

BESCHRIJVENDE NOTA

VK Palingstraat Oostrozebeke

1. INDEX

1. INDEX.....	1
2. SITUERING.....	3
2.1. Doelstelling.....	3
2.2. Administratieve gegevens.....	3
2.2.1. Identificatie aanvraag	3
2.2.2. Verhouding met studies en sectorplannen	6
2.2.3. Verhouding met beslissingsproces over zaak der wegen.....	7
A. Erfdienstbaarheid van doorgang	8
2.2.4. Procedurele aspecten	12
3. LIGGING	12
3.1. Feitelijke liggingsaspecten.....	12
3.2. Planologische liggingsaspecten	13
3.3. Sectorale liggingsaspecten.....	17
4. PROJECTLAYOUT	18
4.1. Concept	18
5. AFSTEMMING OP HET RECHT EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING	19
5.1. Overeenstemming met het recht	19
5.1.1. Planologische conformiteit.....	19
5.1.2. Ligging aan voldoende uitgeruste weg.....	19
5.1.3. Overeenstemming met verordenend kader.....	19
B. Gewestelijke hemelwaterverordening 2023.....	19
C. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.....	19
5.1.4. Overeenstemming met sectorregelgeving	19
A. Project-MER-screeningsplicht.....	19
B. Watertoets.....	20
C. Mobiliteit	20
D. Onroerend erfgoed	20

	2.
E. Sloopopvolgingsplan	21
F. Energie	21
G. Vlaamse Codex Wonen.....	21
H. Stikstof	21
5.2. Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.....	22
5.2.1. Decretaal kader	22
5.2.2. Functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik en visueel-vormelijke effecten	22
5.2.3. Mobiliteitsimpact.....	23
5.2.4. Hinder/veiligheid	23
6. CONCLUSIE	23

2. SITUERING

2.1. Doelstelling

(1) Voorliggende motiveringsnota situeert de omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden op een terrein gelegen aan de Palingstraat 9 te Oostrozebeke binnen de relevante rechtsbeginselen en de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is de volgende stap binnen de kwalitatieve herontwikkeling van deze site. Er vond reeds een voortraject plaats in overleg met de gemeente, op basis waarvan de projectinhoud zoveel als mogelijk werd afgestemd op de noden en wensen van de gemeente.

2.2. Administratieve gegevens

2.2.1. IDENTIFICATIE AANVRAAG

(2) Het verkavelingsproject betreft de ordening van het projectgebied gelegen aan de Palingstraat 9 te Oostrozebeke in 4 loten in functie van de realisatie van een nieuwe kleinschalige residentiële woonontwikkeling. Gelet op de aanwezigheid van het park 'Groene Long', wordt er een erfdienstbaarheid gevestigd voor de doorgang van traag verkeer. Vooraleer er verkaveld kan worden, zal eerst de aanwezige (totaal)verharding verwijderd worden en de opstallen (hangar) gesloopt. Er wordt een groenere, ruimtelijk wenselijkere en functioneel meer inpasbare invulling beoogd in het projectgebied via deze aanvraag.

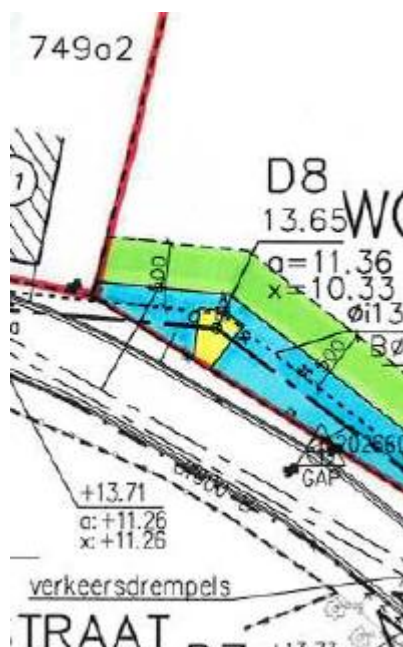
Het projectgebied is kadastraal gekend als: OOSTROZEBEKE, SIE E, nr. 748E2.

(3) Ten zuidwesten van het projectgebied ligt kadastraal perceel OOSTROZEBEKE, SIE E, nr. 749A2. Ook is er een kleine inkeping in het zuiden van de site die wordt gevormd door kadastraal perceel OOSTROZEBEKE, SIE E, nr. 748F2.



Het zuidwestelijk gelegen perceel behoort **niet** tot de verkavelingsaanvraag. Dit aparte kadastraal perceel werd in het verleden al verkocht aan een nieuwe eigenaar.

Het zuidelijk gelegen perceel wordt uitgesloten omdat er een erfdienstbaarheid van Aquafin over de site loopt. Uit gesprekken met Aquafin bleek dat op dit klein perceel inspectieput D8 ligt. Gelet op de erfdienstbaarheidsvoorwaarden is het niet mogelijk om dit lot mee op te nemen in de verkaveling.



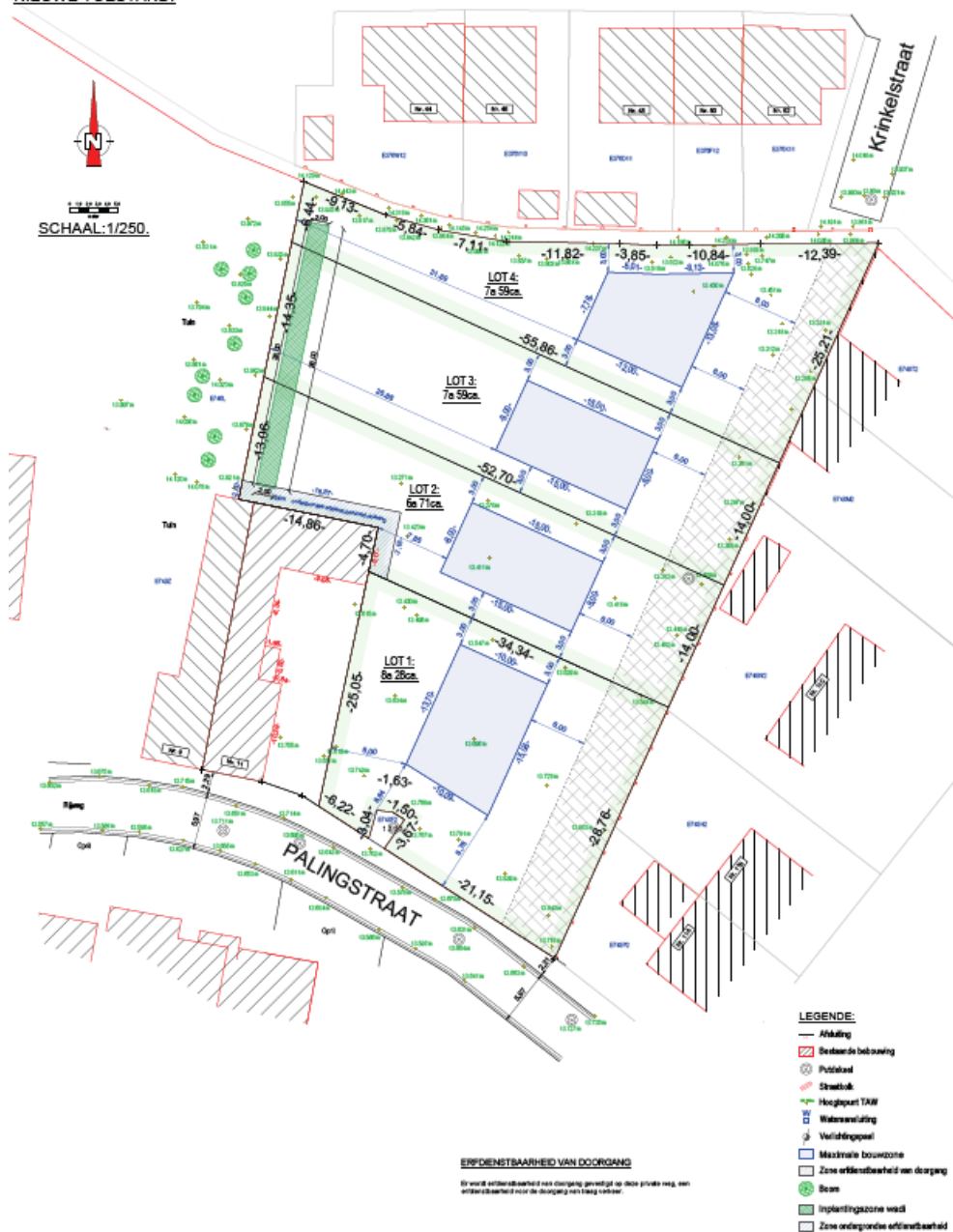
(4) De totale oppervlakte van het te verkavelen projectgebied bedraagt 3.390m² en wordt onderverdeeld in vier verschillende loten. Alle loten zijn bestemd voor één grondgebonden ééngezinswoning. In totaal zullen er dus vier grondgebonden ééngezinswoningen gerealiseerd kunnen worden binnen de verkaveling.

Aan de oostelijke zijde van het projectgebied zal de gemeenschappelijke, private oprit komen. Op deze manier kan elke woning bereikt worden via de wagen. Nadat de verbinding met lot 4 gemaakt is, versmalt de weg zodat auto's de verbinding naar de Krinkelstraat niet kunnen maken. Op deze manier wordt ongewenst sluipverkeer vermeden. Uit voorafgaandelijk overleg met de gemeente bleek dat er een wens is om wel een doorgang te bieden voor fietsers en voetgangers. Bijgevolg zal er een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd worden op deze private weg, waardoor zacht verkeer hiervan gebruik kan maken.

Wanneer in een navolgende fase een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor het bouwen van een woning in deze verkaveling, zal dan ook bepaald worden waar de wadi wordt aangelegd. In de verkavelingsvoorschriften wordt aangegeven dat de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 te allen tijde gehanteerd dient te worden.

Alle woningen zullen opgericht worden in materialen en bouwhoogtes die in overeenstemming zijn met wat in de omgeving gangbaar is (tevens in overeenstemming met het RUP Kernversterking en de bouwcode van Oostrozebeke).

**OOSTROZEBEKE 1STE AFDELING/
SECTIE E 748E2.
NIEUWE TOESTAND.**



(5) De omgevingsaanvraag omvat naast het aspect ‘verkavelen’ in de zin van artikel 4.1.1, 14°, VCRO ook een aantal stedenbouwkundige handelingen (SH) voor het bouwrijp maken van het terrein (artikel 4.2.17, eerste lid, VCRO).

Het betreft in het bijzonder:

- het slopen van de bestaande bebouwing (hangar)

- het aanleggen van (private) wegenis (weliswaar met erfdienstbaarheid in functie van trage doorsteek naar Krinkelstraat)
- Het rooien van enkele bomen aan de noordoostelijke zijde van het perceel. Dit zijn beperkte bomen, maar doordat zij meerstammig zijn, moet de omtrek van al de verschillende stammen op 1 meter hoogte, worden opgeteld. Hierdoor is het rooien ervan vergunningsplichtig. Om deze reden wordt dit ook opgenomen in huidige vergunningsaanvraag. Het rooien moet mogelijk zijn om de gewenste, bestemmingsconforme ontwikkeling mogelijk te maken (wonen in het dorp).

(6) De in de omgevingsaanvraag begrepen handelingen vormen geen ingedeelde inrichting of activiteit. Gegeven de aard van het project wordt in rede aangenomen dat geen klasse 3-bronbemalingen nodig zijn.

Er zijn evident geen socio-economische aspecten in de zin van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid verbonden aan de aanvraag.

(7) Het gewestplan Roeselare-Tielt (BS 4 januari 1980) geeft aan de volledige aanvraagsite de bestemming 'woongebied'. Deze bestemming werd vervangen door het gemeentelijk RUP 'Kernversterking' van Oostrozebeke. Dit instrument is op 22 november 2023 in werking getreden. Art. 0.1 bepaalt dat bij de inwerkingtreding van dat RUP onder andere de bestemmingsplannen van het RUP De Krinkel (13/02/2014) worden opgeheven voor het deel dat zich binnen de plancontour van het RUP 'Kernversterking' bevindt, zijnde het volledige projectgebied.

Concreet ligt het aanvraagterrein in de zone 'wonen in het dorp'. De bestemmingsvoorschriften worden verder besproken.

(8) Er geldt geen vergunningsplicht (Decreet Natuurbehoud) met betrekking tot het wijzigen van vegetaties. Daarenboven geldt dat er geen waardevolle vegetaties voorhanden zijn. Er zijn slechts enkele bomen aanwezig op de site waarvan het rooien vergunningsplichtig is.

Het projectgebied is op vandaag ingenomen door de bestaande loodsen en opslagplaatsen van een voormalige houtzagerij. Voor het overige is het terrein nagenoeg volledig verhard in functie van open opslag.

De nieuwe invulling van het terrein zal aldus automatisch veel kwaliteitsvoller en groener zijn. Hieromtrent zijn voldoende garanties opgenomen in de verkavelingsvoorschriften en de Bouwcode van Oostrozebeke. Zo zullen de voortuinstruiken ingericht worden als kwalitatieve overgangsruijnte tussen het openbaar domein en de gebouwen, perceelsafsluitingen zullen bestaan uit een levende haag van inheems en/of streekeigen groen, het groene karakter van de verkaveling dient optimaal gevrijwaard te worden, per lot moet er een boom voorzien worden in de achtertuinstrook, ...

2.2.2. VERHOUDING MET STUDIES EN SECTORPLANNEN

(9) De aanvraag wordt mee onderbouwd aan de hand van volgende overlegprocessen en studies:

- a) Vooroverleg met de gemeentelijke overheid
- b) Een archeologienota
- c) Een project-MER-screening

- d) Een sloopopvolgingsplan (SOP)
- e) Een hemelwaterformulier (B25)

2.2.3. VERHOUDING MET BESLISSINGSPROCES OVER ZAAK DER WEGEN

(10) Het verkavelingsproject sluit met de interne toegangsweg aan op de bestaande wegenis, namelijk de Palingstraat.

Voor de interne toegangsweg / oprit die bestemd is voor bestemmingsverkeer, is doelbewust gekozen voor een eigendom in private handen, beheerd door de mede-eigendomsstructuur.

In de memorie van toelichting bij het Gemeentewegendecreet is de Vlaamse decreetgever hierover heel duidelijk:

*“de gemeenteraad mag zich niet uitspreken over private wegen. Op basis van de voorgestelde decretale definitie (zie artikel 2, 6°) is een private weg een weg die niet onder het beheer van de overheid staat, maar onder het beheer van een of meer particulieren. **Die wegen staan dan alleen open voor privaat verkeer**, meer bepaald verkeer dat specifiek bestemd is voor aangelanden op grond van het eigendomsrecht, een **erfdienstbaarheid van doorgang**, een recht van uitweg enzovoort. Ook de verkeersbewegingen van bezoekers van de aangelanden (gezinsleden, familieleden, vrienden en kennissen, postbodes, ruimingsdiensten, aannemers die werk uitvoeren enzovoort) ressorteren onder het private verkeer;”*

(Parl.St. VI.Parl. 2018-19, nr. 1847/1, 44).

En nog:

“Als een weg onder het beheer van een of meer particulieren staat, gaat het binnen de voorgestelde decretale definitie om een private weg. Die weg staat dan alleen open voor privaat verkeer: dat is verkeer dat specifiek bestemd is voor aangelanden op grond van het eigendomsrecht, een erfdienstbaarheid van doorgang, een recht van uitweg enzovoort. Ook de verkeersbewegingen van bezoekers van de aangelanden (gezinsleden, familieleden, vrienden en kennissen, postbodes, ruimingsdiensten, aannemers die werkzaamheden uitvoeren enzovoort) ressorteren onder het privaat verkeer”

(Parl.St. VI.Parl. 2018-19, nr. 1847/1, 15).

De door de Vlaamse decreetgever vooropgestelde visie wordt bevestigd in de rechtsleer.

A. MAST e.a. bevestigen:

“Private wegen zijn door particulieren op privé-eigendom aangelegd voor privaat gebruik.

Openbare wegen worden traditioneel gedefinieerd als alle voor het openbaar verkeer aangewende verbindingswegen”

(A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2017, 399, nr. 436).

De weg / oprit die (quasi-)loodrecht op de Palingstraat aansluit blijft in privatieve eigendom en zal geen openbaar karakter worden toegekend, noch worden overgedragen aan het openbare domein. De interne toegangsweg wordt privaat georganiseerd binnen het kader van het kleinschalig woonproject. De aanleg ervan zal privaat plaatsvinden. Ook het onderhoud zal niet ten laste van het openbaar domein komen te liggen, maar blijft bij de private eigenaars.

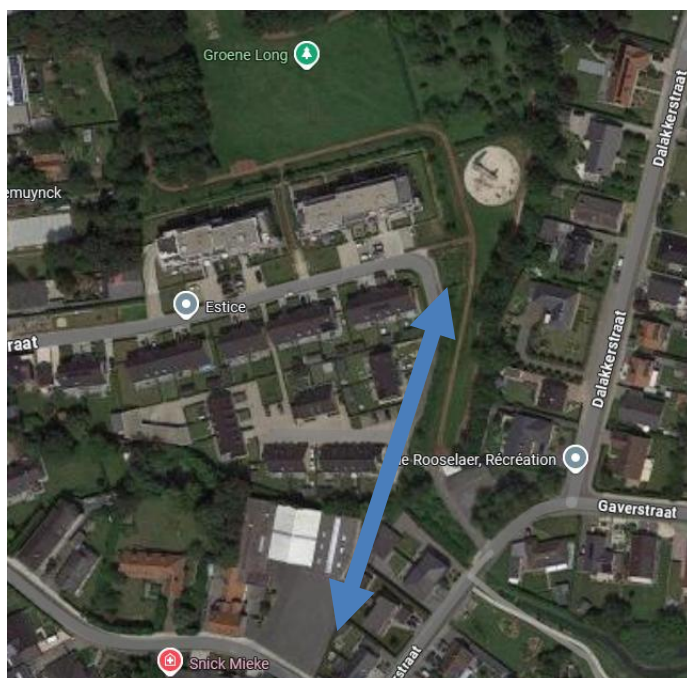
Het privaat karakter zal voor toekomstige bestuurders in de omgeving duidelijk blijken, aangezien zij slechts tot de woning op lot 4 zullen kunnen rijden, maar niet verder. Derhalve valt de weg niet onder de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad. Immers betreft deze private weg geen 'gemeenteweg' zoals gedefinieerd in artikel 2, 6°, Gemeentewegendecreet:

"6° gemeenteweg: een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond;"

Het privaat karakter van de interne oprit is eigen aan de gewenste harmonie van architectuur en van beheer. De nieuw aan te leggen verharding is privaat, het onderhoud is privaat en het terrein is enkel bestemd voor privaat bestemmingsverkeer en niet voor doorgaand verkeer (van auto's).

A. Erfdienstbaarheid van doorgang

Het private karakter van de weg / oprit verhindert evenwel niet dat aanvrager de wens heeft om een vorm van verbinding te creëren met de Krinkelstraat, zodat fietsers en voetgangers rechtstreeks via die straat kunnen aansluiten op de Palingstraat. Die verbinding kan erg interessant zijn gelet op de nabije aanwezigheid van het gemeentelijk park en speeltuin 'Groene Long'.



Conform de mogelijkheden van de relevante wetgeving (expliciete verwijzing in de parlementaire stukken), wenst de aanvrager een erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen. De oprit zal nooit haar private karakter verliezen, maar via een erfdienstbaarheid van doorgang voor het trage verkeer, zullen fietsers en voetgangers deze verharding kunnen gebruiken als verbindingsweg. Er wordt een beheersplicht opgenomen in de basisakte en de erfdienstbaarheid zal worden gevestigd. Er is geen sprake van een gemeenteweg, aangezien artikel 2, 6° GWD het volgende bepaalt:

“Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

(...)

6° gemeenteweg: een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond;”

Er is geen sprake van een openbare weg en het onderhoud/beheer zal ook niet plaatsvinden door de gemeente Oostrozebeke. Er is dan ook absoluut geen gemeenteweg, waardoor er geen wegenisdossier (goedkeuring door de gemeenteraad, rooilijnplan) vereist is. Dit verhindert evenwel niet de doorgang voor traag verkeer.

Een ontwerp van een vestiging van de erfdienstbaarheid wordt tevens aan de omgevingsaanvraag toegevoegd op volgende pagina's.

VESTIGING VAN EEN EEUWIGDURENDE ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Het jaar tweeduizend vierentwintig op datum

Te Oostrozebeke

zijn voor ons

burgemeester / instrumenterende ambtenaar van de gemeente Oostrozebeke verschenen:

enerzijds

vertegenwoordigd door, handelend:

• in uitvoering van een beslissing van de gemeenteraad d.d.

.....

• en krachtens het Decreet Lokaal Bestuur

hierna eerste comparant genoemd.

EN

anderzijds

met zetel te

ingeschreven bij de KBO onder het nummer

vertegenwoordigd door

hierna tweede comparant genoemd.

Welke comparanten ons verklaarden het volgende te zijn overeengekomen:

Op de nieuw te vestigen oprit / weg in het verkavelingsproject te Palingstraat 9 in Oostrozebeke (kadastraal perceel OOSTROZEBEKE, SIE E, nr. 748E2) wordt een erfdienstbaarheid van doorgang ten laste van fietsers en voetgangers gevestigd.

Hieromtrent wordt overwogen hetgeen volgt:

Tweede comparant wenst de wegenis / oprit op hogervermeld perceel privaat te beheren, met een beheerplicht die vastgelegd wordt in de basisakte van de ontwikkeling ten behoeve waarvan de wegenis / oprit aangelegd wordt.¹

¹ Modelclausule voor de basisakte:

ARTIKEL x. ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN AAN DE INTERNE WEGENIS / OPRIT.

x.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de interne wegenis / oprit op een private wegbedding, met inbegrip van de uitrusting van deze wegenis / oprit (zijnde: ***) worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

x.2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

ARTIKEL y. INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS.

y.1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen, vermeld in artikel x, uit te voeren.

y.2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden verkregen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen, vermeld in artikel x, te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

y.3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht.

De uitoefening van deze erfdienstbaarheid wordt als volgt geregeld:

Artikel 1: De erfdienstbaarheid wordt kosteloos verleend.

Artikel 2: Onderhavige overeenkomst treedt in werking vanaf heden en wordt aangegaan te eeuwigentitel.

Artikel 3: Kosten en rechten verbonden aan deze akte worden gedragen door tweede comparant.

Artikel 4: Partijen verklaren de bevoegde bewaarder der hypotheeken te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijven tot zekerheid van om het even welk beding in deze akte bij het overschrijven van deze akte in zijn register.

Artikel 5: De erfdienstbaarheid van doorgang is enkel van toepassing voor voetgangers en fietsers of ander traag verkeer. De breedte van de weg laat niet toe dat bijvoorbeeld auto's gebruik maken van de doorgang.

Artikel 6: De onderhouds- en beheerskosten van de private wegenis / oprit vallen ten laste van de mede-eigenaars, niet van de gemeente.

De ondergetekende burgemeester / instrumenterende ambtenaar verklaart dat de identiteiten, zoals zij hierboven vermeld zijn, overeenstemmen met de vermeldingen op volgende documenten, waarvan hij kennis genomen heeft : de statuten van tweede comparant.

Waarvan akte, in minuut opgesteld, waarvan alle comparanten verklaren het ontwerp te hebben ontvangen op

En, na gedeeltelijke lezing met toelichting, de partijen, hier aanwezig of vertegenwoordigd zoals werd gezegd, met ons, burgemeester / instrumenterende ambtenaar, ondertekend.

Voor eerste comparant,

(handtekening, naam en hoedanigheid, voorafgegaan door 'gelezen en goedgekeurd')

Voor tweede comparant,

(handtekening naam en hoedanigheid, voorafgegaan door 'gelezen en goedgekeurd')

De burgemeester / instrumenterende ambtenaar,

(handtekening, naam en hoedanigheid, voorafgegaan door 'gelezen en goedgekeurd')

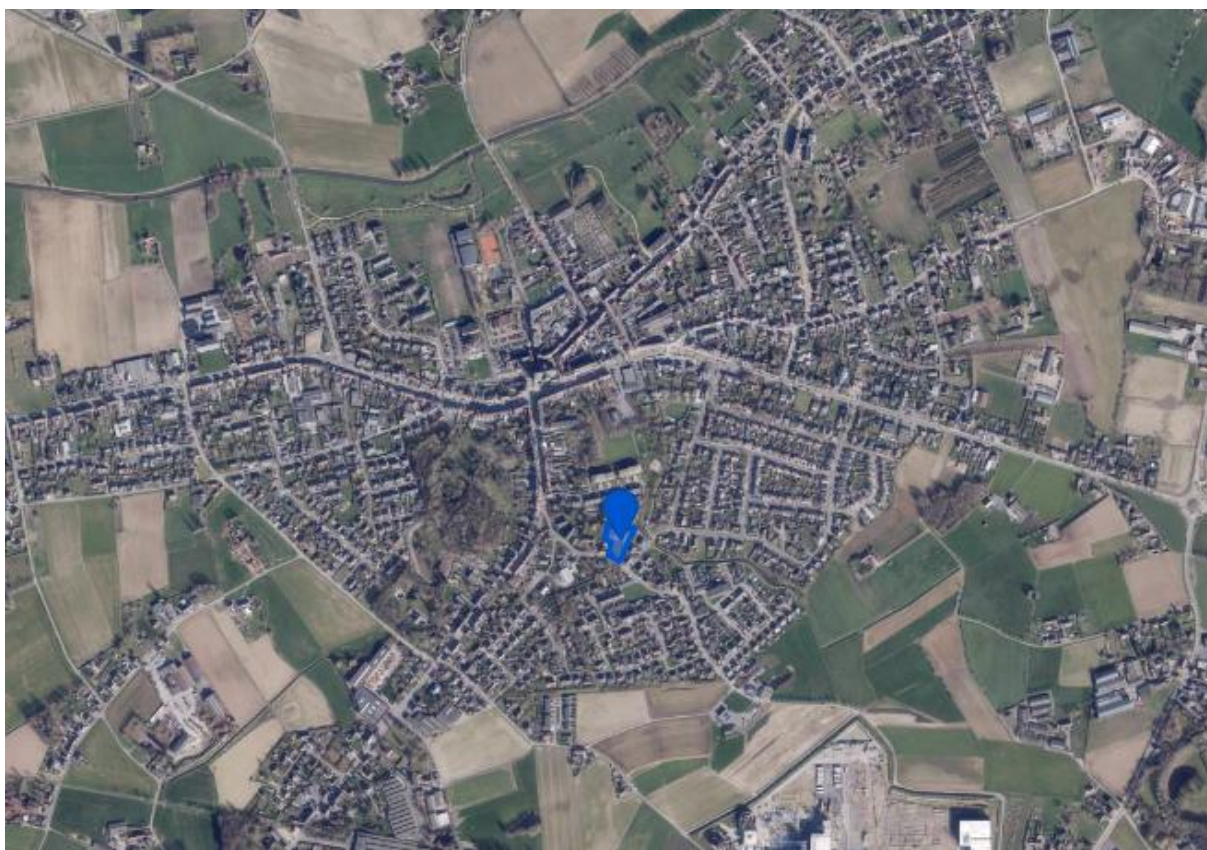
2.2.4. PROCEDURELE ASPECTEN

(11) Het aangevraagde project valt niet onder een van de gevallen waarin volgens artikel 41, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 een POVC-advies vereist is.

3. LIGGING

3.1. Feitelijke liggingsaspecten

(12) Het projectgebied maakt deel uit van de woonkern van de gemeente Oostrozebeke.



(13) De nabije omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een sterke verwevenheid van residentiële bebouwing en aan het wonen verwante voorzieningen. Alle basisvoorzieningen: tandarts, stadspark, bakker, kledingwinkels, horecazaken, supermarkt, ... zijn op wandelafstand aanwezig.

Bovendien is het projectgebied goed ontsloten. Er is immers al een halte van De Lijn op ongeveer 200 meter wandelen. De site ligt op zeer korte afstand van zowel de N357 als de N382 waardoor onmiddellijk aansluiting kan worden gevonden op het hoger wegennet. Tot slot is het treinstation van de naburige gemeente Ingelmunster vlot bereikbaar met het openbaar vervoer, de wagen of de fiets.

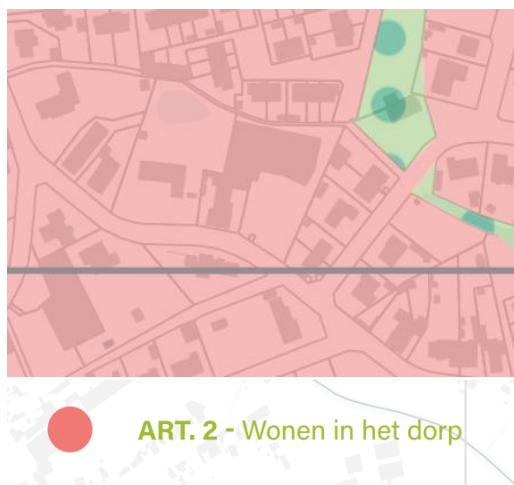
Gelet op de ligging van het projectgebied te midden van de gemeentelijk woonkern wordt het gebied aldus gekenmerkt door afdoende basisvoorzieningen en een goede ontsluitbaarheid.

Deze context kan worden gezien als een bebouwd gebied in de zin van de omzendbrief 2017/01 'ruimtelijk transformatiebeleid':

“een voldoende compact en samenhangend geheel van gebouwen voor wonen en werken en van infrastructuur, dat duidelijk identificeerbaar is in de ruimte en dat een hoge leefkwaliteit biedt door de eenvoudige aansluiting of aansluitbaarheid op maatschappelijke functies”. Hier geldt als beleidsregel dat “bebouwde gebieden hun groeipotentieel (moeten) kunnen benutten, waarbij een kwalitatief ruimtelijk rendement nagestreefd wordt. Dat vereist nieuwe vormen van ordening en sturing die strekken tot verbetering van woon- en milieukwaliteit, leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en sociale samenhang, versterking van het economisch draagvlak en verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte.”

3.2. Planologische liggingsaspecten

(14) Het gewestplan Roeselare-Tielt (BS 4 januari 1980) geeft aan de volledige aanvraagsite de bestemming 'woongebied'. Deze bestemming werd vervangen door het gemeentelijk RUP 'Kernversterking' van Oostrozebeke. Dit instrument is op 22 november 2023 in werking getreden. Art. 0.1 bepaalt dat bij de inwerkingtreding van dat RUP onder andere de bestemmingsplannen van het RUP De Krinkel (13/02/2014) worden opgeheven voor het deel dat zich binnen de plancontour van het RUP 'Kernversterking' bevindt, zijnde het volledige projectgebied.



Volgens het RUP 'Kernversterking' ligt de aanvraagsite volledig in de zone 'wonen in het dorp'.

De relevante bestemmingsvoorschriften zijn de volgende:

“§1. Het gebied is bestemd voor wonen. Kamerwoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

§2. In dit gebied wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 20 zelfstandige woningen per hectare. Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald

volgens de formule oppervlakte perceel / 500m², 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 500m², en elk resulterend perceel afzonderlijk onder de drempel van 20 zelfstandige woningen per hectare blijft.”

Er zullen enkel eengezinswoningen worden opgericht, op percelen met een minimale oppervlakte van 500 m². De minimale oppervlakte wordt met overschot behaald. De maximale toegelaten dichtheid van 20 zelfstandige woningen per hectare wordt gerespecteerd. Bijgevolg wordt integraal voldaan aan deze voorschriften uit het RUP.

(15) Verder bepaalt artikel 0.3, §1 dat bij een verkaveling gebouwen met als hoofdfunctie wonen slechts kunnen toegelaten worden voor zover hun voorgevel zich bevindt op minder dan 10 meter van de rooilijn van de voldoende uitgeruste openbare weg waaraan ze zich bevinden. §2 bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken onder andere wanneer de aanvraag een nieuwbouw betreft op een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, waarbij wordt aangetoond dat het omwille van de vorm of ligging van het perceel onmogelijk is om te voldoen aan de eerste paragraaf.

De woning op lot 1 voldoet aan deze laatstgenoemde voorwaarde, maar deze voorwaarde is, gelet op de langwerpige vorm van het perceel, onmogelijk te vervullen voor de andere woningen. Het voorzien van slechts 1 woning op dit erg groot perceel zou qua woondichtheid strijdig zijn met wat in de omgeving gangbaar is en wat ruimtelijk wenselijk en functioneel inpasbaar is. Omwille van deze reden meent aanvrager dat er afgeweken kan worden van de minimale afstand van de rooilijn van de Palingstraat. Deze afwijking is mogelijk op basis van artikel 0.3, §2 van het gemeentelijk RUP 'Kernversterking'.

Bovendien kan hier nog verwezen worden naar het voortraject waarbinnen overleg werd gevoerd met de gemeente. In beginsel was het de bedoeling om de private wegnis / oprit in te plannen als een volwaardige gemeenteweg, waarbij er dan ook een rooilijnplan ging worden opgesteld. De inplanting van de woningen op de loten zou in dit geval steeds tot gevolg hebben gehad dat enkel (ongeveer) de afstand van de lengte van een auto tussen de woning en de weg zou hebben gelegen. Er zou met duidelijke marge nooit een overschrijding van de 10 meter tegenover de rooilijn plaatsgevonden hebben.

Het schepencollege heeft echter aangegeven dat er geen gemeenteweg voorzien moet worden op het projectgebied. Hierdoor werd gekozen voor een private wegnis / oprit, zonder het karakter van gemeenteweg en rooilijnen. Wel wenste het schepencollege dat er een trage verbinding gerealiseerd zou worden, wat via deze aanvraag ook zal plaatsvinden, dankzij de erfdienstbaarheid van doorgang.

Het gevolg van deze beleidskeuze is dat de woningen die verder van de Palingstraat gelegen zijn, zich bevinden op een grotere afstand dan 10 meter van de rooilijn. Visueel zal er in principe geen verschil te zien zijn tussen de aangevraagde situatie en het alternatief met gemeenteweg (wat wel in overeenstemming zou zijn met artikel 0.3, §1 RUP Kernversterking). De afwijking is dan ook vanuit stedenbouwkundig perspectief te verantwoorden.

(16) Vervolgens werd door de gemeentelijke diensten aangegeven dat er een toetsing aan artikel 30 van de Bouwcode moet plaatsvinden. Dit artikel luidt als volgt:

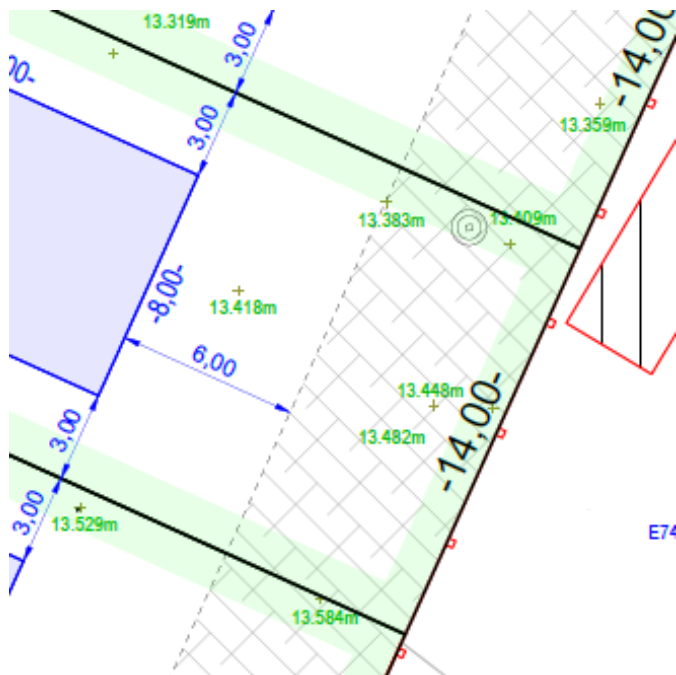
“Op percelen binnen een woonbestemming en percelen met een woonfunctie gelden onderstaande beperkingen aanvullend op de voorschriften van art. 29:

— in de voortuin kan niet meer dan 30% van de oppervlakte verhard zijn;

— in de achtertuin kan niet meer dan 30% van de oppervlakte verhard zijn.”

Gelet op de plannen en de verkavelingsvoorschriften, zal er ontegensprekelijk niet meer dan 30% van de achtertuin verhard zijn. Een ietwat ingewikkelder onderzoek moet plaatsvinden in verband met de verharding in de voortuin.

In de eerste plaats wenst aanvrager aan te geven dat er doorheen het volledige project wordt gestreefd naar een minimale verhardingsgraad, wat dan ook verplicht is op basis van artikel 29 van de Bouwcode.



De plaatselijke, unieke situatie, namelijk het feit dat er een interne wegnis moet worden aangelegd, heeft tot gevolg dat de voortuinen van de loten in principe mogelijks te verhard zullen zijn. Tijdens eerder overleg met de gemeentelijke diensten werd immers aangegeven dat de interne wegnis geen apart lot kon krijgen en dat de loten van de woningen moesten worden doorgetrokken tot tegen de oostelijke grens van het huidige perceel.

In het kader van het bewaren van de kwaliteit van het project, werden plannen uitgetekend waarbij er zo veel mogelijk achtertuin werd geboden aan de verschillende woningen. Echter werd er ook voor gezorgd dat de voortuinen zeker lang genoeg zijn (lengte van 6 meter, gerekend **zonder** het deel interne wegnis).

Het project ken een vrij unieke situatie; het komt niet vaak voor dat er een dergelijk groot perceel verkaveld wordt, zonder dat elk lot toegang heeft tot een wegnis. Eerder werd al uiteengezet dat het onwenselijk zou zijn om slechts één woning te voorzien op een perceel van deze grootte. Het aanleggen van de private oprit (met de erfdienstbaarheid van doorgang) is een vereiste voor de haalbaarheid van het project. Dit heeft weliswaar tot gevolg dat er niet overal voldaan kan worden aan de maximale verhardingsgraad van 30% in de voortuin. Er moet immers rekening gehouden worden met de private oprit (die onmogelijk op andere wijze voorzien kan worden).

Hierdoor wenst aanvrager zich, voor wat artikel 30 Bouwcode betreft, te beroepen op de mogelijkheid tot gemotiveerde afwijking die vervat zit in artikel 5 van de Bouwcode:

“§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).”*

Er wordt een juridische mogelijkheid geboden aan het vergunningverlenend bestuur om af te wijken van artikel 30 van de Bouwcode. Dit artikel zit immers vervat in onderdeel 4 van deze Bouwcode. Er hoort geen specifiek afwijkingssysteem bij artikel 30, waardoor artikel 5 ingeroepen kan worden. De conformiteit met de “sterke principes” van de bouwcode moet worden aangetoond.

Ten eerste wenst aanvrager expliciet aan te geven dat een afwijking van artikel 30 van de Bouwcode wordt gevraagd. De afwijking wordt gevraagd omdat het onmogelijk is om de verschillende loten te voorzien zonder dat zij een toegang hebben tot de Palingstraat. Tijdens eerder kennisgeven van de gemeentelijke diensten werd bijvoorbeeld aangegeven dat de opbouw van de gemeenschappelijke oprit mee moest worden genomen bij huidige aanvraag, in functie van het kunnen ontsluiten van de verschillende loten.

Het zou zeer onwenselijk zijn om een dergelijk groot perceel voor te behouden voor slechts één woning. Vandaag ligt een project voor waarbij er op ruimtelijk verstandige wijze gebruik wordt gemaakt van slechts één gemeenschappelijke oprit, die bovendien ook een functioneel nut kent in het kader van een erfdiensbaarheid van doorgang. De totale vierkante meters verharding die middels huidig project voorgesteld worden, zijn veel lager dan die bij andere realistische projectvormen bij dit gebied, en alvast vele malen lager dan de verharding waar er vandaag sprake van is doorheen het volledige gebied.

In feite hebben de woningen elk slechts een klein deel van de gemeenschappelijke oprit dat bij hun lot hoort. Het gebied laten zoals het vandaag is (betonnen volgebouwde vlakte) en vier woningen ergens anders oprichten met meer vierkante meters oprit en wegenis, is niet wenselijk. Het is veel meer in overeenstemming met de sterke principes van de Bouwcode en het RUP Kernversterking om voorliggend project te vergunnen. De voorgestelde afwijking houdt in dat er een verbetering voor de onmiddellijke alsook de ruimere omgeving kan plaatsvinden. De bestaande situatie bestaat immers nagenoeg uit een totaalverharding van het gebied.

Het zicht voor omwonenden en passanten zal kwaliteitsvol zijn. Zij zullen in feite gewoon een gemeenschappelijke oprit / “straat” zien, met dan steeds een groene voortuin hiervoor, zoals dit overal te zien is in de omgeving.

Het toestaan van de gemotiveerd verzochte afwijking zal tot gevolg hebben dat de bestaande site, vlak in het centrum van Oostrozebeke, veel groener en kwaliteitsvoller zal kunnen worden ingericht. Het project is vele malen sterker in overeenstemming met de principes uit het RUP Kernversterking en de Bouwcode dan de bestaande situatie. De afwijking is geheel te wijten aan de nood aan een ontsluiting voor elk perceel.

Volgens aanvrager is hierdoor voldaan aan alle voorwaarden bepaald in artikel 5 van de Bouwcode en kan er op gemotiveerde wijze afgeweken worden van artikel 30 van de Bouwcode.

(17) Artikel 34 van de Bouwcode bepaalt dat het vellen van hoogstammige bomen enkel kan worden toegestaan mits bewijs van de noodzaak en de herplant.

Het aangevraagde is ook hiermee in overeenstemming. De meerstammige (hoogstammige hierdoor) bomen kunnen niet behouden worden, het aanleggen van de private oprit is hierdoor niet mogelijk. Ook de woning op lot 4 zou anders niet voorzien kunnen worden. Er is aldus een noodzaak voor het rooien van deze bomen. De nieuwe situatie zal vanuit ecologisch standpunt toch waardevoller zijn, aangezien de totaalverharding verwijderd wordt en er doorheen het volledige project voldoende klemtonen worden gelegd op het groene karakter ervan.

(18) Bijgevolg werd de overeenstemming met de bepalingen van de Bouwcode en het RUP Kernversterking nagegaan. De overeenstemming met de meest uitdagende bepalingen werd hierboven specifiek nagegaan.

3.3. Sectorale liggingsaspecten

(19) Het projectterrein is niet opgenomen als VEN/IVON-gebied, habitatrictlijngebied, vogelrichtlijngebied of Ramsar-gebied.

Volgens de PLU/FLU-kaarten (2023) van de watertoets is het projectgebied deels gelegen in een gebied met overstromingsgevoeligheid B – Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.



(20) Er werd overleg gepleegd met de provinciale dienst Waterlopen om na te gaan welke voorwaarden er opgelegd moeten worden. Het verkavelingsontwerp is afgestemd op dit overleg, aangezien alle voorwaarden worden nageleefd.

4. PROJECTLAYOUT

4.1. Concept

(21) Aanvrager wenst via de verkaveling een nieuwe kernversterkende woonontwikkeling te realiseren in het centrum van Oostrozebeke. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de omliggende residentiële bebouwing. Wonen staat centraal in deze verkaveling. Een centraal gelegen, nagenoeg integraal verhard terrein met opstellen neemt vandaag onnodig veel ruimte met potentieel in. Aanvrager wenst dit terrein via de verkaveling bijgevolg te 'revitaliseren' binnen een residentiële functie.

Bovendien zal er een erfdienstbaarheid voor doorgang van traag verkeer gevestigd worden op de private oprit(ten) van de verschillende loten. Hierdoor kunnen voetgangers en fietsers rechtstreeks aansluiting vinden met de Klinkerstraat, waardoor ze snel een groen stadspark 'De groene long' kunnen bereiken.

Duurzame ontwikkeling staat voorop in het verkavelingsconcept.

De verkaveling is geheel conform met het RUP Kernversterking en de bouwcode (de gemotiveerde afwijking inzake de afstand tot de rooilijn wordt beschreven in het RUP, de gemotiveerde afwijking inzake de verhardingsgraad in de voortuin werd ook opgenomen.). De verkavelingsvoorschriften verwijzen ook naar deze instrumenten. Zij zijn immers tot stand gebracht om de stedenbouwkundige regels binnen de gemeente gelijk te trekken, waarbij alle RUP's, BPA's en verkavelingen vervangen werden. De gemeente wenst niet dat er via een verkaveling andere voorschriften van toepassing zouden worden verklaard op het grondgebied.

5. AFSTEMMING OP HET RECHT EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

5.1. Overeenstemming met het recht

5.1.1. PLANOLOGISCHE CONFORMITEIT

(22) Het projectgebied is overeenkomstig het toepasselijk gemeentelijk RUP 'Kernversterking' volledig gelegen in de zone 'wonen in het dorp'.

Het voorzien van een kernversterkend inbreidingsproject is bestemmingsconform. De bestemmingsvoorschriften worden nageleefd.

5.1.2. LIGGING AAN VOLDOENDE UITGERUSTE WEG

(23) Het projectgebied wordt ontsloten via de bestaande gemeenteweg 'Palingstraat'. De verschillende dieper gelegen woningen zullen ontsloten worden via de private gemeenschappelijke oprit.

5.1.3. OVEREENSTEMMING MET VERORDENEND KADER

B. Gewestelijke hemelwaterverordening 2023

(24) De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke Hemelwaterverordening. Zie ook het Hemelwaterformulier dat deel uitmaakt van het aanvraagdossier op het omgevingsloket.

C. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

(25) De gemeente Oostrozebeke beschikt over een algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, genaamd 'Bouwcode'.

Voorliggend verkavelingsconcept geeft uitvoering aan hetgeen werd goedgekeurd bij de totstandkoming van deze verordening.

5.1.4. OVEREENSTEMMING MET SECTORREGELGEVING

A. Project-MER-screeningsplicht

(26) De aanvraag betreft een vorm van stadsontwikkeling die onder de drempels blijft zoals vermeld in bijlage II bij het project-MER-besluit (1.000 woningen / 5.000m² retail / 1000 personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur), zodanig dat een en ander een project-MER-screeningsplichtig project in de zin van rubriek 10, b), van de bijlage III bij het project-MER-besluit betreft.

De aanvraag wordt mede vorm gegeven door de project-MER-screeningselementen. Uit de screening blijkt dat er geen significante negatieve milieueffecten kunnen worden verwacht. De project-MER-screening wordt toegevoegd aan het dossier.

B. Watertoets

(27) Betreffende de watertoets wordt er integraal verwezen naar hetgeen hierboven gesteld is inzake de PLU/FLU-kaarten. Er wordt voldaan aan de Hemelwaterverordening waardoor er geen impact of overlast wordt gegenereerd en er een gunstige watertoets voorligt.

C. Mobiliteit

(28) Het project is slechts kleinschalig en vindt aansluiting op bestaande lokale gemeentewegen, waarbij geldt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen. Bovendien worden er slechts vier ééngezinswoningen voorzien, waarbij de nadruk op wonen ligt. Er kan verwacht worden dat er enkel kleinschalig bestemmingsverkeer zal plaatsvinden.

Op 7 september 2023 heeft de gemeenteraad van Oostrozebeke ook een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de Bouwcode, definitief vastgesteld. Deze is in werking getreden op 23 november 2023 waardoor zij ook in voorliggend dossier van toepassing is. Artikel 42 legt een autoparkeernorm vast, die inhoudt dat er 1,5 parkeerplaatsen per woning voorzien moeten worden. Uit de verkavelingsvoorschriften blijkt dat er per lot 2 autostandplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Deze moeten bovendien aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. Hierdoor is er voldaan aan de vermelde autoparkeernorm.

D. Onroerend erfgoed

(29) Het projectgebied ligt niet in een archeologische zone, maar bedraagt meer dan 3.000m². De uitzonderingen van artikel 5.4.1, derde lid, van het Onroerenderfgoeddecreet zijn niet van toepassing.

Om die redenen wordt ingevolge artikel 5.4.1, eerste lid, van het Onroerenderfgoeddecreet een archeologienota opgeladen op het loket.

Bij gebeurlijke vergunning moet artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet in acht worden genomen:

“De verlener van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden neemt, behoudens in de gevallen omschreven in artikel 5.4.1, derde lid, en artikel 5.4.2, vierde en vijfde lid, het naleven van de archeologienota waarvan akte is genomen en van dit decreet op als voorwaarde in de vergunning. De werken in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 worden geacht te zijn vergund.

Een afschrift van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden waarin het naleven van de archeologienota waarvan akte is genomen als voorwaarde wordt opgenomen, wordt door de vergunningverlener binnen een ordetermin van tien dagen en schriftelijk bezorgd aan het agentschap.

De verlener in eerste of laatste administratieve aanleg van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan over een vergunningsaanvraag als vermeld in artikel 5.4.1 en 5.4.2 van dit decreet, waarbij een gemelde archeologienota toegevoegd is, alleen maar een beslissing nemen binnen de vervalttermijnen, vermeld in artikel 32, § 1, § 2 en § 3, artikel 46, § 1, en artikel 66, § 1, § 2, § 2/1 en § 3, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, als de aktenaam van

de gemelde archeologienota bezorgd is door de vergunningsaanvrager voorafgaand aan het verlenen van de vergunning.”

E. Sloopopvolgingsplan

(30) Het verkavelingsconcept voorziet een sloop van een voormalige hangar, waarbij het totaal betrokken bouwvolume groter is dan 5.000 m³. Bijgevolg werd een sloopopvolgingsplan (SOP) opgemaakt dat wordt gevoegd bij de aanvraag.

F. Energie

(31) Op het gebied van energie geldt dat alle maatregelen die bijdragen tot het verlagen van de ecologische voetafdruk van de nieuw op te richten bebouwing, zoals emissiereductie, zuiniger energieverbruik, ... gestimuleerd worden. Inzake dit aspect kan gewezen worden op volgende passages uit de verkavelingsvoorschriften:

“Alle maatregelen (zonnepanelen enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woonentiteit (emissiereductie, zuiniger energieverbruik enz.) kunnen worden toegelaten voor zover ze het omschreven maximale bouwkader niet overschrijden.

(...)

Het is toegelaten om de meest gunstige dakvlakken van de woning te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. Groendaken behoren ook tot de mogelijkheden.

Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.”

G. Vlaamse Codex Wonen

(32) Er is geen verplichting om een last bescheiden wonen op te nemen in het project. Er worden immers slechts vier loten bestemd voor woningbouw opgenomen in de verkaveling.

H. Stikstof

(33) De impact van het aangevraagde op het gebied van stikstof werd onderzocht in de project-MER-screening. De conclusie was dat, gezien het beperkt aantal vervoersbewegingen tijdens de aanleg- en exploitatiefase, de 1%-norm uit het Stikstofdecreet zeker niet overschreden wordt. Het plan heeft geen invloed op beschermde gebieden.

5.2. Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

5.2.1. DECRETAAL KADER

(34) Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, VCRO omvat de decretale aandachtspunten en criteria op het vlak van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening: *"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."*

Het aangevraagde is geheel in overeenstemming met relevante (recente) bestemmingsvoorschriften. Hierdoor kan aangenomen worden dat het project geheel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, aangezien de gemeente Oostrozebeke bij de totstandkoming van het RUP 'Kernversterking' reeds hiermee heeft moeten rekening gehouden. Het finale product heeft een rigoureuze planningsproces doorstaan, waar onder andere een openbaar onderzoek werd gevoerd waaruit eventuele onregelmatigheden naar boven konden komen, die dan verholpen konden worden. Deze redenering werd bovendien decretaal verankerd. Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO luidt immers als volgt:

"indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

(...)"

Toch wordt kort nog eens dieper ingegaan op enkele onderdelen van de goede ruimtelijke ordening, zodat er geen twijfel kan ontstaan omtrent de overeenstemming.

5.2.2. FUNCTIONELE INPASBAARHEID, RUIMTEGEBRUIK EN VISUEEL-VORMELIJKE EFFECTEN

(35) Het verkavelingsconcept beoogt de ontwikkeling van een nieuwe klimaatadaptieve residentiële woonontwikkeling op maat van het gemeentelijk beleid.

Aanvrager is op zoek gegaan om de noden van de buurt, de gemeente en de algemene woonbehoefte te verenigen. Binnen het verkavelingsconcept wordt een nieuwe duurzame, kleinschalige 'woonstraat' mogelijk gemaakt.

De voorschriften van het RUP 'Kernversterking' en de bouwcode leiden ertoe dat de woningen zoveel mogelijk in overeenstemming met de omgeving zullen worden opgericht. De gevelmaterialen zullen duurzaam en esthetisch verantwoord moeten zijn. Er zal een harmonie moeten zijn waarbij wordt bijgedragen tot een architectonisch geheel.

Het nieuwe project is vele malen wenselijker en meer in overeenstemming met de principes uit het RUP Kernversterking en de Bouwcode dan de bestaande toestand.

5.2.3. MOBILITEITSIMPACT

(36) Zie hiervoor onderdeel 5.1.4. C.

5.2.4. HINDER/VEILIGHEID

(37) Het projectgebied is niet gelegen in de onmiddellijke nabijheid van habitatgebied, vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, VEN-/IVON-gebied.

Het projectgebied is gelet niet opgenomen op de biologische waarderingskaart/boskaarten.

Hinder naar het milieu in ruime zin toe zal dus *nihil* zijn of zeer beperkt blijven.

Er wordt net rekening gehouden met het milieu, door de verharde site deels te ontharden en het verwijderen van het industriële hangargebouw.

(38) Hinder tussen erven wordt vermeden door de voorziene inplanting van de woningen. Ook kunnen er bijvoorbeeld levende hagen geplant worden als afsluiting in de zijtuinstrook.

6. CONCLUSIE

(39) Er gelden geen legaliteitsbelemmeringen.

Het kleinschalig woonproject is in lijn met de omgeving en werkt buurtversterkend. Het maakt althans een duidelijke verbetering uit in vergelijking met de huidige situatie.