaapruiptes
Kantoren	2pl./100m ² BVO	2pl./100m ² van de publiek toegankelijke delen
Bedrijven en groothandel	2pl./100m ² BVO	2pl./100m ² van de publiek toegankelijke delen
Diensten, detailhandel en horeca	1pl./100m ² BVO	2pl./100m ² van de publiek toegankelijke delen
Andere functies (o.a. onderwijs- en zorginstellingen, sportcomplexen, sociaal- culturele instellingen, gemeenschapsvoorziening)	per vergunningsaanvraag	per vergunningsaanvraag

§2 Als het gebouw voor diensten, detailhandel en horeca kleiner is dan 400m² bruto-vloeroppervlakte en het gaat om een perceel zonder voor- of zijtuin, dan moeten geen fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien. Dit geldt enkel als er geen autoparkeerplaatsen zijn op het eigen perceel.

ART. 39 FIETSSTALPLAATSEN VOOR BEWONERS EN GEBRUIKERS

§1 Een fietsstalplaats voor bewoners en gebruikers van een functie moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de fietsstalplaats heeft een minimale afmeting van 2m² per fiets, behalve voor ééngezinwoningen waar de minimum oppervlakte 1,5m² per fiets bedraagt;
- de fietsstalplaats moet afgesloten kunnen worden en overdekt zijn;
- de fietsstalplaats mag voorzien worden als een zelfstandige ruimte, of kan worden opgenomen in een andere daarvoor geschikte ruimte.

De fietsstalplaatsen mogen voor verschillende woningen/functies gemeenschappelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat de fietsen individueel kunnen worden vastgelegd aan een vast object.

§2 De toegang tot de fietsstalplaats moet aan volgende voorwaarden voldoen:

- de fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt bij voorkeur gelijkvloers en zo dicht mogelijk bij de ingang gerealiseerd;
- de fietsstalplaats is toegankelijk met een obstakelvrije doorgang van minimum

1,30m;

§3 In elke in pandige fietsstalplaats is er elektriciteit voor het opladen van elektrische fietsen voorzien

ART. 40 FIETSPARKEERPLAATSEN VOOR BEZOEKERS

§1 Elke fietsparkeerplaats moet voldoen aan elk van volgende voorwaarden:

- de fietsparkeerplaats heeft een minimale afmeting van 1,5m² per fiets;
- de fietsparkeerplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt bij voorkeur gelijkvloers en zo dicht mogelijk bij de ingang gerealiseerd;
- de fietsparkeerplaats mag voor verschillende woningen/functionies gemeenschappelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat de fietsen individueel kunnen worden vastgelegd aan een vast object;
- de fietsparkeerplaats is voorzien van een fietsbeugel, waarbij de fiets voldoende stabiliteit wordt geboden en waarbij het fietsframe met een fietsslot aan de beugel kan worden vastgemaakt.

§2 Per 15 fietsparkeerplaatsen wordt er minimaal 1 ruimere plaats van minstens 3m² voorzien.

ART. 41 FIETSPARKEERPLAATSEN IN HET VERGUNNINGSDOSSIER

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning worden de fietsstal- en fietsparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid, alsook het voorziene aantal. De plannen doen blijken dat het vereiste aantal stal- en parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden binnen de voorgestelde indeling en ruimte.

Op het terrein worden voor de bezoekers 5 afsluitbare fietsenboxen voorzien van het type 'velo-boxx', telkens geschikt voor het stallen van 2 fietsen, waarmee voldaan wordt aan de minimaal vereiste capaciteit. De voorziene Velo-boxx-systemen wijken beperkt af van de minimale oppervlaktevereiste uit art. 40. De afwijking is verantwoord aangezien het een compact, afsluitbaar systeem betreft dat specifiek ontworpen is voor veilig fietsgebruik bij toeristische verblijven en de functionele bruikbaarheid gewaarborgd blijft.

Breedte	1,24 m
Diepte	2,25 m
Hoogte gesloten	1,60 m
Hoogte geopend	2,60 m





ART. 42 AUTOPARKEERNORM

§1 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 40m², vermeerdering van het aantal woningen of vergunningsplichtige functiewijziging, gelden per functiecategorie volgend aantal te realiseren autoparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen, naar boven af te ronden:

Functie	Bewoners- of gebruikers-parkeerplaatsen	Bezoekers-parkeerplaatsen
- Meergezinswoning of project met twee of meer zelfstandige woningen - Sociale woningbouw	- 1,5pl./W - 0,5pl./W	MGW vanaf 5 zelfstandige woningen: 0,3pl./W
Kantoren, bedrijven	2pl./100m ² BVO	per vergunningsaanvraag te beoordelen
Groothandel, diensten, detailhandel, horeca	4pl./100m ² BVO	per vergunningsaanvraag te beoordelen
Andere functies (o.a. cohousingproject, zorginstellingen, sportcomplexen, sociaal-culturele instellingen, gemeenschapsvoorzieningen onderwijsinstellingen en kinderopvang)	per vergunningsaanvraag te beoordelen	per vergunningsaanvraag te beoordelen

§2 Enkel in volgende gevallen kan de vergunningverlenende overheid gemotiveerd een afwijking op de autoparkeernorm toestaan:

- Bij verbouwing van een bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet wordt verhoogd;
- Wanneer aangepaste woningen worden voorzien;
- Bij verbouwing van gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- Wanneer gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid bedoeld in art. 1, §4 van het RUP Kernversterking en aangetoond wordt dat de reële parkeernood voor het voorgestelde project kleiner zal zijn dan de autoparkeernorm. In dit geval kan een afwijking worden toegestaan tot minimaal 1pl./W.

ART. 43 AUTOPARKEERPLAATSEN

§1 Autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens volgende volgorde van voorkeur,

waarbij telkens moet worden aangetoond dat de vorige realisatiewijze onmogelijk is:
— bovengronds in open lucht, rekening houdend met art. 29 en art. 31 en binnen de draagkracht van het gebied. Het aanleggen van private autoparkeerplaatsen in open lucht is verboden in achtertuinen en binnengebieden.

— bovengronds binnen het bouwvolume, rekening houdend met art. 22. Ook de realisatie van één garage of carport aanleunend aan de woning wordt onder deze categorie gerekend;

— ondergronds onder het bouwvolume, op voorwaarde dat de transformeerbaarheid van de garage naar een andere functie in de toekomst wordt aangetoond;

— ondergronds onder tuinen, op voorwaarde dat er een substraatlaag met een dikte van minimaal 1m bovenop de garage wordt voorzien en nog steeds kan worden voldaan aan de infiltratieverplichtingen.

§2 Het realiseren van autoparkeerplaatsen in vrijstaande, bovengrondse garageboxen is verboden.

§3 Toegangshellingen tot ondergrondse of hoger gelegen parkings worden zo aangelegd dat ze de verkeersveiligheid niet in gedrang brengen.

§4 De in- en uitritten van en naar de garage moeten steeds inpandig worden uitgevoerd en voorzien zijn van een garagepoort, die de helling fysisch en visueel scheidt van de openbare weg.

§5 Bij elke autoparkeerplaats is er een aansluitingsmogelijkheid voor het opladen van elektrische auto's voorzien. Indien de te voorziene autoparkeerplaatsen worden opgedeeld in verschillende ruimtes, moet in elk van deze ruimtes een aansluitingsmogelijkheid aanwezig zijn.

§6 In elke inpandige garage is een (hemel)wateraansluiting voorzien.

§7 Bij grootschalige projecten, anders dan wonen, moet minstens één voetgangerstoegang tot de parking rechtstreeks vanaf het openbaar domein bereikbaar zijn.

ART. 44 AUTOPARKEERPLAATSEN IN HET VERGUNNINGSDOSSIER

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt de realisatiewijze verantwoord volgens de voorkeursbepaling in art. 43, eerste paragraaf.

Op het grondplan worden de autoparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid, alsook het voorziene aantal. De plannen tonen aan dat het vereiste aantal parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden binnen de voorgestelde indeling en ruimte.

Op het terrein worden ter hoogte van de kippenstal 8 parkeerplaatsen ingericht op bestaande vergunde betonverharding. Aan de woning en de ast-vakantiewoning worden bijkomend telkens 2 parkeerplaatsen in grasdallen aangelegd.

Opportunitiestoets:

De verenigbaarheid van het project met de ruimtelijke context dient voorts beoordeeld aan de hand van een aantal aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op:

1. functionele inpasbaarheid

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het gewestplan: Het erf blijft in landbouwwuitbating en landbouw blijft de hoofdactiviteit. Hoevetoerisme worden legitiem geacht voor actieve en volwaardige landbouwbedrijven. De toeristen kunnen tijdens hun verblijf het landbouwbedrijf bezoeken en erover geïnformeerd worden.

De aanvrager - landbouwer woont als uitbater op dezelfde exploitatie wonen als waar de gebouwen voor hoevetoerisme zich bevinden. De verblijfsgelegenheden worden ingericht in bestaande gebouwen.

Het gevraagde werd verder gunstig geadviseerd door Toerisme Vlaanderen.

2. mobiliteitsimpact

Het mobiliteitsaspect zal, door de bewoning en de beoogde gastenkamers, licht wijzigen. Het blijft weliswaar een kleinschalige uitbating. De site ligt verder aan een voldoende uitgeruste weg. Het ontwerp voorziet in voldoende parkeer- en stelplaatsen + manoeuvreerruimte op eigen terrein.

3. visueel-vormelijke elementen

Hoewel niet meer geïnventariseerd, blijft het traditioneel karakter van de hoeve door het voorliggend ontwerp en gewenste gebruik ongeschonden.

4. cultuurhistorische aspecten.

Op het perceel is de kruiskapel gesitueerd, deze maakt echter geen deel uit van de aanvraag en wordt integraal behouden.

Het historisch karakter van de gebouwen en het natuurlijk-landschappelijk karakter van de omgeving blijven gerespecteerd.

5.schaal / bouwdichtheid / ruimtegebruik

De bouwdichtheid van de betrokken percelen blijft ongewijzigd evenals het ruimtegebruik.

Het betreft in hoofdzaak het aanwenden van bestaande gebouwen in functie van verbreding.

De nieuwe machineloods vervangt een bestaande. De nieuwe loods heeft een grotere oppervlakte maar is afgestemd op het gebruik (stallen van landbouwvoertuigen).

6. bodemreliëf

Niet van toepassing

7. hinderaspecten en gebruiksgenot / gezondheid / veiligheid

Behoudens een mogelijke toename in vervoersbewegingen en parkeerdruk door het installeren van een aantal tijdelijke verblijfsgelegenheden, bevat de aanvraag geen andere elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige hinder veroorzaken of invloed kunnen hebben op de gezondheid of veiligheid.

8.Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

De inrichting van vakantiewoningen en een educatieve ruimte op een bio-legkippenbedrijf past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van het stroomgebied van de Mandel. Bijkomende ruimte-inname wordt vermeden en leegstand of onderbenutting van authentieke landbouwgebouwen wordt tegengegaan.

De aanvraag kan ons inziens worden beschouwd als een zorgvuldig en efficiënt gebruik van het bestaande agrarisch areaal, met respect voor de ruimtelijke draagkracht en de landschappelijke context.

4. Toegankelijkheid

De aanvraag betreft onder andere handelingen aan gebouw(en) bestemd voor toeristische verblijfsaccommodaties, waarbij er 10 of minder accommodaties worden voorzien. Gezien de totale oppervlakte van de gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimte (de educatieve ruimte) minder dan 150 m² bedraagt, is voor deze aanvraag is de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 05/06/2009 **niet van toepassing**.

Men dient te voldoen aan de beschrijving inzake integrale toegankelijkheid waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen, zoals bepaald in het BVR van 28/05/2004 inzake de dossiersamenstelling (art. 16, 2°, c).

5. Federale regelgeving brandveiligheid

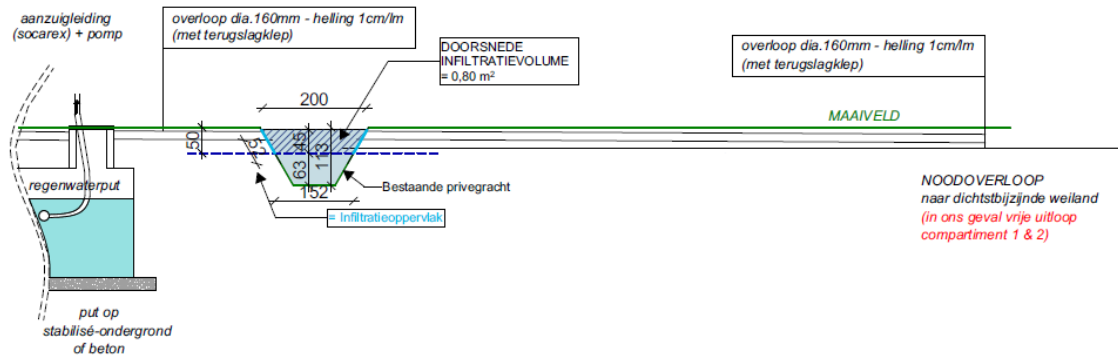
Het nieuwe op te richten bedrijfsgebouw wordt ondergebracht in **brandklasse A**, conform "bijlage 6 industriegebouwen" van het K.B. van 1 maart 2009 betreffende de vaststelling van de basishnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

6. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: aanstiplijst

Infiltratievoorziening bij te herbouwen bedrijfswoning

drainageklasse c - gemiddelde grondwaterstand 70cm onder het maaiveld + mogelijks & effectief overstromingsgevoelig gebied

*overloop hemelwaterputten naar infiltratiegracht (privegracht) *



IN REKENING TE BRENGEN OPPERVLAKTES VOLGENS DE HEMELWATERVERORDENING:

Minimaal buffervolume en de minimale oppervlakte infiltratievoorziening				
Infiltratievolume	=	26,61582 m³	ofwel	26615,8 liter
Infiltratieoppervlakte	=	64,5232 m²		
				(330m²/ha verharding)
				(800m²/ha verharding)

BESTAANDE INFILTRATIEVOORZIENING VOLGENS NIEUWE HEMELWATERVERORDENING (PRIVEGRACHT)

Dimensionering te plaatsen infiltratievoorziening				
0,45	h = diepte wadi			
0,52	a = lengte schuine zijde			
140	b = lengte lange zijde			
1,52	c = lengte korte zijde			
140,45	d = b + h			
0,8	opp. A = oppervlakte doorsnede			
Infiltratievolume	=	opp. A	x	d
	=	0,8	x	140,45
	=	112,36		m²
Infiltratieoppervlakte	=	a x [2 x b + 2 x c]	+	b x c
	=	147,1808	+	212,8
	=	359,9808		m²

REEDS VERGUNDE INFILTRATIE DIMENSIONERING

INFILTRATIEVOLUME:	82376,5 liter
INFILTRATIEOPPERVLAKTE:	131,8 m²

OVERSCHOT BESTAANDE INFILTRATIEVOORZIENING (PRIVEGRACHT) VOLGENS VORIGE VERGUNNING

INFILTRATIEVOLUME:	140m³ - 82.3765m³ = 57,6235m³
INFILTRATIEOPPERVLAKTE:	226,8m² - 131,8 m² = 95m²

Er is dus nog voldoende infiltratie over waardoor er voldaan aan de gewestelijke verordening hemelwater voor de reeds vergunde bebouwing alsook de nieuw aan te vragen constructies.

7. Archeologienota

Voorliggend project is niet gelegen in een beschermde archeologische site, noch in een vastgestelde archeologische zone. De perceelsoppervlakte bedraagt ongeveer 155.127m² maar de bodemingreep bedraagt slechts 400m². Volgens de beslissingsboom voor verplicht archeologisch vooronderzoek bij het aanvragen of verlenen van vergunningen, is een archeologienota niet verplicht indien de bodemingreep in andere dan woon- en recreatiegebieden onder 5.000 m² blijft. (Onroerenderfgoeddecreet dd. 12/07/2013)

8. De integratie van de geplande werken in de omgeving

De geplande werken doen in generlei mate afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving en zijn hierin geïntegreerd. De ruimtelijke invulling en functies zijn in overeenstemming met de grondkleur van het gebied en overschrijden geenszins de ruimtelijke draagkracht van de ruime omgeving.

De bouwheer blijft echter te allen tijde bereikbaar voor het verlenen van bijkomende informatie, mocht dit nodig blijken.

Hopend op een voorspoedig verloop van het dossier, verblijven wij

Met de meeste hoogachting,

Robbert-Jan en Mieke Coens - Loontjens
bouwheer

Thierry Ghyselinck
AKRO NOVA BV