

Deputatie van de provincie West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold II-laan 41
8200 Brugge (Sint-Andries)

Via het Omgevingsloket

Kortrijk, 20 januari 2025

Geachte heer Gouverneur,
Geachte leden van de deputatie,

Betreft : VANYZERE-VERGOTE / STEDENBOUW / OOSTROZEBEKE
O. ref. : 06766/BO/TC//
Uw ref. : 2023168570 (PIV4)

Met dit schrijven wensen wij te repliceren op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, overgemaakt in de beroepsprocedure van dhr. VANYZERE Luc, wonende te Hoogstraat 82A te Oostrozebeke.

Het voorwerp van de omgevingsprocedure betreft **het doorvoeren van de functiewijziging van landbouwhoeve naar residentiële woning met woningbijgebouwen, alsook het slopen en herbouwen van de woning en van de stallen tot woningbijgebouw.**

In de procedure werd een negatief verslag van de provinciale omgevingsambtenaar overgemaakt. Dit verslag adviseert om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

De aanvrager wenst met deze replieknota het standpunt van de POA te nuanceren dan wel te weerleggen.

Tiene Castelein
Jan Allaert
Tijl Delrue
Jeffrey Declercq
Filip Rogge
Tom Vlaeminck
Frouke Diels
Tjörven Masil
Estelle Destadsbader
ADVOCATEN

Emma Muylle
JURIST OMGEVINGSRECHT

Stationsstraat 8
8500 Kortrijk
T 056 200 410
info@bonusadvocaten.be
www.bonusadvocaten.be

Bonus Advocaten bv
BTW BE 0463 137 980

Bank BE73 7360 1712 9860
Derden BE06 7360 1909 5122

I. ARGUMENTATIE VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR

De provinciale omgevingsambtenaar haalt volgende grieven aan om het ongunstig advies te motiveren:

1. De POA is van oordeel dat het niet-verkrot karakter van de constructies onvoldoende wordt gestaafd in het dossier.

Aan de hand van de neergelegde fotoreportage kan men klaarblijkelijk niet absoluut nagaan of de gebouwen nog steeds voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Men verwijst daarvoor naar de luchtfoto waarop schade aan de muur van stalling 1 zichtbaar is.

2. Vervolgens geeft de POA aan dat het voorwerp van de aanvraag niet in overeenstemming is met de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Concreet is men van mening dat de toepassing van artikel 4.4.14 VCRO onvoldoende wordt gemotiveerd. Meer bepaald om welke redenen van goede ruimtelijke ordening de woning op een gewijzigde plaats wordt ingeplant. Bijkomend moet dit uitdrukkelijk worden gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

Daarnaast wordt opgemerkt dat bij woningbijgebouw 1 geen sprake is van herbouw op dezelfde plaats omdat er slechts een gedeeltelijke overlap is.

Ten aanzien van woningbijgebouw 2 wordt opgemerkt dat ook hier onvoldoende wordt gemotiveerd om welke redenen van goede ruimtelijke ordening de gewijzigde inplanting wordt gemotiveerd. Bekomend moet dit uitdrukkelijk worden gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

3. Het derde argument om ongunstig te adviseren is dat de aanvraag niet in overeenstemming met de afwijkingen op de Bouwcode en dat een motivatie om af te wijken ontbreekt.

Bijgevolg stelt men dat er geen wettelijke basis voor de vergunning aanwezig is.

4. Ten aanzien van de last wordt opgemerkt dat men niet akkoord gaat met de last opgelegd door het CBS OOSTROZEBEKE.

De POA meent dat de last volledig moet worden heroverwogen wanneer een vergunning wordt overwogen.

5. Tot slot geeft de provinciale omgevingsambtenaar aan dat het voorwerp van de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De reden daartoe is de 'grootschaligheid' van het project. Hiervoor geeft men aan dat een kleiner volume aan woningbijgebouwen ten opzichte van de woning aangewezen is.

De aanvrager kan zich niet verzoenen met de grieven zoals geformuleerd door de provinciale omgevingsambtenaar.

II. REPLIEK VAN DE AANVRAGER

II.1 BOUWFYSISCHE TOESTAND

De provinciale omgevingsambtenaar stelt zich vragen bij de bouwfysische toestand van de constructies. Men twijfelt of de constructies als niet-verkrot kunnen worden beschouwd.

1.

In de procedure in eerste administratieve aanleg werd reeds verwezen naar het ontbreken van een aantal dakpannen op basis waarvan men tot verkrotting concludeert.

De provinciale omgevingsambtenaar verwijst tevens naar de beschadiging aan een muur van stalling 1. Men stelt dat deze muur 'ingevallen' is dat hierdoor niet zomaar besloten kan worden dat alle gebouwen voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

2.

In eerste instantie verwijzen we graag naar de eerder overgemaakte replieknota in voorliggend dossier. Daarin werd het niet-verkrot aspect van de gebouwen reeds uitgebreid behandeld.

De essentie daarbij was dat voor verkrotting een bepaalde ernst aan de toestand is vereist. Het gaat om een situatie waarbij de stabiliteit fundamenteel in het gedrang is gebracht. Dit wordt nader omschreven als ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen.¹

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 heikrachtregeling 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.

¹ Parl.St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1,91.

Er is helemaal geen sprake van 'een ingevallen muur' zoals door de provinciale omgevingsambtenaar wordt gesuggereerd.

Er werd door menselijke handelingen een opening in deze gevelmuur gemaakt. De muur werd beschadigd omdat iemand met een oude tractor tegen deze gevel heeft gereden. De gevel is derhalve geenszins 'ingevallen ten gevolge van ouderdom of instabiliteit.

Dit incident heeft ook niet tot gevolg had dat er instabiliteit werd veroorzaakt ten aanzien van de gehele constructie. Het gaat slechts om **een plaatselijke beschadiging**. Er is bijgevolg **géén sprake van een fundamenteel stabiliteitsprobleem**.





Niettegenstaande de schade aan de buitengevel door het schadegeval dat zich heeft voorgedaan, is de constructie verder in een goede staat. De dragende structuur en de muren vertonen geen gebreken. Ook de zolderverdieping is intact gebleven.





Ook verder in het gebouw zijn geen constructieve gebreken op te merken. De muren en ook de zolderverdieping zijn verouderd, doch stabiel.

3.

Ter vervollediging worden bijkomende foto's aangaande het niet-verkrot karakter van de constructies toegevoegd. Op deze foto's is duidelijk te zien dat, niettegenstaande het om de originele en dus verouderde gebouwen gaat, deze **niet als instabiel kunnen worden aangeduid**.

Dat maakt dan ook dat de gebouwen nog voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit, waardoor geen sprake is van verkrotting.

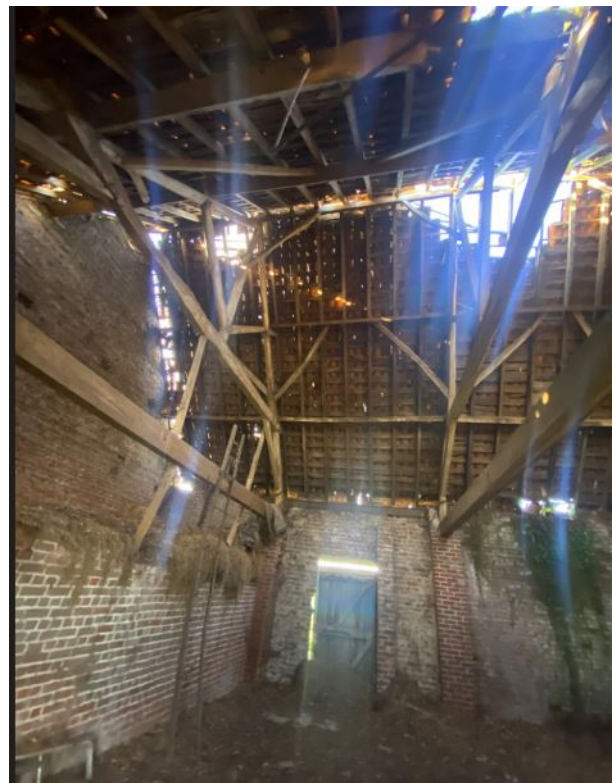
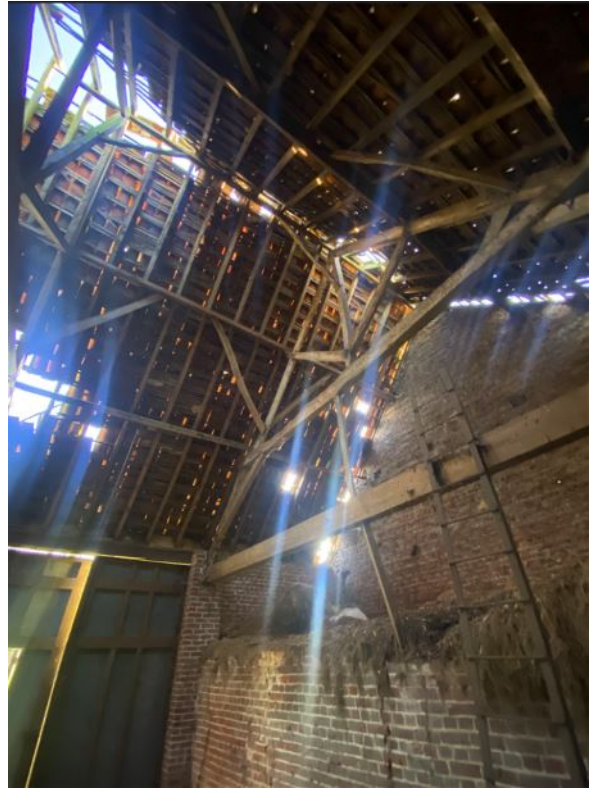






Uitgezonderd het hier en daar ontbreken van enkele dakpannen en een drietal nokpannen, vertoont de dakstructuur geen ernstige of fundamentele schade die instabiliteit tot gevolg heeft. Bijgevolg voldoet het gebouw dan ook aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Dit kan bijkomend aangetoond worden aan de hand van foto's van de binnenstructuur van het gebouw.





De ontbrekende dakpannen zijn ook aan de binnenkant van het gebouw zichtbaar. De dragende dakstructuur is evenwel volledig intact en stevig. De gebreken aan het dak zijn te herstellen met eenvoudige herstellings- of onderhoudswerken, hetgeen de site de laatste jaren niet meer heeft gekend.

We hopen aan de hand van deze uitgebreide fotoreeks de bekommernis te hebben verholpen. Hiermee wordt een absoluut en volledig beeld weergegeven van de aanwezige constructies. Het gaat om verouderde constructies die de laatste jaren weinig tot geen aanpassingswerken meer hebben gekend, doch deze gebreken zijn niet van die aard dat de gebouwen ingestort of instabiel zouden zijn. In hun huidige vorm kunnen de gebouwen in feite nog aangewend en gebruikt worden.

II.2 OVEREENSTEMMING MET DE BASISRECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

→ NIET LANGER VAN TOEPASSING IN PIV 4! In PIV 4 betreft het voorwerp van de aanvraag niet langer herbouw op gewijzigde plaats, doch herbouw op dezelfde plaats. Bijgevolg is titel II.2 niet langer relevant in voorliggende omgevingsaanvraag.

Voor de aanvraag wordt toepassing gemaakt van de zonevreemde basisrechten.

a. Herbouw op gewijzigde plaats en uitbreiding van de woning

Voor het herbouwen op gewijzigde plaats en het uitbreiden van de woning wordt verwezen naar artikel 4.4.14 en 4.4.15 VCRO.

Om toepassing te maken van artikel 4.4.14 VCRO, dient de verplaatsing te volgen uit redenen van goede ruimtelijke ordening, die door de aanvrager uitdrukkelijk wordt

gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

Bovendien moet de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg opleveren en zich richten op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

1.1

Hieromtrent verwijst de motivatie van de aanvrager naar **het advies van de gemeente** om de woning te verplaatsen naar de voorzijde van de gebouwengroep. De gemeente was van oordeel dat hierdoor de verharde oppervlakte aanzienlijk wordt verminderd, wat resulteert in een betere ruimtelijke ordening. Daarboven werd aangegeven dat de gewijzigde inplanting resulteert in een betere inrichting van het perceel. Er zal minder verharding noodzakelijk zijn en het architectonisch ensemble van de gebouwengroep blijft bewaard.

Het College van Burgemeester en Schepenen achtte het **ruimtelijk beter de hoeve meer richting de Ingelmunstersteenweg te verschuiven**, zijnde weg van het openruimtegebied. Dit werd ook op die manier meegegeven bij de voorbesprekingen. Op die manier wil men een positieve impact op de open ruimte realiseren.

De provinciale omgevingsambtenaar is van oordeel dat dit aspect niet afdoende wordt gemotiveerd in voorliggende aanvraag.

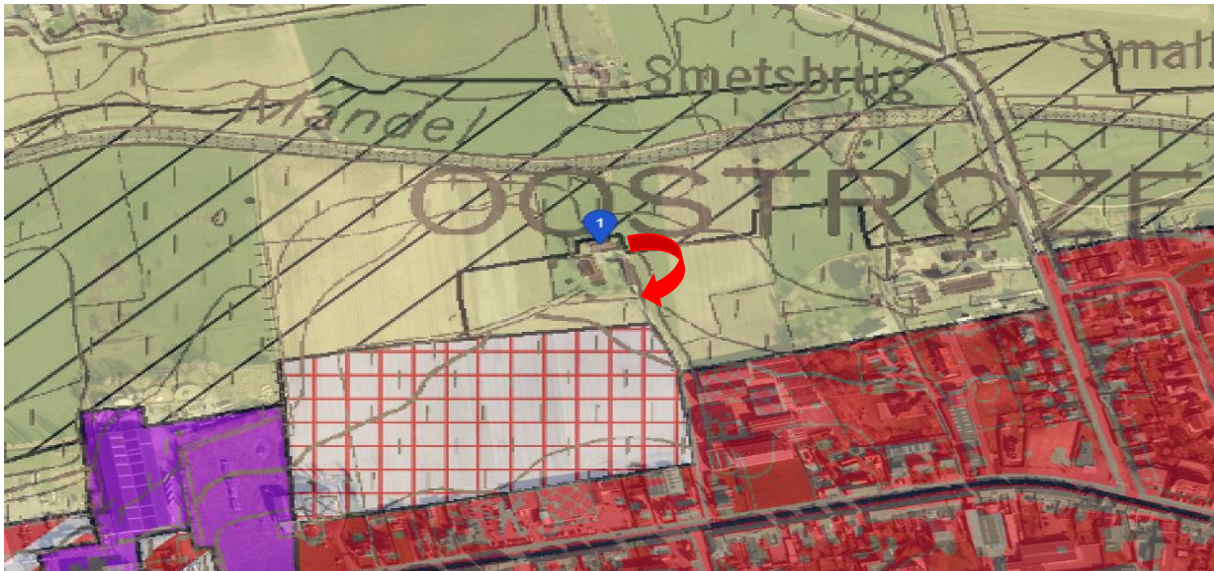
1.2

De bestaande toestand kent **een sterk uitgespreide footprint**. De aanwezige constructies hebben een uitgestrekte inplanting en zijn hiermee zichtbaar in het omliggend landschap en resulteren in een diepe insnijding in het agrarisch gebied. Ook naar ruimtegebruik is dergelijke inplanting niet wenselijk in tijden van compact en duurzaam bouwen. Dit sluit ook aan op het gegeven dat de huidige terreinbezetting niet optimaal is en dus aanpassingen vergt.

Tot slot vormt de huidige toestand géén kwalitatief concept. De gebouwen hebben doorheen de jaren géén aanpassingswerken gekend. De gebouwen zijn sterk verouderd en zullen de komende jaren sterk achteruit gaan. Teneinde deze karaktervolle hoeve te behouden, zijn aanpassingswerken vereist. De huidige opstelling impliceert een te diepe insnijding in het landschap wat niet wenselijk is.

Bijgevolg zijn de oorzaken zoals weergegeven in artikel 4.4.14 VCRO in voorliggende situatie van toepassing.





1.3

De nieuwe inplanting voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 4.4.14 VCRO en levert een betere plaatselijke aanleg op.

De verplaatsing van de woning naar de voorzijde van de gebouwengroep leidt tot een **harmonieuze aansluiting op de bestaande ruimtelijke context**. Op vandaag zorgt de opstelling dat er géén aansluiting wordt gecreëerd door de opstelling van de gebouwen. De huidige site is feitelijk geïsoleerd.

De verplaatsing van de woning zorgt ervoor dat de leefruimtes meer gecentraliseerd worden en **een verbinding met het woongebied** wordt gecreëerd.

Daarnaast leidt de verplaatsing van de woning tot **een betere terreinbezetting**. Door de verplaatsing worden de constructie compact nabij de openbare weg gepositioneerd. In de bestaande toestand liggen de constructies verspreid over de gehele breedte van het perceel. De verplaatsing maakt het mogelijk om **compact** te gaan bouwen en tegemoet te komen aan de uitspreiding.

Het overlappen met de bestaande constructies is hierin géén prioriteit voor de aanvrager. Wél prioriteit is het duurzaam en doordacht bouwen, waarbij de footprint van de site zo klein als mogelijk wordt gehouden.

Tot slot richt het ontwerp zich tevens op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen. Zoals eerder toegelicht, is het omliggend agrarisch gebied sterk geresidentialiseerd. De aanwezige zonevreemde sites hebben allemaal **een U-vormige opstelling met een woning en één of meerdere bijgebouwen**.

Dat alles maakt dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 4.4.14 VCRO.

b. Herbouw op gewijzigde plaats van de bestaande constructies, niet zijnde woningbijgebouw.

1.

Voor wat betreft de herbouw van woningbijgebouwen werd in de verantwoordingsnota van de architect verwezen naar artikel 4.4.17 VCRO. Dit gaat echter om herbouw op dezelfde plaats. In het POA-verslag wordt correct aangegeven dat de vereiste overlap van drie vierde niet wordt behaald met voorliggend ontwerp.

Niettegenstaande ten aanzien van woningbijgebouw 1 een overlap wordt gerealiseerd, is géén sprake van herbouw op dezelfde plaats.

Het is dan ook aangewezen om voor de gewenste herbouw van woningbijgebouw 1 eveneens beroep te doen op artikel 4.4.18 VCRO.

Analoog aan de aftoetsing van artikel 4.4.14 VCRO, wordt ten aanzien van de herbouw van de woningbijgebouwen een concrete oorzaak en voorwaarde opgelegd.

1.1

Opnieuw is vereist voor de herbouw op een gewijzigde plaats dat de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening en door de aanvrager uitdrukkelijk wordt gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

Beide constructies hebben een sterk uitgespreide footprint. Woningbijgebouw 1 heeft een lengte van 30 meter en woningbijgebouw 2 heeft een lengte van 26 meter. Bovendien staan ze ten opzichte van elkaar geschrinkt waardoor de visuele impact van beide constructies nog groter is. De verplaatsing, alsook het verkleinen van de constructies beperkt de insnijding in het landschap.

Door de verplaatsing van de woning is het mogelijk om de woningbijgebouwen ten aanzien van de woning te centraliseren en compacter te bouwen. Dit betekent een verbetering van de terreinbezetting. Bovendien gebeurt de centralisatie nabij de inrit van het perceel en blijft de rest van het perceel gevrijwaard.

De bestaande gebouwen kunnen niet als een kwalitatief worden gezien. Ze zijn sterk verouderd en kennen een toepassing van ongewenste materialen zoals asbest. De sloop en herbouw is dan ook aangewezen.

1.2

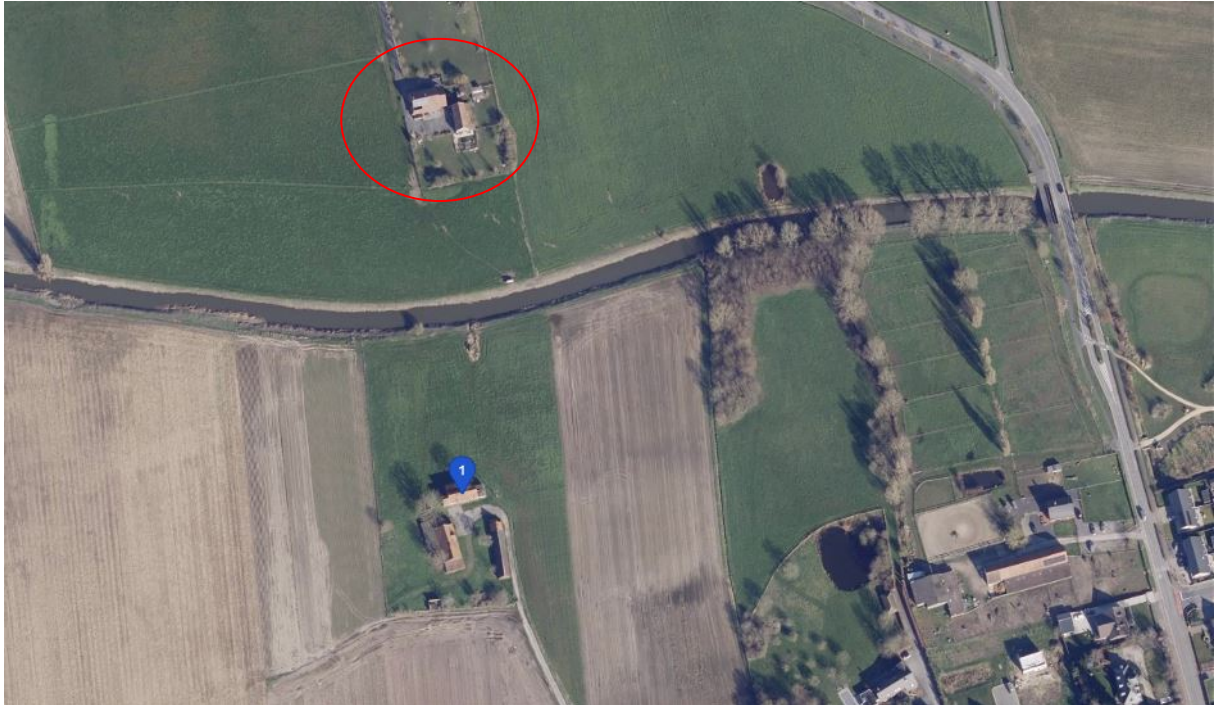
Daarnaast bepaalt artikel 4.4.18 VCRO dat de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg moet opleveren en zich moet richten op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijze.

Dat hieraan wordt voldaan met voorliggend ontwerp, werd reeds aangehaald. Het nieuw ontwerp is veel compacter gepositioneerd. Het onttrekken van de woning uit de open landelijke omgeving en het aansluiten van de nieuwe woning aan het woongebied vormt een betere plaatselijke aanleg.

In het agrarisch gebied zijn verschillende zonevreemde entiteiten vast te stellen. Hierbij gaat 'kleine hoevetjes', bestaand uit een woning met één of meerdere bijgebouwen.

De dichtstbijzijnde zonevreemde woonentiteit is gelijkaardig:

- Meulebekensteeweg 19, 8780 OOSTROZEBEKE



II.3 IN OVEREENSTEMMING MET DE BOUWCODE

De projectlocatie bevindt zich binnen het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening 'bouwcode'.

a. Woonkwaliteit voor iedereen – 2.1. Zelfstandige woningen

Gezien op de projectlocatie een woning wordt herbouwd, zijn de voorschriften omtrent de 'zelfstandige woningen' relevant. De voorschriften willen een minimum aan woonkwaliteit garanderen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar had volgende strijdigheden vastgesteld:

1) **Strijdigheid met 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 1 m², wat **voldoet aan de voorschriften van de bouwcode.**

2) Strijdigheid met 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 **243,99 m² verharding** aangelegd. Het gaat hier om de verhardingen zoals opgenomen in het Vrijstellingsbesluit. Dus concreet deels strikt noodzakelijke verharding, vereist om toegang te nemen tot de gebouwen, en anderzijds verharding die ressorteert onder de 80 m²-vrijstelling.

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 die een totale vloeroppervlakte van 423,77 m² heeft. 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.

De voorschriften van de Bouwcode zijn strijdig met het Vrijstellingsbesluit. Bijgevolg hebben deze voorschriften 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.

3) Strijdigheid met 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**.

4) Strijdig met 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 inpandig.

Artikel 43 bepaalt een cascaderegeling 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 afwijgingsverzoek 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.

II.4 VOORSTEL LAST IN NATURA VAN DE AANVRAGER

De aanvrager wenst als voorstel tot last in natura de aanplant van groen te voorzien. Uit de eerdere adviezen gaf men vanuit de gemeente als vanuit de provincie aan dat het voorziene beplantingsplan eerder summier is. Gezien de site op vandaag weinig inkleding kent, was dit door de aanvrager ingegeven om het bestaande karakter van de site maximaal te behouden.

De aanvrager stelt voor een last op te nemen die het aanplanten van groen inhoudt.

II.5 AANVAARBARE SCHAALGROOTTE – IN OVEREENSTEMMING MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar wordt uitdrukkelijk bevestigd dat de gevraagde functiewijziging functioneel inpasbaar is.

Wat betreft de invulling van de woningbijgebouwen wordt bevestigd dat dit in overeenstemming is met gangbare praktijk waarbij een woningbijgebouw complementair is aan het wonen of een aanhorigheid bij het wonen.

Ook de gedetailleerde invulling wordt door de provinciale omgevingsambtenaar bevestigd.

Men concludeert dat **alles perfect valt onder de definitie van woningbijgebouw en dat alles beantwoordt aan de decretale volumenormen.**

Doch trekt men het volume van de bijgebouwen in twijfel en beslist daaruit dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Er moet worden opgemerkt dat met voorliggende aanvraag een oppervlaktevermindering van 272,66 m² en een volumereductie van 911,07 m³ wordt gerealiseerd.

	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Vergelijking
Woning			
Volume	702,15 m ³	995,18 m ³	+ 293,03 m ³
Oppervlakte	153,58 m ²	176,32 m ²	+ 22,74 m ²
Woningbijgebouw 1			
Volume	642,48 m ³	433,09 m ³	- 205,61 m ³
Oppervlakte	162,08 m ²	103,45 m ²	- 58,61 m ²
Woningbijgebouw 2			
Volume	1.542,43 m ³	821,56 m ³	- 720,86 m ³
Oppervlakte	357,03 m ²	144 m ²	- 213,03 m ²

Gelet op deze belangrijke afname van volumes en vloeroppervlaktes kan de aanvrager zich niet vinden in het argument dat het project te grootschalig is. Zowel woningbijgebouw 1 (volume 433,09 m³) als woningbijgebouw 2 (volume 821,56 m³) zijn ondergeschikt aan het woonvolume (volume 995,18 m³).

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om onze argumentatie mee te nemen in de verdere beoordeling van de omgevingsaanvraag en het advies van de provinciale omgevingsambtenaar gemotiveerd te weerleggen.

Ons inziens kent de aanvraag geen legaliteitsbelemmeringen en is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg komt het voorwerp van de aanvraag, zijnde het wijzigen van de hoofdfunctie van landbouw naar residentieel wonen én het herbouwen van de woning en de woningbijgebouwen, voor vergunning in aanmerking.

Met de meeste hoogachting,

Tiene CASTELEIN

Emma MUYLLE