

Dejonckheere Nic
Hoogleenstraat 36
8780 Oostrozebeke

BIJLAGE B26 Verantwoordingsnota regularisatie tuinbouwbedrijf

*Referentie: 24-20101
OMV-nr.: 2025045422
Projectlocatie: Hoogleenstraat 36
8780 Oostrozebeke*

*Opgesteld door: Isolde Sap
Datum: 8/05/2025*

Inhoud

1	Gegevens opdrachtgever	2
2	Gegevens bouwplaats	2
3	Voorwerp van de aanvraag.....	3
4	Uitzicht en omgeving	3
5	Zonering	4
5.1	Gewestplan	4
5.2	BPA/APA.....	4
5.3	RUP	4
5.4	Verkaveling.....	4
5.5	Habitat- en vogelrichtlijngebied	5
5.6	VEN/IVON.....	5
5.7	Biologische waarderingskaart	6
5.8	Overstromingsgebied.....	6
5.9	Vlaamse hydrografische atlas.....	8
5.10	Atlas der Buurtwegen	8
5.11	Herbevestigd agrarisch gebied	8
6	Overeenstemming en motivatie	10
6.1	Aanvraag	10
6.1.1	Serre.....	10
6.1.2	Vijvers.....	10
6.1.3	Loods	11
7	Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening	13
7.1	Functionele inpasbaarheid	13
7.2	Integratie.....	13
7.3	Groenscherm.....	13
7.4	Mobiliteitsimpact	13
7.5	Ruimtegebruik.....	13
7.6	Bouwdichtheid	13
7.7	Schaal.....	13
7.8	Cultuurhistorische aspecten.....	13
7.9	Bodemreliëf.....	14
7.10	Hinderaspecten en gebruiksgenot.....	14
7.11	Gezondheid	14
7.12	Veiligheid	14
8	Waterhuishouding.....	14
9	Toegankelijkheid	15
10	Bijlagen.....	15

1 Gegevens opdrachtgever

Nic Dejonckheere
Hoogleenstraat 36
8780 Oostrozebeke

2 Gegevens bouwplaats

Hoogleenstraat 36
8780 Oostrozebeke
Kadastraal bekend: Afd. 1, Sie B, nrs. 582C, 582D, 582E, 587G, 616C & 618C

3 Voorwerp van de aanvraag

De aanvragers zijn tuinbouwer en wensen de site te regulariseren, met name de serre, 2 vijvers en de inplanting van de loods.



4 Uitzicht en omgeving

Het goed, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen aan de Hoogleenstraat 36 te Oostrozebeke. Deze gemeenteweg uit beton is voorzien van de meest elementaire nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, verlichting, kabeldistributie, drinkwater en telefoon.

Het bestaande tuinbouw bedrijf bestaat momenteel uit een woning met achtergelegen bedrijfsgebouwen, serres en kweekvelden.

Het bedrijf is gelegen in een landelijke omgeving. Het landbouwbedrijf zelf is omgeven door weiden en akkerland.



Figuur Luchtfoto

5 Zonering

5.1 Gewestplan

Het geheel is volgens onderstaand uittreksel uit het gewestplan Roeselare-Tielt (goedgekeurd bij KB op 17/12/1979) gelegen in **agrarisch gebied**.



Figuur Gewestplan

5.2 BPA/APA

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder noch algemeen plan van aanleg.

5.3 RUP

Het bedrijf is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen Midden West-Vlaanderen. Het RUP heeft geen invloed op de aanvraag.

5.4 Verkaveling

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

5.5 Verordeningen

De aanvraag valt onder de bouwcode van Oostrozebeke, deze wordt verder afgetoetst.

5.6 Habitat- en vogelrichtlijngebied

De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een habitat- of vogelrichtlijngebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet.



Figuur Habitat- en vogelrichtlijngebied

5.7 VEN/IVON

De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een VEN/IVON-gebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet.



Figuur Gebieden van het VEN/IVON

5.8 Biologische waarderingskaart

De biologische kwaliteit van de bodem is **biologisch minder waardevol**. Het grondgebruik van de bodem is geschikt voor intensief agrarisch gebruik.



Figuur Biologische waarderingskaart

5.9 Overstromingsgebied

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroombd gebied of een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal, fluviaal, of vanuit de zee), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.



Figuur: Pluviale overstromingskaart (Watertoets 2023)



Figuur Overstromingsgevoelig gebied fluviaal (Watertoets 2023)



Figuur Overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee (Watertoets 2023)

5.10 Vlaamse hydrografische atlas

Er loopt een geklasseerde waterloop over het perceel horende bij de aanvraag. De constructies blijven allen minstens 5m verwijderd van de bovenkant van het talud van deze waterlopen, zodat onderhoud te allen tijde mogelijk is.



Figuur Vlaamse Hydrografische Atlas

5.11 Atlas der Buurtwegen

Op de betrokken percelen is volgens de Atlas der Buurtwegen geen buurtweg/voetweg aanwezig. De bouw van de aangevraagde constructies belemmert de doorgang van deze buurtweg niet.



Figuur Atlas der buurtwegen

5.12 Herbevestigd agrarisch gebied

De bouwplaats is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur Herbevestigd agrarisch gebied

6 Overeenstemming en motivatie

In agrarisch gebied

De aanvraag gaat uit van een volwaardig, leefbaar tuinbouwbedrijf (zie foto's in bijlage 1) die het bedrijf in volledig correct vergunde toestand wil brengen.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende 'de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002' meer bepaald volgens 'artikel 11: de agrarische gebieden' voldoet het bedrijf volledig aan de gestelde eisen.

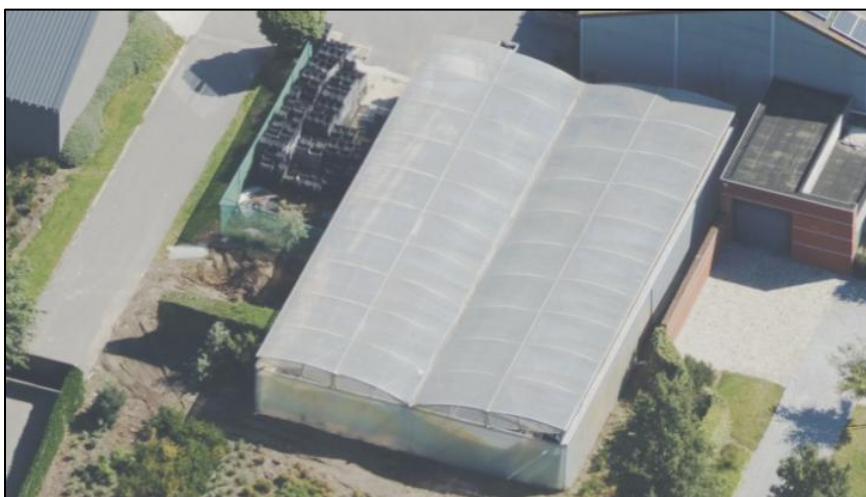
Dit artikel bepaalt dat : »agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin ». Het gebruik van de term landbouw in de « ruime zin » betekent dat het begrip « landbouw » niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

6.1 Aanvraag

De aanvragers wensen enkele zaken op de site te regulariseren die anders werden uitgevoerd dan vergund in het verleden. Het betreft de serre vooraan de site, twee vijver en de inplanting van een loods. Met deze aanvraag wensen de aanvragers deze zaken te regulariseren.

6.1.1 Serre

De serre vooraan de site werd vergund met afmetingen 20 op 20 meter, met een kroonlijsthoogte van 4 meter en een nokhoogte van 5 meter. In realiteit werd deze serre opgericht met afmetingen van 25 op 16 meter, met een gebogen vorm en een kroonlijsthoogte van 3,10 m en een nokhoogte van 4 meter. De vergunning voor de serre werd afgeleverd op 09/08/2000, in het ontwerp werd geen rekening gehouden met de standaard maten van serrekoepels waardoor de afmetingen anders uitgevoerd werden. De aanvrager wenst dit nu recht te zetten. De serre bestaat uit metalen bogen met plastic.



6.1.2 Vijvers

Verder heeft de aanvragers in de loop van de jaren ook een vijvers aangelegd achter de woning . Vijver 1 werd vergund op 09/08/2000 en werd vergund met afmetingen van 11,90m op 25m. In realiteit werd

deze niet helemaal rechthoekig uitgevoerd, de afmetingen betreffen 22,59 m op 17,82 m. De vijver werd uitgevoerd zonder folie.



Op 11 juni 2003 werd een vijver 2 vergund, deze werd anders uitgevoerd dan vergund. De vijver werd vergund met afmetingen van 42 m op 17 m en werd uitgevoerd met afmetingen van 37 m op 23 m , en werd anders ingeplant, deze vijver werd ook uitgevoerd zonder folie.



6.1.3 Loods

De loods werd vergund op 18 december 2014, op de plannen van de vergunning werden de perceelsgrenzen verkeerd ingetekend waardoor de afstand van de loods tot de perceelsgrenzen in realiteit niet correct zijn. De aanvragers wensen dit dan ook recht te zetten en de inplanting van de loods te regulariseren.



De aanvragers wensen nu al deze zaken te regulariseren zodat de site weer volledig vergund is.

6.2 Aftoetsing aan de bouwcode

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Bouwcode van Oostrozebeke.

Artikel 19 Harmonie

De te regulariseren gebouwen betreffen typische landbouwgebouwen namelijk een serre en een loods. De loods werd reeds vergund in 2014, maar werd louter door een foute bepaling van de grenzen verkeerdelijk ingeplant. De serres werden iets groter uitgevoerd dan vergund maar bepalen reeds meer dan 20 jaar het straatbeeld. Het betreft landbouwgebouwen in een landbouw omgeving.

Artikel 29 Verharding

De site betreft een bedrijf voor beroepslandbouw. Conform artikel 29,§3 van de bouwcode kan er afgeweken worden van de toegestane verharding voor beroepslandbouw tot maximaal 70% van het perceel. In de aanvraag is geenszins 70% van de oppervlakte verhard.

Artikel 31 Hemelwater

Het water infiltreert maximaal op eigen terrein het overige wordt opgevangen in hemelwaterputten en afgevoerd naar de vijvers op de site.

Artikel 36 Landschappelijke integratie en buffering

De site is reeds ingekleed, de gebouwen zijn omringd door bomen en struiken en lopen achteraan over in de vlakke structuur met landbouwpercelen.

7 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

7.1 Functionele inpasbaarheid

De percelen in de omgeving worden voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. De omgevingsvergunningsaanvraag stemt hiermee overeen, net zoals met de gewestplanbestemming tot **agrarisch gebied**.

7.2 Integratie

De serre, vijvers en loods zijn reeds aanwezig. Ze werden enkel iets anders uitgevoerd/ ingeplant dan vergund. De integratie wijzigt dus niet.

7.3 Groenscherm

Gelet op het feit dat het gaat om een regularisatie van de afmetingen van een vergunde serre en vergunde vijvers en inplanting van de loods werd er reeds een groenscherm voorzien in de vorige vergunningen. Het groenscherm blijft nu dan ook ongewijzigd.



7.4 Mobiliteitsimpact

Gelet op het feit dat het hier een regularisatie betreft blijft de mobiliteit ongewijzigd.

7.5 Ruimtegebruik

Door de geconcentreerde bebouwing wordt de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt. De ingenomen oppervlakte is quasi gelijk aan de oppervlakte zoals vergund. Enkel de vijver achteraan is groter uitgevoerd dan vergund.

7.6 Bouwdichtheid

De perceelsbezetting is relatief klein waardoor een lage bouwdensiteit in de omgeving is vast te stellen.

7.7 Schaal

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp niet afwijkt van de schaal van de omgeving.

7.8 Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermde archeologische zone of een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Het betreft geen item dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch items opgenomen in de vastgestelde inventarissen archeologische zones, landschapsatlas, tuinen en parken, of houtig erfgoed.

Gezien de aanvraag een regularisatie betreft waarbij alle ingrepen in de bodem al zijn uitgevoerd is er geen archeologienota nodig voor deze aanvraag.



Figuur Onroerend erfgoed

7.9 Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd, net zomin als de bodemsamenstelling.

7.10 Hinderaspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inblik (privacy). Ook voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

7.11 Gezondheid

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

7.12 Veiligheid

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

8 Waterhuishouding

Voorliggende aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening van 2023. De gegevens werden ingevuld in de desbetreffende velden op het Omgevingsloket.

9 Toegankelijkheid

De serre en loods zijn niet vrij toegankelijk voor derden en valt daarom niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Afbeeldingen vermeld in deze nota kunnen afkomstig zijn van Geopunt, Google Maps, Google Earth, Bing Maps, Klim, Brugis-Irisnet, GisWest, GisOost, Gis Provant, Geoportaal Onroerend Erfgoed, VMM, Waterinfo,...

10 Bijlagen

Bijlage 1 Fotoreportage bedrijf