

Omgevingsvergunning – gemeente Oostrozebeke

Leegstraat 181, 8780 Oostrozebeke

Bouwen van een ééngezinswoning

VERANTWOORDINGSNOTA

Aanvrager:

Mevrouw Annelies GEVAERT, met woonplaats te 8780 Oostrozebeke, Vinkstraat 14

Ligging:

8780 Oostrozebeke, Leegstraat 181, kadastraal gekend als OOSTROZEBEKE, sectie E, perceelnummer 1040V

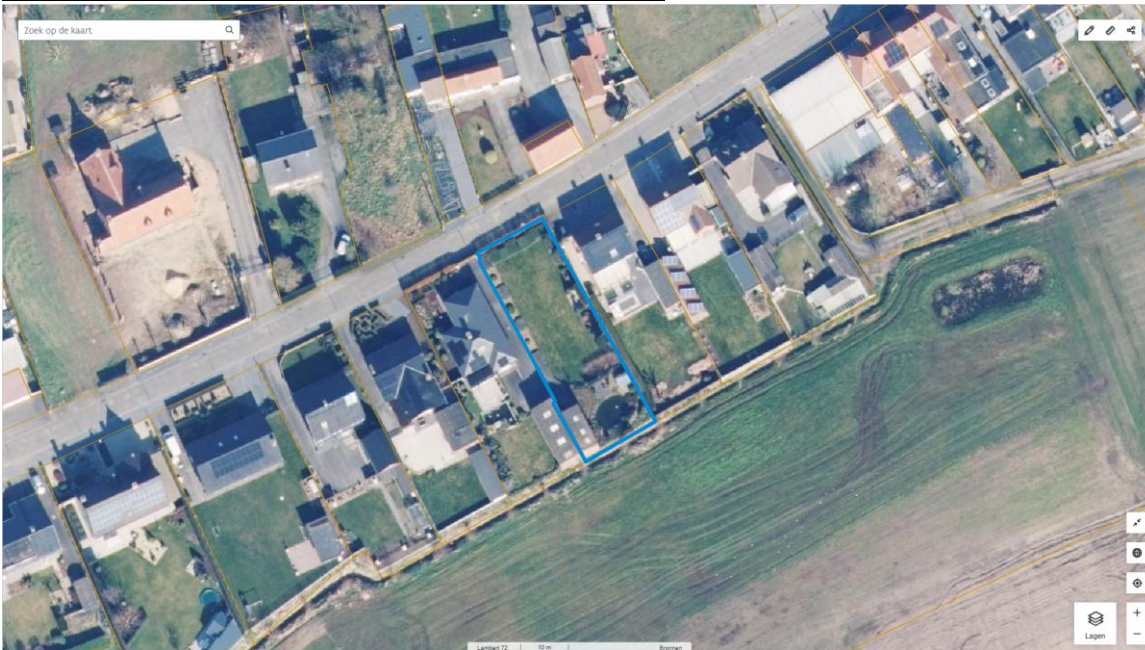
Voorwerp van de aanvraag:

Sloop van de bestaande garage + bouwen van een eengezinswoning

I. SITUERING

1. Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen te 8780 Oostrozebeke, Leegstraat 181, kadastraal gekend als OOSTROZEBEKE, sectie E, perceelnummer 1040V en heeft een oppervlakte van 772,16m².

Geopunt – luchtfoto's dd. 6 maart 2025 met aanduiding site (blauw)



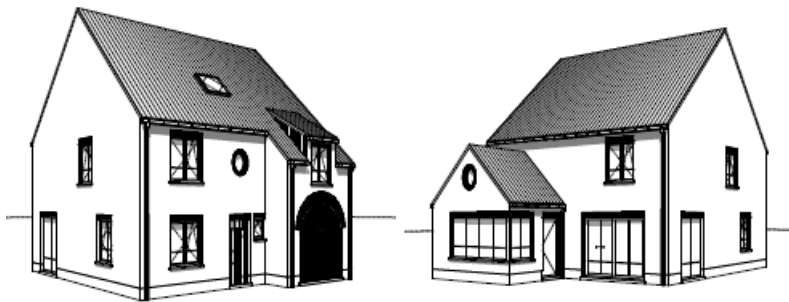
2. De bestaande omgeving bestaat hoofdzakelijk uit open ééengezinswoningen met 1 bouwlaag en een hellend dak, al zijn ook 2 bouwlagen en een hellend dak niet vreemd in de omgeving (zie bv. Leegstraat 167-173, 196-198, 204, 212)

Google Street View (juli 2019) – zicht op aanvraagperceel

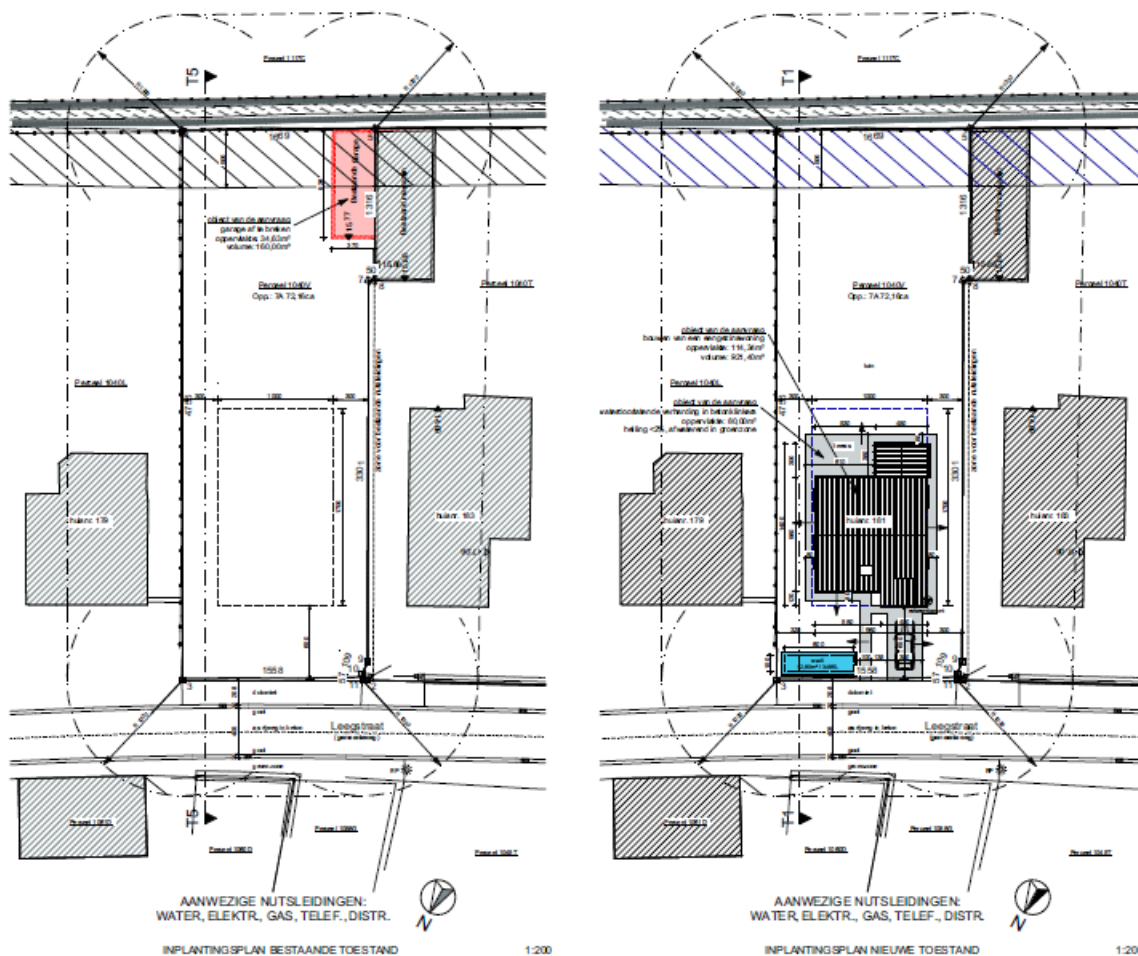


3. De aanvraag omvat de sloop van de bestaande garage op het perceel en het bouwen van een eengezinswoning, bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak.

3D-renders



Inplantingsplannen



4. Het terrein ligt volgens het gemeentelijk RUP 'Kernversterking Oostrozebeke', zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 2023 (inwerkingtreding: 22 november 2023)¹, in **wonen in het landschapslint** (art. 4).

¹ <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/20f4a6dc-74f6-42ef-9187-91f138bf0dba>



5. Voor het overige ligt het terrein niet binnen een (relevant) gewestelijk of provinciaal RUP, plan van aanleg of vergunde niet-vervallen verkaveling.

6. Op vlak van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen is verder de Bouwcode², zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 2023, nog van belang (zie verder).

II. ANTECEDENTEN

7. Het terrein, dat op vandaag kadastraal gekend staat als perceel 1040V, maakte vroeger samen met het naastgelegen perceel 1040T (Leegstraat 183), deel uit van het ruimere kadastrale perceel 1040P met een oppervlakte van 1643 m².

Beide percelen 1040V en 1040T kwamen ingevolge erfenis in onverdeeldheid (elk 1/3^e) toe aan mevrouw Griet Gevaert, mevrouw Nele Gevaert en mevrouw Annelies Gevaert (aanvrager).

8. Voor deze percelen werden vroeger een aantal verkavelingsvergunningen afgeleverd, die ondertussen allen opgeheven zijn door het RUP Kernversterking³ (zie hoger):

- Op 21 januari 1967 voor het verkavelen van grond
- Op 7 september 1974 voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften
- Op 23 november 2022 voor het herverkavelen van twee loten.

9. Na inwerkingtreding van het RUP Kernversterking werd dit kadastrale perceel 1040P (opnieuw) gesplitst in lot 1 (Leegstraat 183) en lot 2 (Leegstraat 181 – terrein van de aanvraag).

² <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9a9674b8-74e4-4b80-a815-798eb7bcd8d0>

³ Art. 0.1 RUP Kernversterking: “§2. Bij de inwerkingtreding van dit RUP worden alle verkavelingen binnen de plancontour opgeheven.”

ressorteren. Ik verwijs hiervoor naar de juridische achtergrondinfo opgenomen op de website van het departement Omgeving (<https://omgeving.vlaanderen.be/juridische-achtergrondinfo-rond-verkavelen>), meer bepaald punt 1.5 van FAQ (<https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2025-02/FAQ%20Verkavelingen.pdf>).

- *Het splitsingsvoorstel geeft aan dat het niet de intentie is om het onbebouwd te verkopen met het oog op woningbouw. **De kanttekening hierbij is dat zelfs wanneer het initieel 'binnen de familie' gehouden wordt houden', op een bepaald moment (1) bebouwd zal worden gezien de ligging in woongebied, en (2) op dat moment hoogstwaarschijnlijk uit de onverdeeld zal getreden worden, wat gelijkgesteld kan worden met een verkoop voor minstens een deel van de huidige eigenaars. Op dat moment aantonen dat het initieel niet de bedoeling was om te verkopen en te bebouwen, lijkt mij verre van eenvoudig. (...)***"(eigen accentuering)

11. In het licht van het voorgaande wenst de aanvrager te benadrukken **dat de destijds doorgevoerde splitsing niet verkavelingsvergunningsplichtig was.**

Hoewel inderdaad op het ogenblik van de verdeling moet worden nagegaan of de intentie aanwezig is om één van de afgesplitste, onbebouwde kavels over te dragen met het oog op woningbouw⁴, moet het begrip 'verkoop' restrictief worden geïnterpreteerd, in die zin dat enkel de vrijwillige verkoop onder de verkavelingsvergunningsplicht valt⁵.

In casu zijn de aanvrager en haar 2 zussen ingevolge het overlijden van hun vader noodgedwongen elk voor 1/3^e mede-eigenaar geworden van het betrokken perceel. Een uit onverdeeldheid treding na overlijden valt niet onder het toepassingsgebied van de verkavelingsvergunningsplicht en dit werd ook zo in de parlementaire voorbereiding van de Stedebouwwet benadrukt⁶.

In het kader van de verdeling werd ook duidelijk aangegeven dat het niet de intentie was om dit perceel te verkopen met het oog op bebouwing maar dat zij het perceel wensten aan te houden binnen de familie om er eventueel later zelf op te bouwen. Voorliggende aanvraag vormt daarvan nu ook een bevestiging, nu het perceel bebouwd zal worden door/voor één van de onverdeelde mede-eigenaars.

⁴ RvS 5 oktober 2006, nr. 163.246

⁵ Zie hierover MvT, Parl. St. Senaat 1958-59, nr. 124, 76.

⁶ Zie parlementaire voorbereiding bij de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 en de Wijzigingswet van 22 december 1970. Zie ook arrest RvS 15 september 1981, nr. 21.388, Thomas, *T.Not.* 1982, 337-353: "4.4. Overwegende dat de akte van verdeling van de nalatenschap (...) niet kan worden gelijkgesteld met een verkoop in de zin van artikel 74,§3, 1^o, van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw; dat immers bij een verkoop de eigendom van goederen wordt overgedragen aan derden, terwijl bij het uit onverdeeldheid treden uit een nalatenschap, naar luid van artikel 883 van het Burgerlijk Wetboek, ieder medeërfgenaar geacht wordt alleen en onmiddellijk te zijn opgevolgd in alle goederen die in zijn kavel zijn begrepen; dat de gevolgen van een verdeling dan ook louter declaratief zijn en wezenlijk verschillen van de gevolgen van een verkoop;" (eigen accentuering)

III. VERANTWOORDING

III.1. Overeenstemming met het RUP Kernversterking Oostrozebeke

- Inplanting (art. 0.3)

12. Artikel 0.3, §1 van het RUP Kernversterking bepaalt het volgende:

ART. 0.3 INPLANTING

§1. Bij nieuwbouw, herbouw of verkaveling kunnen gebouwen met onderstaande hoofdfuncties slechts worden toegelaten voor zover hun voorgevel zich bevindt op minder dan 10 meter van de rooilijn van de voldoende uitgeruste openbare weg waaraan ze zich bevinden:

- Wonen;
- Verblijfsrecreatie;
- Dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- Detailhandel;
- Dancing, restaurant en café;
- Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen.

13. In casu ligt de voorgevel van de woning op min. 6,5m en max. 7,7m van de rooilijn van de Leegstraat zodat de aanvraag conform is.

- Wonen in het landschapslint (art. 4)

14. Artikel 4 van het RUP Kernversterking luidt als volgt:

ART. 4 WONEN IN HET LANDSCHAPSLINT

§1. Het gebied is bestemd voor wonen, en voor landbouw in zoverre die de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Beide functiecategorieën kunnen als hoofdfunctie worden toegelaten. Kamerwoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

§2. In dit gebied wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 12,5 zelfstandige woningen per hectare.

Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule $\text{oppervlakte perceel} / 800\text{m}^2$, waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond, met een minimum van één.

§3. In dit gebied kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 800m², en elk resulterend perceel afzonderlijk onder de drempel van 12,5 zelfstandige woningen per hectare blijft.

Een afwijking op deze paragraaf kan worden toegestaan voor aanvragen met een oppervlakte groter dan 1 hectare, voor zover elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 700m², en aan alle overige voorschriften voldaan is.

15. De aanvraag voorziet in de bouw van een eengezinswoning en is dus overduidelijk in overeenstemming met de bestemming 'wonen' (zie art. 4, §1).

16. Artikel 4, §2 van het RUP bepaalt dat de woondichtheid in het gebied beperkt wordt tot maximaal 12,5 woningen per hectare. In de toelichting wordt verduidelijkt dat een woondichtheid van 12,5 woningen per hectare inhoudt dat één woning per schijf van 800m² kaveloppervlakte is toegelaten.

Het maximale aantal woningen op het perceel beperkt moet blijven tot de oppervlakte van het perceel gedeeld door 800 m², met een minimum van één.

17. Aangezien de oppervlakte van het perceel 727,16 m² bedraagt, zou er volgens de berekening en nadat het getal naar beneden afgerond wordt, geen woning op het perceel gerealiseerd kunnen worden, doordat het perceel niet de minimale kaveloppervlakte van 800 m² haalt.

18. Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op de voorschriften van een RUP m.b.t. de perceelsafmetingen. Artikel 4.4.1. VCRO bepaalt namelijk het volgende:

“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.”

Volgens de parlementaire voorbereiding⁷ en de vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen⁸ valt een afwijking als beperkt te beschouwen indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de essentiële gegevens van het plan of de verkaveling. De afwijking moet met andere woorden in overeenstemming met de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijven.

Volgens artikel 4.4.1. VCRO bestaat er bijgevolg een juridische mogelijkheid om beperkt af te wijken op de voorschriften omtrent perceelsafmetingen zoals voorzien in het RUP Kernversterking.

19. De oppervlakte van het aanvraagperceel bedraagt 772,16m² en wijkt dus slechts 3,48 procent af van de minimale perceelsoppervlakte van 800m².

Het betreft dus onmiskenbaar een (kwantitatief) beperkte afwijking in de zin van art 4.4.1 VCRO.

20. Relevant is ook na te gaan waarom de regel is ingevoerd dat ieder perceel 800 m² groot moet zijn in de zone voor wonen in het landschapslint.

De toelichtende nota bij de opmaak van het RUP geeft duiding over de redenen waarom de regel ingevoerd is:

“Ten slotte zijn er nog enkele lintvormige uitlopers, waarin zowel wonen als landbouw terug te vinden zijn en behouden worden. Het karakter van dit gebied wordt bepaald door de aanwezigheid van landbouw en de weidse zichten op het landschap (bv. de Mandelvallei). Daarnaast onderscheidt

⁷ Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 136

⁸ RvVb 28 november 2017, nr. RvVb/A/1718/0282, p. 15-16

deze zone zich van het woon-werklint doordat ze een luwer karakter heeft, zowel op vlak van aanwezige functies als op vlak van schaal, mobiliteit, ... Een duidelijk voorbeeld daarvan is te vinden tussen de Ingelmunstersteenweg, waar bedrijvigheid duidelijk aanwezig is, en de Leegstraat, die een eerder residentieel-landschappelijk karakter heeft.

De waarde van dit gebied ligt net in de lage dichtheid en de aanwezigheid van een open landschap. Daarom is ook in deze zone de woondichtheid beperkt tot 12,5 woningen per hectare."

De grootte van de percelen wordt dus verantwoord door de ligging nabij een open landschap, die volgens het RUP een lage woningdichtheid van 12,5 woningen per hectare verantwoordt.

21. Bekeken vanuit de doelstelling van een lage woningdichtheid moet vastgesteld worden dat het bebouwen van een perceel dat niet voldoet aan de minimale oppervlakte van 800m² slechts een beperkte afwijking vormt die geen afbreuk doet aan de essentiële gegevens van het RUP.

Indien gekeken wordt naar het aantal woningen per hectare rond het perceel, dan zijn er op vandaag op een oppervlakte van ca. 1,28ha 11 woningen aanwezig (hierbij wordt dan nog abstractie gemaakt van het feit dat de Hulstestraat 9 eigenlijk geen woning maar een loods betreft).



Dit komt neer op een bestaande woondichtheid van 8,5 woningen per hectare. Wanneer er op het aanvraagperceel een woning gerealiseerd zou worden, zal de woondichtheid 9,5 woningen per hectare bedragen, wat nog steeds (ruim) onder de maximale woondichtheid van 12,5 woningen per hectare valt.

Bijgevolg blijven de essentiële gegevens van het RUP behouden, aangezien de doelstelling van een woondichtheid van maximaal 12,5 woningen per hectare, gerespecteerd wordt.

22. De toelichtende nota bij het RUP verwijst naar de Leegstraat als een voorbeeld waar het karakter van wonen in landschapslint uit zou moeten blijken. De Leegstraat zelf voldoet echter niet overal aan de maximale woondichtheid van 12,5 woningen per hectare, aangezien er plekken zijn waar al 17 zelfstandige woningen op minder dan één hectare aanwezig zijn, met zelfs perceelsoppervlaktes van 252,37 m².



Het is in die optiek ondenkbaar dat het bouwen van een woning op een perceel van 772,16m² in strijd zou zijn met de essentiële gegevens van het RUP Kernversterking.

Niet in het minst omdat de kavelindeling ruimtelijk ook perfect aansluit bij de kavelindeling van de woningen aan deze zijde van de Leegstraat en die kavelindeling ook blijkt uit de vergunningenhistoriek (cfr. de ondertussen opgeheven verkavelingsvergunningen).

Zoals gezegd, vormde het terrein, dat op vandaag kadastraal gekend staat als perceel 1040V, vroeger samen met het naastgelegen perceel 1040T (Leegstraat 183), één ruimer kadastraal perceel 1040P. Dit perceel 1040P had een totale oppervlakte van 1643 m², zodat het op zich ook ruim genoeg was om verder te splitsen in 2 loten (cfr. art. 4, §3 van het RUP).

23. Uit bovenstaande blijkt dat de afwijking ten opzichte van het RUP - zowel op kwantitatief als kwalitatief vlak - te beschouwen is als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

III.2 Overeenstemming met de Bouwcode

24. De aanvraag is in overeenstemming met de toepasselijke artikelen uit de Bouwcode.

Artikel 6 - Samenstelling en minimale oppervlakten	Conform
Artikel 7 – Minimale vrije hoogte	Conform
Artikel 8 – Minimale lichtinval	Conform
Artikel 9 – Minimale luchttoevoer	Conform
Artikel 10 – Minimale buitenruimte	Conform

Artikel 11 – Toegang tot de woning	Conform
Artikel 19 – Harmonie	Conform – De aanvraag bevindt zich in een zeer gevarieerde omgeving, bestaande uit hoofdzakelijk open eengezinswoningen met 1 bouwlagen en een hellend dak, alhoewel ook 2 bouwlagen en een hellend dak niet vreemd zijn in de omgeving (zie bv. Leegstraat 212, schuin tegenover het aanvraagperceel). Qua vorm, grootte en plaatsing is de aanvraag afgestemd op de omgeving: de inplanting van de woning en het bouwkader waarbinnen deze is ingeplant is vergelijkbaar met deze van de omliggende woningen en ook de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn vergelijkbaar. Ook (de kleur van) de materiaalkeuzes liggen in lijn met de omliggende woningen (rood-bruine gevelstenen, antraciet dakpannen, natuurvergrijzende houten schrijnwerk, ...) De aanvraag behoudt het bestaande residentiële karakter in een groene omgeving.
Artikel 22 – Levendige plint	Conform – Het raam van de verblijfsruimte in de voorgevel heeft een oppervlakte van 2,24 m ² .
Artikel 25 – In- en uitsprongen aan daken	Conform - De dakkapel aan de voorzijde is in verhouding en in harmonie met het straatbeeld.
Artikel 26 - Carports	Conform – De aanvraag omvat geen carport.
Artikel 27 – Technische installaties	Conform
Artikel 29 – Verharding	Conform – De aanvraag omvat 80m ² waterdoorlatende verharding in betonklinkers ten behoeve van strikt noodzakelijke toegangen om de woning en de garage te bereiken, toegangspaden en terras.
Artikel 30 – Voor- en achtertuin	Conform
Artikel 31 – Hemelwater	Conform
Artikelen 36-37 – Landschappelijke integratie en buffering - Beplantingsplan	Conform
Artikelen 38-41 – Fiets	Conform – De aanvraag voorziet in 5 fietSenstallingen.
Artikel 42-44 - Auto	Conform – Voor één eengezinswoning wordt geen parkeernorm opgelegd. De aanvraag voorziet bovengronds in een autoparkeerplaats in open lucht en in inbandige parkeergelegenheid in de woning.

III.3. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening

25. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals vervat in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO:

“§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand [...]”

- Functionele inpasbaarheid

26. Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid moet nagegaan worden of de functie van het gebouw past in de omgeving waarbij rekening moet worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies⁹.

27. In de omgeving komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor zodat het aangevraagde perfect functioneel inpasbaar is binnen het huidig bebouwde weefsel.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

28. De schaal van het project is in overeenstemming met de omliggende bebouwde omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen met één of twee bouwlagen en een hellend dak. De bouwhoogte, inplanting en indeling van de woning zijn afgestemd op de omgeving.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid liggen in lijn met de naastliggende percelen langs deze zijde van de Leegstraat (zie ook hoger).

- Mobiliteit

⁹ RvVb nr. A/2012/0277, 17 juli 2012; RvVb nr. A/2021/0867, 8 april 2021, Carbonez

29. De aanvraag omvat een eengezinswoning die een beperkte mobiliteitsimpact met zich meebrengt en de site heeft een goede ontsluiting via de Leegstraat.

De parkeervraag wordt integraal op eigen terrein opgevangen (in pandige garage en oprit).

- Visueel-vormelijke elementen

30. Er worden duurzame en esthetische materialen gebruikt met positieve impact op de beeldkwaliteit van de directe omgeving. Op vlak van visueel-vormelijke elementen is de aanvraag in harmonie met de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten: niet relevant
- Bodemreliëf: behoud bestaande toestand dus niet relevant
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

31. De inplanting, gevelopeningen en indeling van de woning zijn zo ontworpen dat er geen onaanvaardbare inkijk of privacyhinder te verwachten valt.

Voor het overige zijn er geen relevante aspecten m.b.t. gezondheid, gebruikgenot of veiligheid.

- Conclusie

32. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

In het licht van voorgaande argumenten zien de aanvragers met volle vertrouwen de afgifte van de vergunning tegemoet. Indien gewenst, zijn zij evident steeds bereid tot nadere toelichting of verduidelijking.

11 maart 2026

De aanvrager,
Mevrouw Annelies Gevaert

De architect,
Voor B10 Architectuur,
Mevrouw Tine Bulteel