

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

Ons kenmerk
23.233

Datum
20-01-2025

BEGELEIDENDE NOTA BIJ DE OMGEVINGSAANVRAAG:

Betreft: Functiewijziging van landbouw naar wonen + herbouwen
en uitbreiden woning + herbouwen woningbijgebouwen

Bouwheer: Vanyzere - Vergote Luc en Christine
Hoogstraat 82A, 8780 Oostrozebeke

Bouwplaats: Ingelmunstersteenweg 2, 8780 Oostrozebeke

Kadastraal gelegen: Afdeling Oostrozebeke
Sectie E
Nr 1006L2



1. Voorwerp van de aanvraag

Redenen van de omgevingsaanvraag

Preliminair:

In zitting van het CBS van OOSTROZEBEKE van 18 oktober 2023 is de omgevingsaanvraag voor de functiewijziging van deze voormalige landbouwzetel naar zonevreemd wonen met bijgebouwen geweigerd.

De argumentatie voor deze weigering is vooral te vinden in het feit dat de huidige woning niet kan voldoen aan de onlangs goedgekeurde stedenbouwkundige verordening "Bouwcode". De woning bevat immers geen badkamer, noch toilet. Dit betreffen volgens de bouwcode minimale voorzieningen die aanwezig moeten zijn.

Daarenboven heeft het Schepencollege aangegeven dat een omgevingsaanvraag voor deze site niet alleen mag streven naar een functiewijziging maar ook aandacht dient te geven aan de woonkwaliteit. Men stuurt bijgevolg aan op een nieuwe aanvraag waarbij de bestaande woning wordt omgevormd naar een hedendaagse woning.

Voorliggende aanvraag wenst tegemoet te komen aan deze opmerkingen door niet alleen de functiewijziging te hernemen maar ook door een kwalitatief vernieuwbouwproject voor te stellen voor zowel de woning als de voormalige bedrijfsgebouwen.

Een voorstel werd vooraf besproken met de omgevingsambtenaar van de gemeente Oostrozebeke. In deze aanvraag werd het voorstel herwerkt, met de bemerkingen van de voorbespreking in acht genomen.

Dit voorstel werd naar de gemeente Oostrozebeke verstuurd voor een vooradvies. Het vooradvies werd op 09/02/2024 ontvangen via mail en de bemerkingen werden in acht genomen.

Voorwerp aanvraag:

De aanvraag stelt zich tot doel een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het wijzigen van de Functiewijziging van landbouw naar wonen + herbouwen en uitbreiden woning + herbouwen woningbijgebouw.

Verloop procedure:

Het voorwerp van de aanvraag voorzag initieel in een herbouw op een gewijzigde plaats, van de woning en de twee woningbijgebouw. Het CBS OOSTROZEBEKE heeft die opstelling ook vergund.

In laatste administratieve aanleg bleek echter dat de gewijzigde inplanting voor moeilijkheden zorgde. De provinciale omgevingsambtenaar oordeelde dat de aangegeven motivatie niet volstond teneinde de gewijzigde inplanting te verantwoorden.

Om tegemoet te komen aan het advies van de provinciale omgevingsambtenaar werd een gewijzigde projectinhoud (PIV 4) opgemaakt die de bestaande inplanting van de constructies bestendigt.

Bijgevolg is met voorliggende omgevingsaanvraag niet langer sprake van herbouw op gewijzigde plaats, doch herbouw op dezelfde plaats.

Concrete beschrijving van de werken

Op het perceel bevindt zich momenteel een voormalig landbouwbedrijf met woonhuis en 2 stalgebouwen. De bedoeling van voorliggende aanvraag is het omvormen van dit voormalig landbouwbedrijf naar zonevreemd wonen met bijgebouwen.

De eigenaar streeft ernaar om de waarde van de huidige hoeve in ere te herstellen. Dit wil hij doen door het materiaalgebruik tussen de bestaande en nieuwe gebouwen op elkaar af te stemmen, en de typologieën van de gebouwen te hernemen. Er zal de nodige aandacht gaan naar de keuze van de bouwmaterialen en waar mogelijk kunnen materialen gerecupereerd worden (dakpannen, oorspronkelijk dakgebinte als sierspanten, eventuele andere waardevolle elementen hergebruiken als sierelementen).

Het slopen van de bestaande bedrijfswoning en herbouwen met functiewijziging naar zonevrije eengezinswoning.

De bestaande woning wordt volledig gesloopt en herbouwd met een functiewijziging. De te slopen woning heeft een grondoppervlakte van **153,37m²** en een volume van **702,37m³**.

De te bouwen eengezinswoning wordt op gelijke plaats opgetrokken. De aanvrager streeft naar een landelijke boerenwoning in hoevestijl, die zich goed integreert in de omgeving. Dit binnen de normen van de VCRO (zie verder punt 3). De grondoppervlakte van de nieuw te bouwen woning bedraagt **176,32m²** en het volume **995,18m³**. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel van het hoofdvolume is 3,88m en de nokhoogte 8,42m.

De nieuwe woning wordt volgens eenzelfde typologie als de bestaande woning opgetrokken, nl. met een centraal hoofdvolume, links en rechts 2 nevenvolumes en aan de achtergevel een centrale uitbouw.

De woning heeft 1 bouwlaag en een dakverdieping. Op het gelijkvloers bevinden zich een inkomhal met wc, een slaapgedeelte met slaapkamer, dressing en badkamer, een leefgedeelte met zit- en eethoek en halfopen keuken, een achterinkom met wasplaats en een berging. Op de verdieping is ruimte voor 2 slaapkamers, een badkamer, een technische ruimte, een zolderruimte en een wc. Er wordt ook een kelder voorzien onder de inkomhal.

De materialen stemmen overeen met het huidige materiaalgebruik. De woning wordt opgetrokken in traditioneel metselwerk in een rood genuanceerde tint. De aanbouw aan de

achtergevel zal worden gekaleid in een witte tint. Het dak wordt bekleed met rode pannen en heeft een helling van 50°. De aanbouw aan de achtergevel heeft een dakhelling van 20°. De dakkapellen worden voorzien van een houten gevelbekleding. Het buitenschrijnwerk zal uitgevoerd worden in hout of aluminium in een zwarte tint (steel look).

Het slopen van het stalgebouw 1 en herbouwen met functiewijziging naar woningbijgebouw 1.

Doel is dit stalgebouw, rechts op het perceel langs de toegangsweg, te slopen en te herbouwen als woningbijgebouw. Het te slopen gebouw bestaat uit een lang, smal hoofdvolume met zadeldak langs de toegangsweg, met aan de achtergevel een aanbouw met lessenaarsdak. Het heeft een oppervlakte van **162,06m²** en een volume van **642,48m³**.

Het te bouwen woningbijgebouw wordt opgetrokken binnen een gelijkaardige typologie als het huidige stalgebouw. Het te bouwen bijgebouw zal bestaan uit een langgerekt hoofdvolume met zadeldak, waarvan de nok evenwijdig loopt met de toegangsweg. Het hoofdvolume volgt de contouren van het bestaand stalgebouw, maar zal korter worden uitgevoerd, met een lange gevel van 17m i.p.v. 27,30m. Aan de linkergevel wordt een aanbouw voorzien, dit om de ruimte binnenin bruikbaar te maken als garage.

Het te bouwen bijgebouw heeft een grondoppervlakte van **103,45m²** en een volume van **436,88m³**, wat een verkleining is ten opzichte van de huidige toestand met 205,60 m³. De nokhoogte bedraagt 5,87m en de kroonlijsthoogte bedraagt 2,66m.

Het woningbijgebouw wordt herbouwd met als functie een dubbele garage en een tuinberging met ruimte voor het stallen van een zitmaaier voor het onderhouden van het perceel. De ruimtes zijn beide open tot in de nok. In de rechterzijgevel, aan de toegangsweg, wordt een poort voorzien voor de dubbele garage. In de linkerzijgevel, richting de binnenkoer wordt een brede deur voorzien voor de tuinberging, deze heeft het uitzicht van een poort om de esthetiek in de gevel te bewaren, maar is voorzien van een vast deel.

De materialen zijn traditioneel van aard en stemmen overeen met de huidige toestand. Het gebouw wordt opgetrokken in metselwerk met een rood genuanceerde tint. Het dak, met een helling van 50° en 30° aan de uitbouw, wordt voorzien van rode dakpannen. De poorten en deuren zullen worden uitgevoerd in houten schrijnwerk. De ramen worden uitgevoerd in zwart aluminium.

Het slopen van het stalgebouw 2 en herbouwen met functiewijziging naar woningbijgebouw.

Het bestaand stalgebouw links op het perceel bestaat uit een hoofdvolume met zadeldak en 3 aanbouwen aan de achter-, voor-, en linkergevel met een lessenaarsdak. Het gebouw met een oppervlakte en een volume van respectievelijk **357,03m²** en **1542,43m³** wordt gesloopt. Hierna wordt het hoofdgebouw herbouwd als woningbijgebouw.

Het te bouwen bijgebouw zal een oppervlakte en volume hebben van respectievelijk **144,0m²** en **821,56m³**, wat een aanzienlijke verkleining is ten opzichte van het bestaande. Om de

huidige waarden en het beeld van de huidige site te bewaren wenst de eigenaar het hoofdvolume van deze stal gelijkaardig te herbouwen. De nokhoogte en kroonlijsthoogte bedragen respectievelijk 7,76m en 2,75m en het dak heeft een hellingsgraad van 50°.

Het woningbijgebouw biedt de ruimte voor het inrichten van een private wellness met zwembad, sauna, sanitair, sportruimte en lounge ruimte. Er wordt ook een kelder geplaatst met ruimte voor de technische installaties.

Het materiaalgebruik bij de te herbouwen constructie ligt in lijn van het huidige stalgebouw met metselwerk in roodgenuanceerde kleur en een dakafwerking van rode pannen. Ook de typerende kapel met zadeldak wordt hernomen. Om van het woningbijgebouw een aangename ruimte te maken, worden grote raampartijen toegevoegd, die uitgevoerd worden in hout en zwart aluminium.

Het slopen van het berghok.

Voor het stalgebouw 2 staat een berghok op de perceelsgrens. Dit berghok met een oppervlakte en een volume van 33,27 m² en 83,93 m³ wenst de eigenaar te slopen.

Het heraanleggen van de verhardingen.

Het perceel is achteruit liggend en te bereiken via een lange ontsluiting vanop de Ingelmunstersteenweg. Deze weg volgt het tracé van een oude voetweg die verder doorliep langs de rechterkant van de hoeve over een reeds verdwenen brug over de Mandel. Deze weg is geasfalteerd en loopt op heden door tot tussen de drie gebouwen en vervolgt dan weer verder in een grindverharding tot aan de perceelsgrens links.

De bestaande asfaltverharding heeft een oppervlakte van 389,37m² en de grindverharding 220,16m². Langs de voorgevel van de woning is een verharde strook voorzien van 16,21m². Dit maakt een totaal van 625,74 m² verharding

De asfaltverharding en grindverharding worden integraal verwijderd.

De toegangsweg wordt heraangelegd vanaf de poort tot aan de garagepoort in de rechterzijgevel van bijgebouw 1, waar ook ruimte voorzien wordt om gemakkelijk in en uit de garage te rijden (manoeuvrerruimte om te kunnen keren). Deze oprit wordt aangelegd in kasseiverharding en heeft een oppervlakte van 144,07 m². Teneinde uit de garage te kunnen draaien, wordt een oppervlakte grasdallen voorzien van 45,71 m². Er wordt een pad voorzien van de oprit richting de voordeur (24,95 m²) en een pad van de woning naar het woningbijgebouw 2 (23,10m²).

De totale oppervlakte van de nieuw aan te leggen verhardingen bedraagt 237,83 m², waarvan 144,07 m² kasseiverharding plus 45,71 m² grasdallen strikt noodzakelijke toegang en oprit (en dus vrijgesteld van vergunning kan beschouwd worden).

De oppervlakte van de nieuwe verharding is een mindering van 387,91 m² ten opzichte van wat er vandaag aan verharding ligt.

Na de werken bedraagt de totale verharde oppervlakte op de site (bebouwing en verharding) 661,6 m².

	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Vergelijking
Woning			
<u>Volume</u>	702,15 m³	995,18 m³	+ 293,03 m³
<u>Oppervlakte</u>	153,58 m²	176,32 m²	+ 22,74 m²
Woningbijgebouw 1			
<u>Volume</u> gebouw 1	615,49 m³	436,88 m³	- 178,61 m³
Annex 1	27 m³	0	- 27 m³
TOTAAL	642,48 m³	436,88 m³	- 205,61 m³
<u>Oppervlakte</u> gebouw 1	148,79 m²	103,45 m²	- 45,34 m²
Annex 1	13,27 m²	0	- 13,27 m²
TOTAAL	162,08 m²	103,45 m²	- 58,61 m²
Woningbijgebouw 2			
<u>Volume</u> gebouw 2	1.012,92 m³	821,56 m³	- 191,36 m³
Annex 1	141,92 m³	0	- 141,92 m³
Annex 2	276,42 m³	0	- 276,42 m³
Annex 3	111,16 m³	0	- 111,16 m³
TOTAAL	1.542,43 m³	821,56 m³	- 720,86 m³
<u>Oppervlakte</u> gebouw 2	173,71 m²	144 m²	- 29,71 m²
Annex 1	35,22 m²	0	- 35,22 m²
Annex 2	103,19 m²	0	- 103,19 m²
Annex 3	44,91 m²	0	- 44,91 m²
TOTAAL	357,03 m²	144 m²	- 213,03 m²
Berghoek			
<u>Volume</u>	83,93 m³	0	- 83,93 m³
<u>Oppervlakte</u>	33,27 m²	0	- 33,27 m²
Verharding	625,74 m²	237,83 m²	- 387,91 m²

Het verwijderen van enkele bomen.

Op het perceel staan 7 bomen waarvan 3 verwijderd dienen te worden. Deze 3 bomen staan tegen de gevels van de te slopen of/te bouwen gebouwen, en hinderen de geplande werken. De te verwijderen bomen zijn 2 wilgen en een es. De 4 overige bomen zijn over het algemeen grote bomen die mee het karakter van de site bepalen en behouden blijven. Voor de 3 te rooien bomen wordt een heraanplant ter compensatie voorzien op het perceel. De aan te planten bomen zullen streekeigen inheemse bomen zijn, nl. Betula pendula en Sorbus aucuparia.

2. De ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen

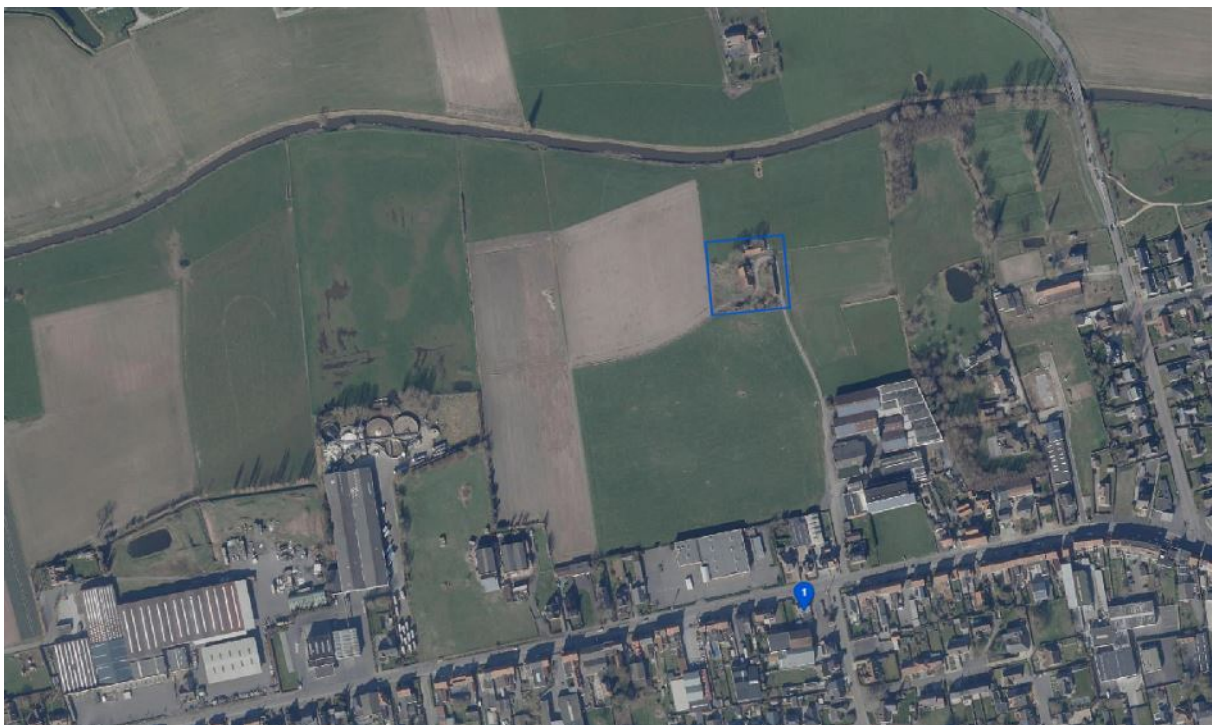
Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland

Het perceel is gelegen langs de Ingelmunstersteenweg, een gewestweg aangelegd in asfaltverharding met een rijbreedte van 9,5m.

Het terrein waarop de bestaande bebouwing zich bevindt, heeft op vandaag een oppervlakte van ca. 5000m² en is bebouwd met een voormalige landbouwsite met woonhuis en 2 stalgebouwen.

Deze huiskavel wordt na de werken verkleind naar een oppervlakte van 2785,86m². De rest van het perceel zal worden toegevoegd aan de aanpalende weide en blijft bijgevolg in landbouwgebruik.

De omgeving kenmerkt zich als een heterogeen en vrij druk bebouwde omgeving met verweving van functies. Zo wordt de woonfunctie afgewisseld met ambachtelijke en/of industriële bedrijven, dienstverlenende activiteiten, handel en horeca. Achterliggend een open, actief uitgebaat cultuurlandschap met verspreide aanwezigheid van al dan niet actieve landbouwbedrijven en eengezinswoningen. Het perceel ligt achter de bebouwde zone, in de achterliggende agrarische zone en is te bereiken via een kleine weg.

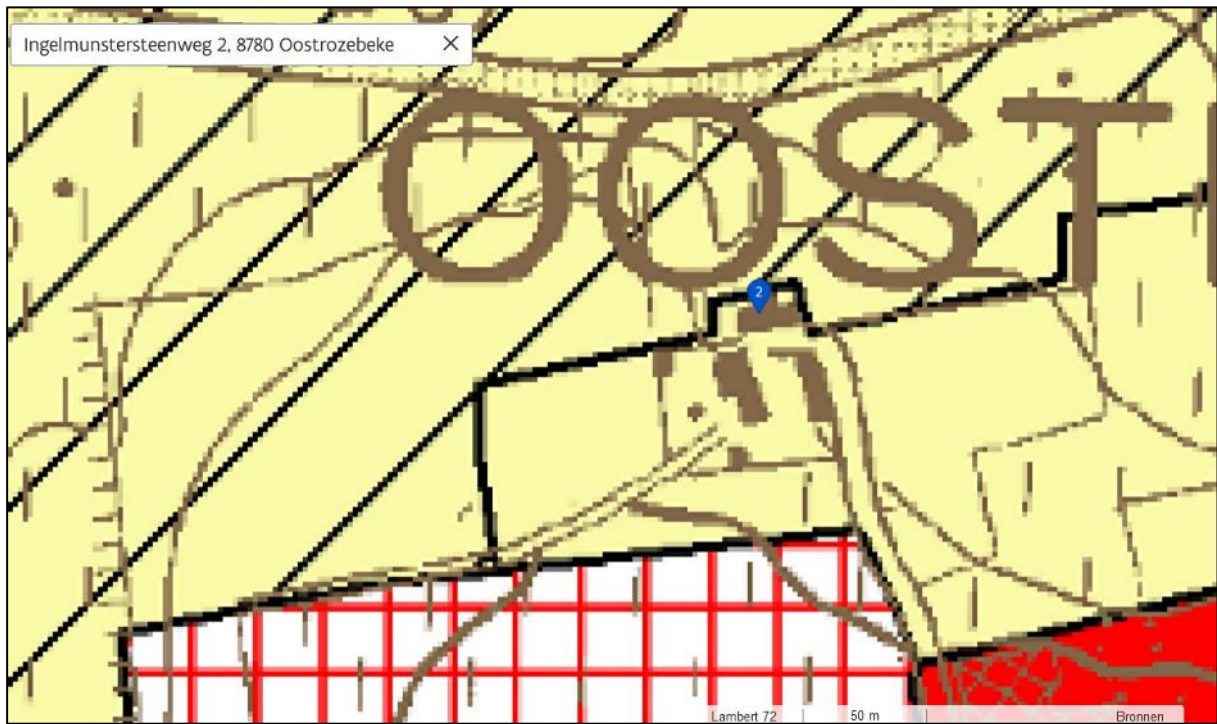


(bron: www.geopunt.be)

De zoneringsgegevens van het goed

Volgens de planologische voorzieningen van het vastgesteld gewestplan **Origineel gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979)**, bevindt het terrein zich in **agrarisch gebied**

Kwestieuze grond is niet begrepen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling, doch wel binnen een **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen”**. De aanvraag heeft geen betrekking op een vakantiewoning. Het RUP is derhalve niet van toepassing.



(bron: www.geopunt.be)

De site werd aangeduid als **vastgesteld bouwkundig erfgoed Hoeve met losstaande bestanddelen**.



(bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>)

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

Planologische context:

Volgens het K.B. van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is **agrarijs 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 verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven (...)

Verzoeker is niet actief in de landbouw en heeft geen beroepsactiviteit die bij de landbouw aansluit of erop afgestemd is. Bijgevolg dienen de beoogde werken beschouwd als **zonevreemd** en dient toepassing gemaakt van "Afdeling 2: Basisrechten voor zonevreemde constructies" zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Stedenbouwkundige verordening : De Bouwcode

Het project voldoet aan de voorwaarden, zoals gesteld in de 'Bouwcode' dd september 2023. In het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar worden enkele strijdigheden met de Bouwcode opgemerkt. Hieromtrent werd onderstaand repliek overgemaakt.

- Hoofdstuk 2 **Woonkwaliteit voor iedereen**: 2.1. Zelfstandige woning en verblijfsruimte Art 6 tem 11
 - Artikel 8 inzake primaire lichtinval

Overeenkomstig artikel 8 dient elke verblijfsruimte openingen te hebben die daglicht en zicht toelaten, gecreëerd met een doorzichtige en lichtdoorlatende oppervlakte. De oppervlakte van de openingen is minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1 m².

Hierbij verwijst men naar de hobbyruimte op de eerste verdieping van de woning. Er moet worden opgemerkt dat in deze ruimte een raam aanwezig is. Dit raam heeft een oppervlakte van 0,59 m².

Teneinde te voldoen aan de Bouwcode, wordt hieraan in PIV 3 een aanpassing doorgevoerd. Het dakraam in de hobbykamer heeft bijgevolg een oppervlakte van 1,09 m². Hiermee wordt **voldaan aan de voorschriften van de Bouwcode**.

- Hoofdstuk 3 **Levendig dorp met karakter**: 3.1. Karakteristieke woonomgeving art 19 tem 21
- Hoofdstuk 4 **Groen en water ruimte geven**: 4.1 tem 4.3
 - Artikel 29 inzake verharding

1.

Overeenkomstig artikel 29 dient de verharding steeds tot het strikt noodzakelijke te worden beperkt. Verder vereist artikel 29 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, ...).

In de verantwoordingsnota wordt het heraanleggen van de verhardingen toegelicht. Daarnaast wordt het type verharding weergegeven op het inplantingsplan.

2.

In paragraaf 2 van datzelfde artikel worden absolute maxima aan verharding per perceel weergegeven. De oppervlakte van het perceel is hierbij bepalend.

Ten aanzien van percelen groter dan 1600 m² wordt een absoluut maximum van 25% van de oppervlakte; of 450 m² bepaald, waarbij telkens de laagste van beide drempels geldt.

2.1

Op het perceel wordt **237,83 m² verharding** aangelegd. Het gaat hier om de verhardingen zoals opgenomen in het Vrijstellingsbesluit. Dus concreet strikt noodzakelijke verharding, vereist om toegang te nemen tot de gebouwen.

Met deze hoeveelheid verharding wordt **voldaan aan de voorschriften van de Bouwcode, gezien de drempel van 450 m² verharding niet wordt gerealiseerd**.

2.2

In de beoordeling van de gemeentelijke omgevingsambtenaar geeft men aan dat rekening moet worden gehouden met de nieuwe bebouwing (totale vloeroppervlakte van 423,77 m²). Vervolgens besluit men dat het maximum van 450 m² betrekking heeft op de verharding/bebouwing en wordt overschreden.

Deze zienswijze kan niet worden gevolgd gezien dit niet strookt met de definitie zoals opgenomen in de Bouwcode.

Verharding

Oppervlakte waar de aard en/ of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem, m.n. waterinfiltratie en plantengroei, verloren gaan. Hieronder worden o.a. ook waterdoorlatende verharding en kunstgras begrepen.

Op géén enkele manier blijkt uit de lezing van de definitie dat ook bebouwing onder het begrip 'verharding' moet worden gelezen. Er is géén enkele verwijzing naar bebouwing of constructie opgenomen. De verwijzing naar 'waterdoorlatende verharding' en 'kunstgras' bevestigt dat verharding betrekking heeft op de eigenlijke verharding en dat hierin niet de bebouwing begrepen is.

2.3

Verder moet worden opgemerkt dat deze bepaling van de Bouwcode strenger is dan de voorschriften van het Vrijstellingsbesluit. Overeenkomstig het Vrijstellingsbesluit kan strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden, zonder dat daarbij een expliciete oppervlaktebeperking wordt gehanteerd. Bijkomend wordt ten aanzien van niet-overdekte constructies een vrijstellingsmogelijkheid van 80 m² opgenomen.

In de Bouwcode wordt een hiërarchiebepaling opgenomen. Daarbij wordt aangegeven dat deze verordening een aanvulling vormt op de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen, en op Vlaamse en federale (sectorale) regelgeving.

ART. 2 HIÉRARCHIE

§1 Deze verordening is van aanvullende toepassing binnen de grenzen van bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en binnen verkavelingen. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verkavelingsvoorschriften voorrang.

§2 Deze verordening vormt een aanvulling op de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen, en op Vlaamse en federale (sectorale) regelgeving. Bij strijdigheid hebben federale, gewestelijke en provinciale voorschriften voorrang.

De voorschriften van de Bouwcode zijn strijdig met het Vrijstellingsbesluit. Bijgevolg hebben de voorschriften van het Vrijstellingsbesluit voorrang. Dit impliceert dat de vloeroppervlakte van de bebouwing niet relevant is voor de berekening van de aanwezige verharding ter plaatse. Daarenboven is het absolute maximum van 450 m² in strijdig met de vrijstellingsmogelijkheid van 'onbeperkt' strikt noodzakelijke verharding én 80 m² niet-overdekte constructies.

Er kan dan ook géén strijdigheid met artikel 29 Bouwcode worden vastgesteld.

- Artikel 36 inzake landschappelijke integratie

In artikel 36 Bouwcode worden nadere bepalingen opgenomen inzake landschappelijke integratie en buffering. Gezien de ligging grenzend aan de open ruimte, moet extra aandacht worden besteed aan de landschappelijke integratie. Hiervoor heeft de Bouwcode een aantal principes ingeschreven:

- 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.

Daarenboven wordt verwezen naar artikel 37 die aangeeft welke informatie op het inplantingsplan moet worden vermeld.

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.

Artikel 37 Bouwcode

1.

In het omgevingsdossier is een beplantingsplan aanwezig.

Op het inplantingsplan worden de te verwijderen, de te behouden en de nieuw aan te planten bomen aangeduid.

De site heeft zich steeds gekenmerkt in zijn beperkte groeninkleding. Met hier en daar een boom of struik was de aansluiting van het landbouwbedrijf met de omliggende landbouwgronden optimaal.

Deze kenmerkende stijl wil de aanvrager in de nieuwe toestand bewaren. Een te verregaande inkleding en groenaanplant creëert een vertuinend beeld, wat de aanvrager wil vermijden. Door de aanplant van enkele hoogstammige bomen wordt alsnog in nieuw waardevol groen voorzien, zonder het oorspronkelijk karakter van de site te niet te doen.

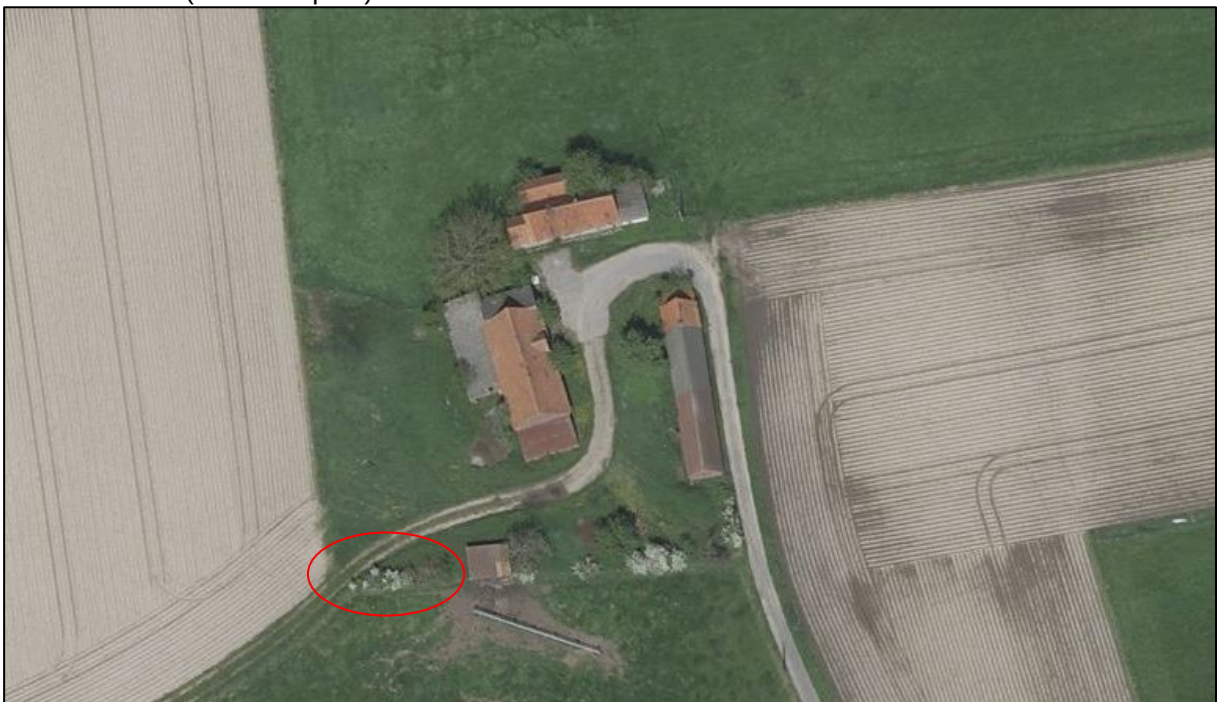
2.

Deze visie en inkleding is in overeenstemming met de principes opgenomen in artikel 36.

De evaluatie van het bestaand en nieuw aan te planten groen gebeurt over de volledige site. Er wordt ervoor geopteerd om de nieuwe bomen in de lijn van de nieuwe woning aan te planten en zo een klein 'bosje' te creëren. We stellen vast dat daar ook in het verleden (2000) vegetatie aanwezig was.



Luchtfoto 2000 (bron: Geopunt)



Luchtfoto 2012 (bron: Geopunt)

De principes stellen uitdrukkelijk dat de landschappelijke integratie geen camouflage inhoudt, maar een creatieve omgang met en aansluiting op het landschap impliceert. Teneinde de impact van het project op de nabije en ruimere omgeving zo beperkt mogelijk te houden, wordt enkel het hoogstnoodzakelijke aan de site veranderd, met name de gebouwen. Het open uitzicht en de landelijke sfeer van de site blijft maximaal gerespecteerd.

Tot slot wordt ook gewerkt met inheems en/of streekeigen groen. Op het inplantingsplan worden verschillende soorten vermeld:

- Betula pendula: ruwe berk – streekeigen groen;
- Castanea sativa: tamme kastanje – streekeigen groen;
- Sorbus aucuparia: wilde lijsterbes – streekeigen groen
- Quercus petraea: wintereik – streekeigen

Afhankelijk van de kwaliteiten van de bodem, de vochtigheid van de ondergrond, de plantmogelijkheden, ... wordt op het moment van aanplant de meest geschikte en gewenste soort aangekocht en ter plaatse aangeplant.

3.

Het overgemaakte beplantingsplan voldoet aan de voorwaarden van artikel 37. Er wordt aangegeven op welke plaatsen een boom wordt voorzien. Met het oog op het creëren van diversiteit, zoals bepaald in paragraaf 2, worden verschillende soorten benoemd.

Volledigheidshalve wordt de afstand van de bomen tot de perceelsgrenzen en de constructies weergegeven. Dit plan is toegevoegd aan de hand van projectinhoudversie 3.

Bijgevolg moet worden vastgesteld dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming is met artikel 36 en 37 van de Bouwcode.

- Hoofdstuk 5 **Veilig en vlot stallen en parkeren**: 5.1 en 5.2
 - Artikel 43 inzake autoparkeerplaatsen

Het ontwerp voorziet in een overdekte autoparkeerplaats. Concreet wordt de stalplaats voor de voertuigen van de aanvragers voorzien in woningbijgebouw 1, aldus inpassend.

Artikel 43 bepaalt een cascaderегeling inzake autoparkeerplaatsen. In eerste instantie stelt men dat bovengronds in open lucht parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Hierbij moet echter rekening worden gehouden met de draagkracht van het gebied.

1.

De projectlocatie bevindt zich in het agrarisch gebied. Gelet op de landelijke rust is het niet aangewezen om één of twee wagens stelselmatig buiten te stallen. Zoals in de toelichting van de Bouwcode aangegeven, zal het parkeren in open lucht in voorliggend dossier in conflict komen met het open, groene en rustig gebied waarin de site zich bevindt.

2.

Daarenboven is de situatie ter plaatse niet strijdig met paragraaf 2; zoals aangegeven door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de provinciale omgevingsambtenaar.

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

Artikel 43, §2 Bouwcode

Eerst en vooral moet benadrukt worden dat de garageruimte in woningbijgebouw 1 niet als een 'garagebox' kan worden aangenomen.

De toelichting van de Bouwcode bepaalt hieromtrent het volgende:

te voorzien. Parkeren in open lucht kan in conflict komen met open, groene en rustige binnengebieden. Daarom worden er strikte voorwaarden opgelegd indien voor deze optie wordt gekozen. Om te garanderen dat parkeerplaatsen effectief worden gebruikt voor het parkeren van wagens en niet als bergplaatsen, worden bovengrondse garageboxen niet toegelaten. Bovengronds parkeren kan enkel binnen het bouwvolume of in open lucht. Eén garage of carport aanleunend aan de woning is toegelaten. Dit wordt immers beschouwd als bovengronds parkeren binnen het bouwvolume.

Toelichting artikel 43 Bouwcode

Er wordt expliciet aangegeven dat bovengronds parkeren enkel kan binnen het bouwvolume of in open lucht. Het parkeren in woningbijgebouw 1 is hiermee in overeenstemming. Een garage aanleunend aan de woning is dan ook uitdrukkelijk toegelaten gezien dit beschouwd wordt als bovengronds parkeren binnen het bouwvolume.

3.

Daarnaast is de POA van oordeel dat de aanvraag niet in overeenstemming is met paragraaf 4 van de Bouwcode.

§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.

Artikel 43, §4 Bouwcode

3.1

Deze bepaling is irrelevant in de specifieke context van voorliggende aanvraag. De toelichting tot deze bepaling maakt de grondgedachte duidelijk, met name de veiligheid van de voetgangers op het voetpad en de veiligheid van de voorbijgangers.

Voor in- en uitritten wordt een minimum afstand van de helling tot het voetpad opgelegd zodat een omhoog of omlaag rijdende auto niet te snel komt afgereden op het voetpad en de veiligheid van voorbijgangers wordt gerespecteerd.

Toelichting artikel 43 Bouwcode

Deze bepaling werd ingeschreven teneinde de veiligheid in een stedelijke context te garanderen.

Paragraaf 4 maakt tevens uitdrukkelijk een verwijzing naar de afscheiding met het openbaar domein door het voorzien van een garagepoort. Dergelijke bepaling is niet relevant in de landelijke context waarin de projectlocatie zich bevindt.

3.2

Ondergeschikt wordt verzocht een afwijking van deze bepaling toe te staan. Niettegenstaande het oordeel dat paragraaf 4 geen doorwerking kent in de landelijke context waarin de aanvraag zich bevindt, wordt uitdrukkelijk een afwijkingsverzoek opgenomen.

Artikel 5 van de Bouwcode omvat de mogelijkheid 'gemotiveerd afwijken'.

ART. 5 GEMOTIVEERD AFWIJKEN

§1 De vergunningverlenende overheid kan gemotiveerd afwijken van de artikels in de delen 2 tot en met 5 van deze Bouwcode. Tenzij een artikel specifieke afwijkingsregels bevat, kan een afwijking worden verantwoord door aan te tonen dat de afwijking meer conform de "sterke principes" is dan een strikte toepassing van de bepaling(en), en dit zowel voor het onderwerp van de vergunningsaanvraag als voor de ruimere omgeving. De conformiteit met de "sterke principes" wordt beoordeeld vanuit het geheel van de verordening, en niet enkel vanuit het artikel waarvan wordt afgeweken.

§2 Als een vergunningsaanvraag afwijkingen van deze Bouwcode vraagt, wordt in het vergunningsdossier minstens verduidelijkt:

- van welke artikels van de verordening een afwijking wordt gevraagd;
- waarom van deze artikels zou worden afgeweken;
- de aard en omvang van alle voorgestelde afwijkingen;
- hoe de voorgestelde afwijkingen, zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering zouden betekenen;
- waarom de voorgestelde afwijking(en) meer conform de "sterke principes" van deze verordening zouden zijn dan een strikte toepassing van de bepaling(en).

Bij deze dan ook het verzoek om op basis van artikel 5 van de Bouwcode af te wijken van artikel 43 van de Bouwcode.

De afwijkingsmogelijkheid bestaat wanneer kan aangetoond worden dat de afwijking meer conform de 'sterke principes' van de bouwcode is dan de strikte toepassing van de bepalingen en dit zowel voor het onderwerp van de vergunningsaanvraag als voor de ruimere omgeving.

Deze afwijking doet geen afbreuk aan de sterke principes 'levendig centrum, vergroening, beeldkwaliteit en duurzame ruimtelijke ordening'. Er is geen directe aansluiting van de garage richting de openbare weg, waardoor deze bepaling irrelevant is en praktisch geen toepassing kan hebben op de projectlocatie.

Bijgevolg is ook ten aanzien van artikel 43 van de Bouwcode het project in overeenstemming.

Aftoetsing juridische basis

In voorliggende aanvraag doen we beroep op verschillende subsecties.

Voor wat betreft de functiewijzigingen wordt toepassing gevraagd van

- Art. 4.4.23. VCRO en Art. 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Voor de toepassing van de zonevreemde basisrechten wordt toepassing gemaakt van:

- Art. 4.4.10. (algemene bepaling)
- Art. 4.4.11. (algemene bepaling)
- Art. 4.4.13. (herbouwen zonevreemde woning op dezelfde plaats)
- Art. 4.4.15. (uitbreiden woning)
- Art. 4.4.17. (herbouwen zonevreemde constructie dezelfde plaats) – woningbijgebouw1 en 2

I. FUNCTIEWIJZIGING (Art. 4.4.23. VCRO en Art. 11 BZF)

Op basis van artikel 11 BZF dient een voorafgaande toetsing van de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO te gebeuren.

1. Artikel 4.4.23 VCRO stelt:

Artikel 4.4.23.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

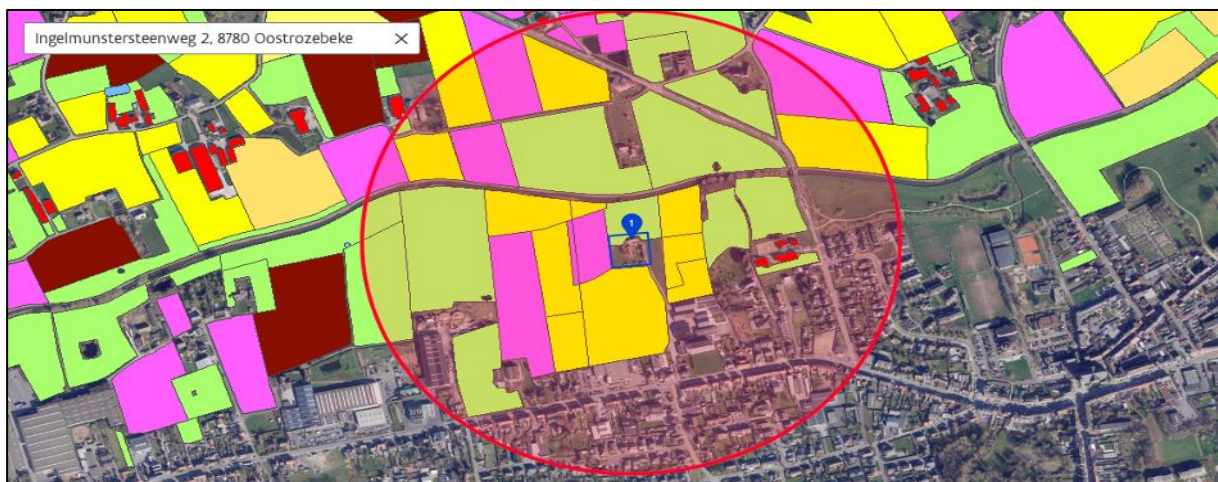
Voorgaand werd reeds aangetoond dat het om een bestaand en hoofdzakelijk vergund gebouwencomplex gaat, gelegen in agrarisch gebied.

De bestaande gebouwen zijn weliswaar verouderd, maar geenszins verkrot. Er is géén sprake van een toestand waarbij de elementaire eisen van stabiliteit van de constructie in het gedrang komen.

De gewenste functiewijziging komt voor op de lijst zoals vastgesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, concreet in artikel 11 BZF.

Tot slot mag de gewenste functiewijziging de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

In de nabije omgeving van de site, binnen een straal van 500 meter, is één actief landbouwbedrijf aanwezig.



Landbouwregistratie 2022 binnen straal van 500m rond de projectlocatie

Deze op het Geoloket aangeduide landbouwregistratie blijkt echter een pensionstal voor paarden te zijn. Bijgevolg maakt deze activiteit in de feiten géén landbouwactiviteit uit, waardoor géén sprake is van een actief landbouwbedrijf.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er géén actieve landbouwbedrijven binnen een straal van 500 meter rond de projectlocatie aanwezig zijn.

De ligging nabij het woongebied impliceert dat de locatie niet opportuun is met het oog op landbouwactiviteiten.

De voormalige landbouwactiviteiten werden reeds stopgezet in 2006. Sinds die tijd heeft de locatie géén professionele betekenisvolle landbouwactiviteiten meer gekend. Bijgevolg heeft de site reeds vele jaren geen milieuvergunning voor landbouwactiviteiten meer. Het feit dat de locatie reeds 18 jaar géén landbouwactiviteiten meer heeft gekend, bewijst dat de locatie niet voor landbouw geschikt is.

Daarenboven is de site, gezien sinds 2006 geen landbouwactiviteiten meer worden uitgeoefend, op vandaag reeds meegenomen als een indicatorwoning bij het modelleren van de geurimpact van de omringende bedrijven. Door het zonevreemd maken van de site zal er dus geen impact zijn op mogelijke ontwikkelingen bij de omringende landbouwbedrijven.

Gezien er géén enkel landbouwbedrijf binnen een straal van 500 meter rond de projectlocatie aanwezig is en de vele jaren zonder landbouwactiviteit op de locatie, is ook géén negatieve impact van de functiewijziging op de normale bedrijfsvoering van de vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving te verwachten (voorwaarde artikel 4.4.23 VCRO).

2. Artikel 11 BZF

De gewenste functiewijziging is opgenomen in artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Artikel 11. (01/09/2009- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Overeenkomstig artikel 11 BZF impliceert de functiewijziging het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf naar een nieuw gebruik met uitsluitend wonen.

Deze functiewijziging betekent concreet dat de voormalige bedrijfswoning een nieuwe bestemming als residentiële woning verkrijgt.

Overeenkomstig artikel 11 BZF verkrijgen de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf een nieuw gebruik als woningbijgebouw. Bijgevolg worden deze constructies ingezet ten dienste van de residentiële woning.

In voorliggende aanvraag worden deze voorwaarden voldaan. De voormalige bedrijfswoning vormt na het wijzigen van de hoofdfunctie de residentiële woning op de site.

Stalgebouw 1 en stalgebouw 2 zullen na het ondergaan van de functiewijziging een nieuwe bestemming als woningbijgebouw verkrijgen. Hierbij wordt woningbijgebouw 1 ingezet als

garageruimte en tuinberging. Woningbijgebouw 2 zal ingericht worden als ontspanningsruimte en binnenzwembad.

Hiermee voldoet het voorwerp van de aanvraag aan de voorschriften van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 11 BZF.

II. HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS VAN EEN BESTAANDE ZONEVREEMDE WONING EN ANDERE CONSTRUCTIES, NIET ZIJNDE WONINGBOUW

Na het doorvoeren van de functiewijziging wenst de aanvrager de aanwezig constructies te herbouwen. Gelet op de ouderdom van de constructies, voldoen deze niet aan de hedendaagse normeringen en dringen werkzaamheden op.

1. Algemeen (art. 4.4.10 en 4.4.11)

Artikel 4.4.10. (20/07/2024 - ...)

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Om toepassing te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies is het vereist dat de aanvraag betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies.

Het betreft een gebouwencomplex dat reeds een aanzienlijke ouderdom heeft bereikt. De te herbouwen gebouwen dateren zonder enige twijfel van voor de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan (17.12.1979) en zijn ook reeds aanwezig op onderliggende topografische kaarten. De hoeve met losstaande bestanddelen wordt door het agentschap Onroerend Erfgoed gedateerd in de 19^{de} eeuw (ID 31711). Deze worden dan ook als **hoofdzakelijk vergund** beschouwd op basis van het vermoeden van vergunning cfr. artikel 4.2.14 VCRO.

De site is vandaag niet bewoond. De vergunde functie van de site is agrarisch.



Bron: www.geopunt.be – luchtfoto van 1971

Eenvoudig nazicht van de plannen toont aan dat de bouwheer de oude, leegstaande landbouwhoeve aanzienlijk wenst op te waarderen tot een kwaliteitsvol gebouwencomplex dat zich qua materiaalgebruik en typologie bijzonder goed integreert in het landschap en bovendien de toegekende erfgoedwaarde zoveel mogelijk respecteert, voor wat betreft de ensemblewaarde, materialen en bouwstijl.

Een verouderde constructie met enkele gebreken zoals het ontbreken van enkele dakpannen niet gelijkgesteld kan worden met een verkrotte constructie.

289. De term “verkrot” wordt omschreven conform het huidige artikel 145bis, §1, derde lid, a), DRO. In dat artikel 145bis wordt bepaald dat de regeling voor het verbouwen, herbouwen c.q. uitbreiden van zonevreemde constructies niet van toepassing is op verkrotte constructies.

De huidige heirkraftregeling inzake zonevreemde constructies (zoals vervat in artikel 145 DRO) stelt eveneens dat zij niet geldt ten aanzien van constructies die verkrot waren op de vooravond van de overmachtssituatie. Maar daarbij wordt niet verduidelijkt wat onder “verkrot” moet worden verstaan.

Door te werken met een eenduidige definitie voor beide regelingen wordt duidelijk gemaakt dat steeds aan identieke voorwaarden moet zijn voldaan.

290. Bij de interpretatie van één en ander moet rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 2001, alwaar gesteld wordt :

“Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht”¹¹⁰; het gaat om “ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen”¹¹¹.

De foto's in het dossier tonen duidelijk aan dat de elementaire eisen van stabiliteit van de aanwezige constructies niet is aangetast.

Het staat dan ook vast dat de aanvraag betrekking heeft op niet-verkrotte zonevreemde constructies.

2. Herbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning op dezelfde plaats (art. 4.4.13 en artikel 4.4.15 VCRO)

Het voorwerp van de aanvraag beoogt de herbouw en de uitbreiding van de woning op dezelfde plaats. Deze handeling is mogelijk op basis van artikel 4.4.13 VCRO.

Artikel 4.4.13 VCRO

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

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§ 3. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

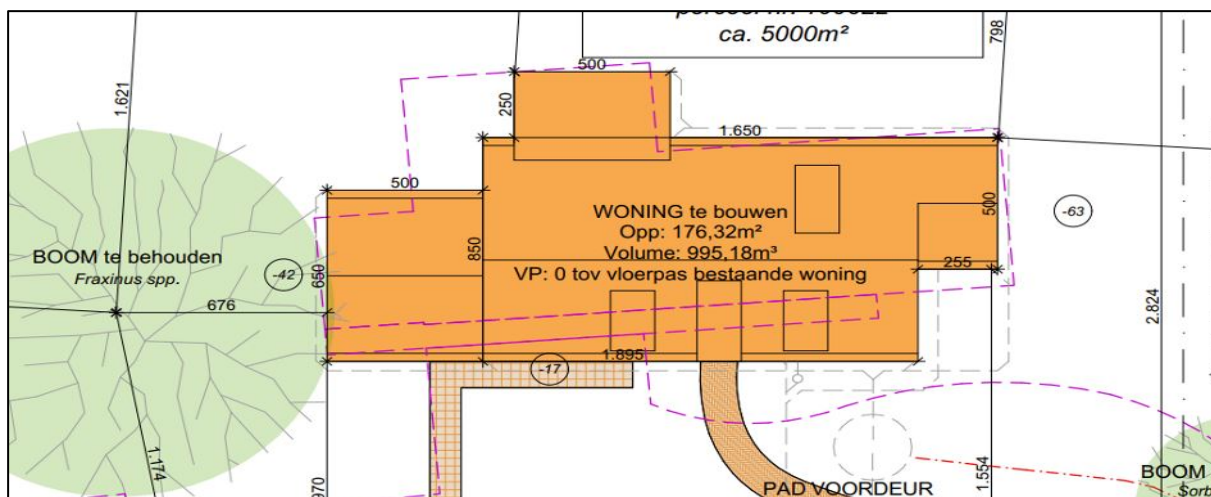
1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Eén woning wordt gesloopt en één woning wordt herbouwd. Eenvoudig nazicht van de bijgevoegde plannen zal uitwijzen dat huisvesting voor één gezin wordt beoogd. Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

De bestaande woning heeft een beperkt volume van 702,15 m³. Om een kwalitatieve woning te bouwen, wenst de aanvrager dit volume uit te breiden. Het volume van de herbouwde woning bedraagt **995,18 m³**. Dit volume respecteert het maximumvolume van 1000 m³ zoals bepaald in artikel 4.4.13 en 4.4.15 VCRO.

De nieuwe woning bevindt zich binnen de footprint van de bestaande woning. Er wordt een overlap van ten minste drie kwart met de bestaande woonvloeroppervlakte gerealiseerd.



Het erf is gelegen in agrarisch gebied, wat geen ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied is.

Aan alle voorwaarden van art. 4.4.13 en artikel 4.4.15 VCRO wordt bijgevolg voldaan.

3. Herbouwen op dezelfde plaats van een zonevreemd constructie, niet zijnde woningbouw (artikel 4.4.17 VCRO)

De aanvrager beoogt de herbouw van beide bijgebouwen. Deze handeling is mogelijk overeenkomstig artikel 4.4.17 VCRO.

Artikel 4.4.17.

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

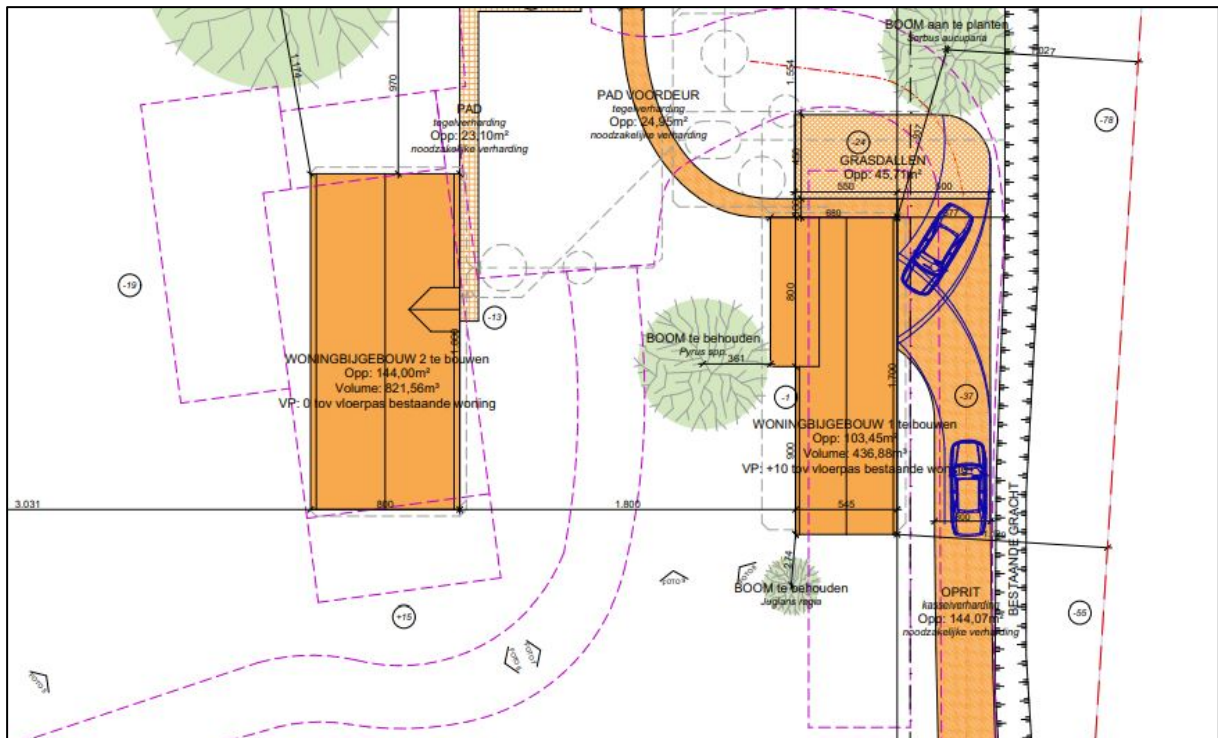
Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

- 1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;*
- 2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.*

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.*

Wederom gaat het om herbouw op dezelfde plaats gezien de nieuwe constructies de bestaande inplanting behouden. De vereiste verlap van ten minste drie vierde van de bestaande oppervlakte wordt gerealiseerd.



Artikel 4.1.1, 6° VCRO definieert herbouwen als een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

Om het bestaand bouwvolume te bepalen, wordt enkel rekening gehouden met het hoofdvolume van woningbijgebouw 1 en 2. **De aangebouwde annexen worden verwijderd en niet meegenomen in de berekening van het bestaande bouwvolume.**

Naast het verwijderen van de aangebouwde annexen, wordt alsnog een reductie van het bouwvolume gerealiseerd ten aanzien van beide constructies.

	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Vergelijking
Woningbijgebouw 1			
<u>Volume</u> gebouw 1	615,49 m³	436,88 m³	- 178,61 m³
Annex 1	27 m³	0	- 27 m³
TOTAAL	642,48 m³	436,88 m³	- 205,61 m³
<u>Oppervlakte</u> gebouw 1	148,79 m²	103,45 m²	- 45,34 m²
Annex 1	13,27 m²	0	- 13,27 m²
TOTAAL	162,08 m²	103,45 m²	- 58,61 m²
Woningbijgebouw 2			
<u>Volume</u> gebouw 2	1.012,92 m³	821,56 m³	- 191,36 m³
Annex 1	141,92 m³	0	- 141,92 m³
Annex 2	276,42 m³	0	- 276,42 m³

Annex 3	111,16 m ³	0	- 111,16 m ³
TOTAAL	1.542,43 m³	821,56 m³	- 720,86 m³
Oppervlakte gebouw 2	173,71 m ²	144 m ²	- 29,71 m ²
Annex 1	35,22 m ²	0	- 35,22 m ²
Annex 2	103,19 m ²	0	- 103,19 m ²
Annex 3	44,91 m ²	0	- 44,91 m ²
TOTAAL	357,03 m²	144 m²	- 213,03 m²

Het gewenste woningbijgebouw 1 heeft een bouwvolume van 436,88 m³. Deze constructie had in zijn bestaande toestand (excl. annexen) een volume van 642,48 m³.

Woningbijgebouw 2 heeft een nieuw bouwvolume van 821,56 m³, wat in de bestaande toestand een volume van 1 542,43 m³ betreft.

Het nieuwe woningbijgebouw 1 zal ingevuld worden als een garage voor personenwagens. Het gebouw bevindt zich op 7 meter van de naastgelegen gracht. 7 meter is de noodzakelijke breedte, nodig om de garage met een bocht vlot te kunnen in- en uitrijden. Door het gebouw meer te verschuiven richting W, wordt de gebouwenclustering bestendigd. De nieuwe inplanting is in die zin te verantwoorden.

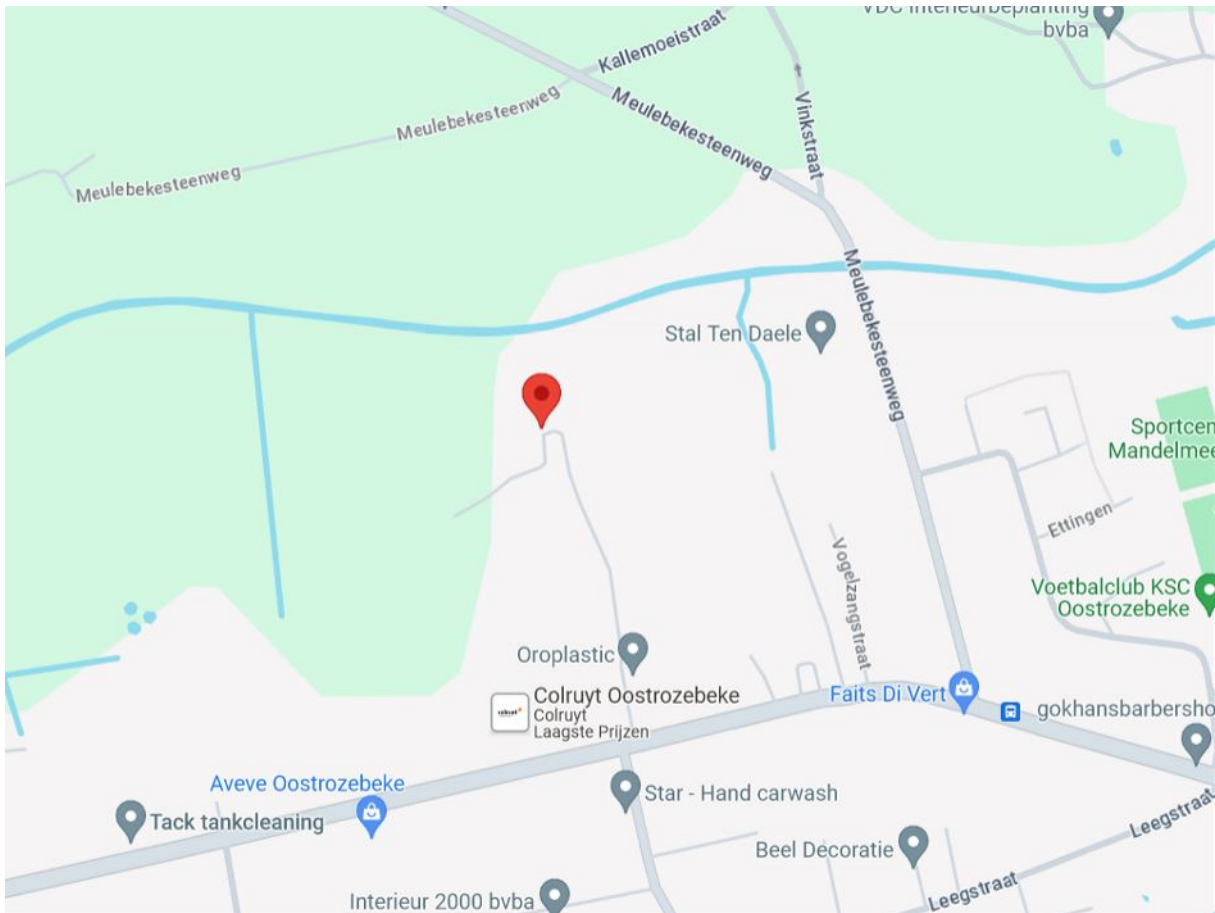
Het woningbijgebouw 2 zal ingericht worden als ontspanningsruimte met zwembad, sauna, sanitair, sportruimte, kitchenette en op de verdieping een salon.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens art. 4.3.1 §2 VCRO wordt de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen. Deze beginselen worden hieronder integraal opgesomd en toegepast op voorliggende aanvraag.

1.1. functionele inpasbaarheid

De beoogde woning vervangt een bestaande woning. Gezien de ligging, in de nabijheid van een woonlint en de drukke verbindingsweg tussen Oostrozebeke en Ingelmunster; gezien het een gedesaffecteerd landbouwbedrijf betreft waarvan de gebouwen in hun huidige vorm niet meer voldoen aan de normen voor een modern landbouwbedrijf; kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat, ondanks de ligging in agrarisch gebied, de nieuwe woning functioneel inpasbaar is binnen de onmiddellijke omgeving.



De woningbijgebouwen zullen enkel aangewend worden voor particulier gebruik

De bouwheer verbindt er zich tevens toe geen andere zoneveemde functiewijzigingen, noch een gebruik in functie van een niet-toelaatbare activiteit in het agrarisch gebied door te voeren, nu en in de toekomst.

1.2. mobiliteitsimpact

De mobiliteit die een eengezinswoning genereert is niet van die aard dat zij een storende impact op de mobiliteit hebben. Er is bovendien voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op eigen terrein.

1.3. ruimtegebruik

Het ruimtegebruik blijft ongewijzigd. De configuratie van de bestaande gebouwen blijft quasi behouden.

1.4. bouwdichtheid

De bouwdichtheid verkleint. De oude woning wordt vervangen door een nieuwe woning, in dezelfde landelijke stijl. Twee bijgebouwen worden herbouwd binnen de bestaande volumes. 1 berging wordt gesloopt en de verhardingsgraad wordt na heraanleg verkleind.

1.5. visueel-vormelijke elementen

De aanvrager streeft naar een landelijke, tijdloze stijl die zo veel mogelijk de erfgoedwaarden van de huidige site incorporeert door het hernemen van architecturale elementen en het hergebruik van materialen.

1.6. schaal

De beoogde werken gaan gepaard met slopen en herbouwen binnen bestaande volumes. Het bebouwingspercentage op het terrein blijft quasi ongewijzigd.

1.7. cultuurhistorische aspecten

De aanvraag is niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

De hoeve is wel geïnventariseerd als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Hoeve met losse bestanddelen' en wordt als volgt omschreven :

Achterin gelegen hoeve met losstaande bestanddelen toegankelijk vanaf de straat via een lange,geasfalteerde oprit. Deze laatste is een onderdeel van een oude voetweg die oorspronkelijk via de nuverdwenen "Wansbrugghe" tot over de Mandel liep. Volgens een document van 1636 hoort de brug samen met de andere Mandelbruggen toe aan de baron van Ingelmunster. Deze beheert de doorvaart op deMandel vanaf Izegem tot aan de Leie en dit geeft hem ook het recht tolgeld te vragen.

o Op een figuratieve kaart van 1639 staat hier een boerenarbeiderswoning aangeduid langs de voetwegel, toen eerder een belangrijke weg, en nabij de "Wansbrugghe" die de weg over de Mandel leidt. Op een figuratieve kaart van 1689 met eigendommen van het "Goed en de Heerlijkheid te Nieuwenhove" staat een afgebakend perceel met een gebouw afgebeeld. Op de Ferrariskaart (1770-1778) is het geheel als moestuin met centraal een gebouwtje getekend, eventueel was dit een buitengoed van de heerlijkheid Nieuwenhove.

Op de kaart paalt het perceel aan een oude meander van de Mandel waaruit kan worden afgeleid dat het verloop van de rivier in de 18de eeuw zou zijn gewijzigd zie huidig. Het houten brugje over de Mandel staat niet op het primitief kadasterplan (circa 1830) maar wel op de Atlas der Buurtwegen (1845) en de herziene kaart van het Militair Cartografisch Instituut (1910).

o Gebouwen gegroepeerd rond een deels geasfalteerd, deels begraasd erf, 19de-eeuws uitzicht. Op het primitief kadasterplan staat het woonhuis met bijgebouw langs de voetwegel, beiden worden beschreven als huis. Het wagenhuis met stalling ten westen van het erf dateert waarschijnlijk uit de tweede helft van de 19de eeuw.

o Bakstenen, verankerd woonhuis onder zadeldak (mechanische pannen), gecementeerde voorgevel met imitatievoegen. Rechthoekige muuropeningen, vensters oorspronkelijk met luiken zie duimen. Links en rechts van het erf liggen de

schuur, stallingen en wagenhuis. De hoeve is heden verlaten. Het bedrijf en de roterij aan de straat horen bij Hoogstraat nummer 114

In eerste instantie gaat de beschrijving de nadruk gaan leggen op de geschiedenis van de locatie, met verwijzingen naar verschillende historische kaarten. Aan de hand daarvan wordt de oorsprong van de site gekaderd.

De beschrijving betreffende de hoeve *an sich* is vrij summier.

Gebouwen gegroepeerd rond een deels geasfalteerd, deels begraasd erf, 19de-eeuws uitzicht. Op het primitief kadasterplan staat het woonhuis met bijgebouw langs de voetwegel, beiden worden beschreven als huis. Het wagenhuis met stalling ten westen van het erf dateert waarschijnlijk uit de tweede helft van de 19de eeuw.

Bakstenen, verankerd woonhuis onder zadeldak (mechanische pannen), gecementeerde voorgevel met imitatievoegen. Rechthoekige muuropeningen, vensters oorspronkelijk met luiken zie duimen. Links en rechts van het erf liggen de schuur, stallingen en wagenhuis. De hoeve is heden verlaten. Het bedrijf en de roterij aan de straat horen bij [Hoogstraat nummer 114](#).

Beschrijving Geoportaal

De architecturale beschrijving van de locatie is quasi nihil. De nadruk wordt voornamelijk gelegd op **de opstelling van de gebouwen ten opzichte van elkaar**.

Het ontbreken van enige vastgelegde beschreven architecturale waarden betekent dat de site op dit punt **geen architecturale waarden** kent. Gezien de meer uitgebreide historiek die de locatie kent, vloeien de erfgoedwaarde daaruit voort.

De verouderde staat van de gebouwen betekent dat ingrepen vereist zijn teneinde de verdere achteruitgang en volledige teloorgang te gaan vermijden. De gewenste functiewijziging en herbouw van de verschillende constructies maakt dat mogelijk en garandeert het verder bestaan van de site.

Ook in de nieuwe toestand wordt rekening gehouden met deze U-vormige opstelling van de gebouwen. Bijgevolg blijven de erfgoedwaarden hierin behouden en gerespecteerd.

1.8. bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd.

1.9. hinderaspecten en gebruiksgenot

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze hinderaspecten met zich meebrengen of een invloed kunnen hebben op het gebruiksgenot.

1.10. gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

1.11. veiligheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

Gelet op bovenstaande overzicht kan ons inziens terecht worden besloten dat de beoogde werken in overeenstemming zijn met de bepalingen in de VCRO en verenigbaar zijn met de ruimtelijke context.

4. Federale regelgeving brandveiligheid

Niet van toepassing.

5. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: aanstiplijst

Het hemelwater afkomstig van de daken zal worden opgevangen in hemelwaterputten met een totale inhoud van 35000liter, voor hergebruik via toiletten, wasmachine en onderhoudskraantjes. De overloop van de hemelwaterputten gaat naar een goed gedimensioneerde, bovengrondse infiltratievoorziening.

Aan de grens achteraan het perceel loopt de Mandel, een geklasseerde waterloop van eerste categorie. Het perceel loopt af naar beneden richting de waterloop. Dit lager gelegen achterste gedeelte ligt in overstromingsgevoelige gebied (zowel fluviaal als pluviaal). De gebouwen worden buiten de risicozone opgetrokken. Bij de huidige woning is het zo dat de vloerplas iets hoger werd uitgevoerd, ten bescherming van het water. Dit zal ook opnieuw toegepast worden bij de te bouwen gebouwen.

6. Archeologienota

Voorliggend project is niet gelegen in een beschermde archeologische site, noch in een vastgestelde archeologische zone. De perceelsoppervlakte bedraagt ongeveer 5000m² maar de bodemingreep bedraagt slechts 613,17m². 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)

7. 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 ten allen tijde bereikbaar voor het verlenen van bijkomende informatie, mocht dit nodig blijken.

Met de meeste hoogachting,

Vanyzere - Vergote Luc en Christine
bouwheer

Thierry Ghyselinck
AKRO NOVA BV