

Hoorzitting 15.04.2024
VANYZERE-VERGOTE - OOSTROZEBEKE – INGELMUNSTERSTEENWEG 2
OMV 2023168570

FUNCTIEWIJZIGING VAN LANDBOUWHOEVE NAAR WONING MET WONINGBIJGEBOUWEN + SLOPEN EN HERBOUWEN VAN DE WONING EN VAN DE STALLEN TOT WONINGBIJGEBOUW



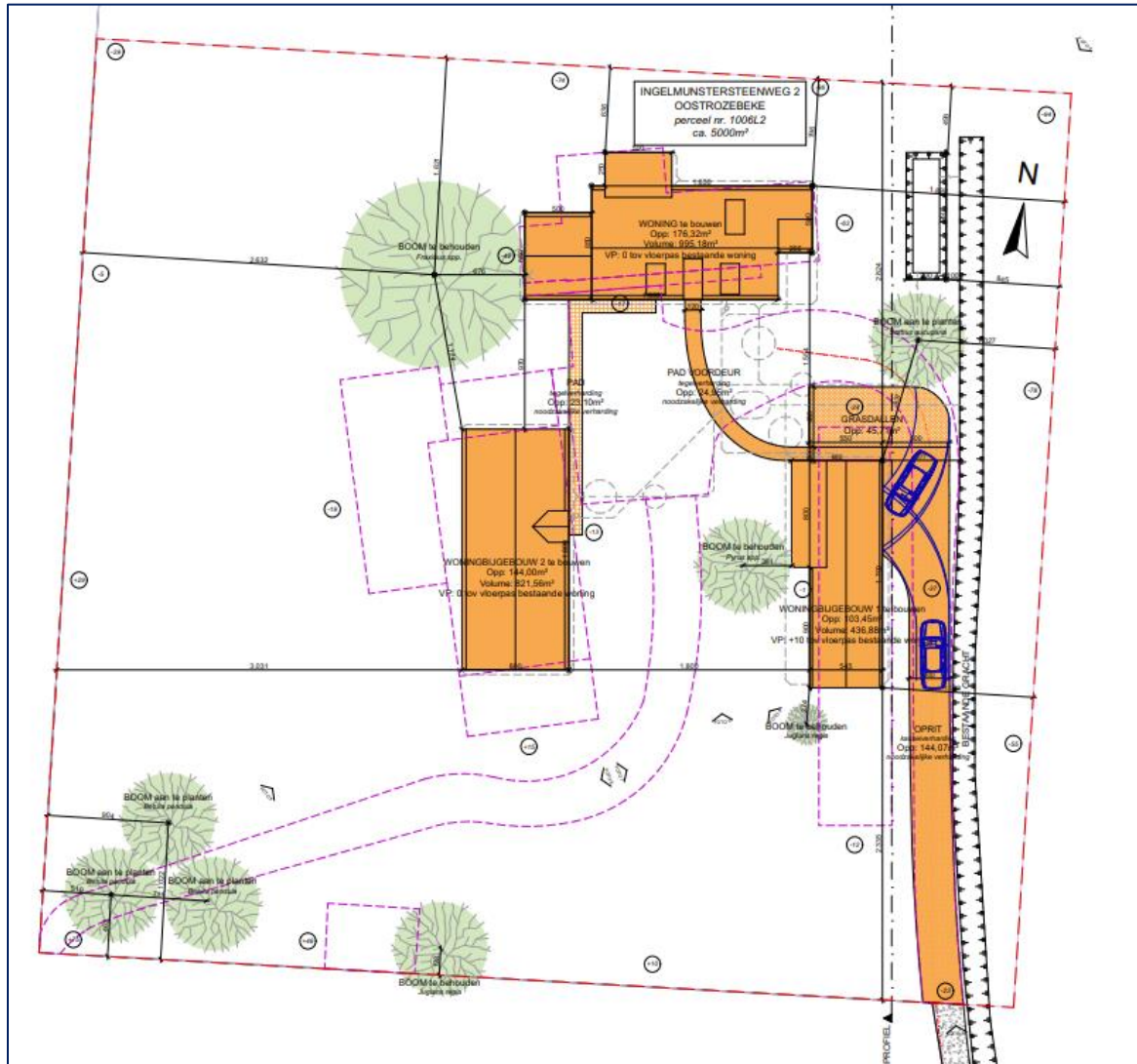
INITIËLE AANVRAAG: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS VAN DE WONING EN DE WONINGBIJGEBOUWEN (art. 4.4.14 en 4.4.18 VCRO)



VERSLAG PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR d.d. 20.11.2024 (I)

1. Niet-verkrot karakter van de constructies wordt onvoldoende gestaafd
2. Herbouw op gewijzigde plaats is niet motiveerbaar vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept
3. Niet in overeenstemming met de gemeentelijke verordening 'de Bouwcode' van de gemeente Oostrozebeke
4. Niet akkoord met de opgelegde last van de gemeente Oostrozebeke
5. Niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening – grootschaligheid

GEWIJZIGDE PROJECTINHOUDE (PIV4): HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS VAN DE WONING EN DE WONINGBIJGEBOUWEN (art. 4.4.14 en 4.4.18 VCRO)



VERSLAG VAN PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR d.d. 03.04.2025 (II)

1. Voorwerp van PIV 4 voldoet aan de basisvoorwaarden voor zonevreemde constructies op grond van artikel 4.4.10 en volgende VCRO
2. Niet in overeenstemming met de gemeentelijke verordening 'de Bouwcode' van de gemeente Oostrozebeke
 - Verharding
 - Landschappelijke integratie
3. Stedenbouwkundige last: voorstel van de aanvrager te vrijblijvend
4. Niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening – schaalgrootte en ruimtegebruik

REPLIEK

1. Niet verkrot karakter van constructies wordt expliciet aanvaard door POA

Aanwezigheid authentieke steunbalken

De oorzaak van de beschadiging kan niet aan de hand van de foto's worden nagezien. Het staat wel vast dat het dakstructuur ondersteund wordt door steunbalken. (1 of 2) Het is niet duidelijk of deze balken inherent zijn aan het gebouw, dan wel of die later zijn aangebracht om instorting te vermijden. Rond de steunbalken is er rommel. Er is zelfs een koets of een onderdeel ervan, te zien. Dit geeft dan weer aan dat de balken authentiek zijn, wat het niet-verkrot zijn, laat vermoeden. Hoe dan ook, het blijft een feitenkwestie.

Weergave POA-verslag p. 25

→ Bevestiging niet-verkrot karakter

Uit dit alles moet worden besloten dat aan de basisrechten voor zonevreemde constructies op grond van artikel 4.4.10 en volgende VCRO is voldaan.

Niet verkrot karakter wordt expliciet bevestigd + herbouw op dezelfde plaats wordt aanvaard!

B

2. In overeenstemming met de Bouwcode

Artikel 29 Bouwcode: verharding

- Perceel > 1.600 m²: maximum 25% of 450 m² verharding (grondoppervlakte constructies + effectieve verharding)
- Aanvraag:
 - 237,83 m² verharding (strikt noodzakelijke + 80 m² - vrijstellingsmogelijkheden)
 - 423,77 m² grondoppervlakte constructies

→ Afwijking artikel 29, §3 Bouwcode *juncto* artikel 5 Bouwcode

■ Afwijkingsmogelijkheid artikel 5 Bouwcode

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).

- Conformiteit aan de ‘sterke principes’ van de Bouwcode
 - Levendig centrum
 - Vergroening
 - Beeldkwaliteit
 - Duurzame ruimtelijke ordening

Artikel 36 – 37: landschappelijke integratie – beplantingsplan

- Behoud vier bomen + heraanplant vier bomen: te summier volgens POA
- PIV 4 tegemoetkoming van de aanvrager: bijkomende inkleding op de site
 - Keuze streekeigen hoogstammige bomen: Ruwe berk (*Betula Pendula*)
 - 4 extra hoogstammige bomen aan te planten: Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
 - Aanplant heg: combinatie Beuk (*Fagus sylvatica*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en Hulst (*Ilex aquifolium*)
- Zie nieuw beplantingsplan PIV 5

3. Voorstel tot last van de aanvrager

- POA: te vrijblijvend
- Tegemoetkoming: nieuw uitgebreid beplantingsplan als last in natura op te leggen(PIV 5)
- Mogelijkheid voor de Deputatie om de gewenste landschappelijke integratie aan te geven en op te nemen als last

4. Aanvaardbare schaalgrootte – in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

- Reductie verharding met **387,91 m²** en vermindering volume bijgebouwen met **911,07 m³**
- **Totale bezettingsgraad vermindert met 49,04 % (!)**

	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Vergelijking
Woning			
Volume	702,15 m ³	999,89 m ³	+ 297,74 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	- 209,39 m ³
Oppervlakte	162,08 m ²	103,45 m ²	- 58,63 m ²
Woningbijgebouw 2			
Volume	1.542,43 m ³	840,75 m ³	- 701,68 m ³
Oppervlakte	357,03 m ²	144 m ²	- 213,03 m ²

→ Bevestiging POA dat PIV 4 perfect onder de definitie woningbijgebouw valt en dat alles beantwoordt aan de decretale volumennormen!



5. Conclusie

- PIV 4 (herbouw op dezelfde plaats) komt tegemoet aan eerder POA-verslag en voldoet aan de basisvoorwaarden voor zonevreemde constructies: artikel 4.4.10 en volgende VCRO
- De vooropgestelde afwijking van artikel 29, §2 van de Bouwcode op basis van artikel 29, §3 *juncto* artikel 5 van de Bouwcode is verantwoord
- De aangegeven aanpassingen inzake landschappelijke integratie/beplantingsplan zorgen dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 36 *juncto* 37 van de Bouwcode – overmaken in PIV 5
- Het voorwerp van de aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening/schaalgrootte.
 - Met voorliggend project worden belangrijke reducties van verharding en volume gerealiseerd
 - ✓ Reductie van 387,91 m² verharding
 - ✓ Reductie van 911,07 m³ volume aan woningbijgebouwen
 - ✓ Reductie van 248,92 m² grondoppervlakte constructies