

Omgevingsvergunning Oostrozebeke

O/ref: 11091/1-17986/PJD/LDU

Verbouwen zonevreemde woning

VERANTWOORDINGSNOTA

Bouwheer:

De heer Olivier GHEKIERE, wonende te 8780 Oostrozebeke, Nieuwstraat 133.

Bouwplaats:

Nieuwstraat 133, 8780 Oostrozebeke, kadastraal gekend onder Oostrozebeke, Sectie E, nummers 723M en 723L.

Voorwerp van de aanvraag:

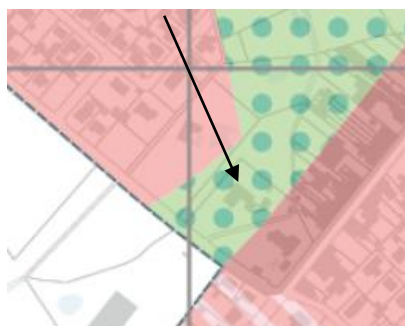
Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning en het melden van IIOA (warmtepomp, propaangastank en mazouttank).

I. SITUERING

1. De aanvraag is gelegen te 8780 Oostrozebeke, Nieuwstraat 133, kadastraal gekend onder Oostrozebeke, Sectie E, nummers 723M en 723L.



2. Het gemeentelijk RUP "Kernversterking" bestemt het terrein als parkgebied.



3. Op het terrein bevindt zich een alleenstaande woning die steeds goed onderhouden is geweest en werd bewoond.

De woning dateert van voor het gewestplan (KB 17 december 1979).

Cf. Luchtfoto van 31 maart 1977 opgevraagd bij NGI



De aanvrager wenst de woning op te frissen om er zelf te gaan wonen met zijn gezin. Voorliggende aanvraag bevat verbouwingswerken aan de woning. Aan de rest van het terrein wordt niets gewijzigd.

4. De voorliggende aanvraag heeft uitsluitend betrekking op de verbouwing van de woning. De aanvragers hebben geen intenties met het naastgelegen kadastraal perceel met nummer 722D. Louter volledigheidshalve en op vraag van de gemeente wordt dit perceel wel weergegeven op de plannen. Dit perceel behoort een andere eigenaar toe en hier wordt geen enkele handeling aangevraagd.

II. VERANTWOORDING

II.1. ZONEVREEMDE BASISRECHTEN

5. De woning betreft een zonevreemde constructie aangezien deze is gelegen in parkgebied. Voor zonevreemde constructies gelden de zonevreemde basisrechten, zoals bepaald in de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 VCRO. Hier worden de volgende artikelen toegepast:

- Artikelen 4.4.10 en 4.4.11 VCRO (algemene toepassingsvoorwaarden);
- Artikel 4.4.12 VCRO (verbouwen van een bestaande zonevreemde woning).

De zonevreemde basisrechten gelden ook in gebieden geordend door een RUP (artikel 4.4.10, § 2, eerste lid VCRO) en blijven dus van toepassing zoals beschreven in de VCRO. In het gemeentelijk RUP 'Kernversterking' zijn geen aanvullingen opgenomen.

6. Artikel 4.4.10, § 1 VCRO bepaalt de algemene toepassingsvoorwaarden voor de zonevreemde basisrechten:

"§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”

De zonevreemde basisrechten gelden voor hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies. Deze begrippen worden gedefinieerd in de VCRO:

- Hoofdzakelijk vergund : *“een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:
[...]
b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft”.*
(artikel 4.1.1, 7° VCRO)
- Verkrot: *“niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”.* (artikel 4.1.1, 15° VCRO)

De woning voldoet aan beide aspecten.

7. De woning is **hoofdzakelijk vergund**. Zowel voor het gebouw als voor de woonfunctie geldt het vermoeden van vergunning. Artikel 4.2.14, § 2, eerste lid VCRO bepaalt:

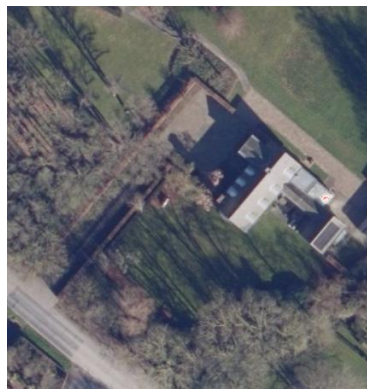
“§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.”

De woning is reeds zichtbaar op de luchtfoto van 31 maart 1977, dit is ruim vóór de inwerkingtreding van het gewestplan op 19 januari 1980.

Cf. Luchtfoto 31 maart 1977 opgevraagd bij NGI



Cf. Luchtfoto 31 maart 1977 opgevraagd bij NGI versus meest recente luchtfoto 9 maart 2024



Sedert de inwerkingtreding van het gewestplan zijn geen vergunningsplichtige werken gebeurd aan de woning. Zoals zichtbaar op de luchtfoto's is de woning volledig intact gebleven.

Hetzelfde geldt voor de losstaande garage en het prieeltje. Deze worden behouden.

8. De woning is **niet verkrot**. Zoals ook uit de foto's bij het aanvraagdossier ook blijkt, is de te verbouwen woning niet verkrot in de zin van artikel 4.1.1, 15° VCRO. In het bijzonder kan worden gewezen op het volgende:

- Het dak vertoont een rechte noklijn;
- De dakvlakken vertonen geen verzakkingen die van aard zijn te twijfelen aan de stabiliteit van de dragende dakstructuur;

- De muren vertonen geen noemenswaardige scheurvormingen vertonen, zettingen of verzakkingen, noch andere tekenen van verwaarlozing.
- De woning is in het verleden steeds goed onderhouden geweest.

Hetzelfde geldt voor de losstaande garage en het prieeltje. Deze worden behouden.

9. Nu aan de algemene toepassingsvoorwaarden van de zonevrije basisrechten is voldaan kan de woning worden verbouwd overeenkomstig artikel 4.4.12 VCRO. Voormeld artikel luidt als volgt:

“In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevrije woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.”

Onder verbouwen wordt begrepen: *“aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume”* (artikel 4.1.1, 12° VCRO).

De woning blijft dienen als eengezinswoning (één wooneenheid).

Concreet worden de ten zuiden van het hoofdgebouw gelegen aanbouwen verbouwd tot een nieuwbouw volume. Het hoofdgebouw van de woning blijft behouden. Op die manier ontstaat een samenspel tussen de oorspronkelijke architectuur en een hedendaagse aanbouw.

De werken vinden plaats binnen het bestaande volume. De bestaande woning heeft een volume van 1.884,34 m³. De nieuwe woning heeft een volume van 1.882,4 m³.

	Bestaand volume	Nieuw volume
Hoofdgebouw	1.354 m ³	
Dakkapellen	23,94 m ³	
Tussengebouw	174 m ³	
Veranda	74,4 m ³	
Gebouw	258 m ³	
TOTAAL	1.884,34 m ³	1.882,4 m ³

De gebruikelijke onderkeldering dient niet te worden meegerekend in het volume. De kelder behoudt de bestaande structuur en wordt beperkt doorgetrokken onder het te verbouwen volume. De onderkeldering blijft binnen de footprint van de woning. In de kelder worden geen woonfuncties ondergebracht.¹ De kelder dient voor het onderbrengen van de technieken en bergruimte. De onderkeldering is als gebruikelijk te beschouwen, wat expliciet wordt uitgesloten in de definitie van het bouwvolume (artikel 4.1.1, 2° VCRO).

¹ MvT bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingbeleid, *Parl.St. VI.Parl.* 2008-09, nr. 2011/1, 85, nrs. 262-264.

De buitenmuren worden voor meer dan 60 % behouden. De oorspronkelijke woning blijft goed leesbaar.

De buitenmuren hebben in de bestaande toestand een oppervlakte van 290,65 m². In de nieuwe toestand wordt 211,98 m² van de buitenmuren behouden. Dit wordt verduidelijkt op de gevelzichten (te behouden buitenmuren in het blauw aangeduid):



De buitenwanden worden voor 72,93 % behouden en voldoen aldus aan de definitie van verbouwen.

De aanvraag voldoet aan artikel 4.4.12 VCRO.

10. Overeenkomstig artikel 75, § 1, tweede lid, 4°, b) OVD is de vergunningverlenende overheid verplicht om bij toepassing van de zonevrije basisrechten een last op te leggen. De aanvrager doet hiertoe een suggestie, met name kan als last worden opgelegd dat het tuinhuis wordt gesloopt en dat op de vrijgekomen ruimte drie nieuwe eiken worden aangeplant op minstens 2 meter afstand van de perceelsgrens. Deze suggestie wordt weergegeven op het inplantingsplan nieuwe toestand.

II.2. VERHARDING

11. Ook de aanwezige verharding bij de woning is reeds zichtbaar op de luchtfoto van 1977 en wordt geacht vergund te zijn. Volgens de zonevrije basisrechten kan deze verharding ook worden aangepast.

In het licht van de voorliggende aanvraag wenst de aanvrager de site te optimaliseren en is gezocht naar manieren om de bestaande verharding te verminderen:

- De bestaande oprit naar de woning in beton wordt vervangen door een karrenspoor (ontharding van 135,79 m²). Dit karrenspoor wordt verder doorgetrokken aan de achterzijde van de woning (ontharding 22,29 m²). Ter hoogte van de linkergevel wordt een deel kasseiverharding verwijderd (ontharding 3,99 m²).
- De kasseien boorden en muur in de voortuin worden verwijderd (2,15 m² + 10,57 m² + 9,84 m² + 6,23 = 28,79 m²).
- Het pad naar het aanpalend perceel wordt verwijderd (22,19 m²).
- Verschillende verhardingen in de achtertuin worden verwijderd (beton tegel 106,84 m² + kasseien 88,03 m² + kasseiboord 1,97 m² + kasseien 23,40 m² = 220,24 m² en grind- en kasseiverharding verder op in de tuin 33,68 m²).

De aanwezige verharding op het terrein wordt zo tot het minimale beperkt in functie van toegangen en opritten, terras en onderhoud van de woning.

In totaal wordt 325,29 m² onthard.

Dit stemt overeen met de huidige visie in de Bouwcode en wordt hieronder toegelicht.

II.3. BOUWCODE

12. De aanvraag is in overeenstemming met de toepasselijke artikelen uit de gemeentelijke Bouwcode. Voor wat betreft de verhardingen (artikelen 29 en 30) wordt een beroep gedaan op de afwijkingsmogelijkheid uit de Bouwcode (artikel 5).

Sterke principes	Conform 1. Levendig centrum De voorliggende aanvraag draagt bij aan het kwalitatieve woonaanbod binnen de gemeente Oostrozebeke. De bestaande woning wordt verbeterd en aangepast aan de huidige woonnoden. De verbouwing van de woning vindt volledig plaats binnen het bestaande ruimtebeslag en zorgt zelfs voor een vermindering van ruimte-inname door een aanzienlijke ontharding. De aanvraag behoudt het open karakter van het landschap in aansluiting met het naastgelegen park. 2. Vergroening De aanvraag sluit aan bij het naastgelegen Visscheriepark. Het terrein bestaat voor
------------------	--

	het grootste deel uit groen en heeft een rijk bomenbestand. Dit wordt in voorliggende aanvraag behouden en uitgebreid met bijkomende boomaanplant en met een wadi in functie van het voorkomen van wateroverlast en levert een bijdrage aan het waterbergend vermogen van het landschap, wat ruimer te zien is dan alleen op het aanvraagterrein en ook het naastgelegen park ten goede komt. Daarnaast wordt een uitgebreide ontharding voorzien. De aanvraag draagt bij tot een aangename, meer veerkrachtige omgeving. 3. Beeldkwaliteit De aanvraag houdt een evenwicht in tussen het behoud van de jarenlange bestaande woning en het vernieuwen van de woning aan hedendaagse noden. Het hoofdvolume van de woning wordt integraal behouden, de meer storende aanbouwen worden vervangen door een kwalitatieve nieuwe uitbouw. Het gebouw blijft zo duidelijk leesbaar in de oude en nieuwe onderdelen, die in elkaar overvloeien en aansluiten bij de groene omgeving. De materiaalkeuze is zorgvuldig en duurzaam. 4. Duurzame ruimtelijke ordening De aanvraag maakt een nieuwe invulling van de bestaande ruimte-inname. De bestaande woonoppervlakte wordt optimaal benut en zelfs verminderd. Op die manier kan een woning worden bekomen die aangepast is aan de toekomstige generatie, alsook die tegelijk nog een verwijzing naar het verleden bevat.
Artikel 6 - Samenstelling en minimale oppervlakten	Conform
Artikel 8 – Minimale lichtinval	Conform
Artikel 9 – Minimale luchttoevoer	Conform

Artikel 11 – Toegang tot de woning	Conform
Artikel 19 – Harmonie	Conform – De aanvraag bevindt zich in een gevarieerde omgeving, met name een rijke groenaanplant (bos en Park De Visscherie, een villawijk in het oosten, aaneengesloten bebouwing langs de Stationsstraat en bedrijvigheid aan de overzijde). De aanvraag behoudt het bestaande residentiële karakter in een groene omgeving. Het hoofdvolume van de woning wordt behouden. Het aansluitend te verbouwen volume wordt met een plat dak voorzien en heeft zo een lagere impact dan de verschillende aangebouwde volumes vandaag gedeeltelijk met hellend dak). Dit integreert zich perfect in de groene omgeving. De hedendaagse afwerking is ook terug te vinden bij verschillende woningen in de omgeving. Gelet op de diepe ligging van de woning ten opzichte van de Nieuwstraat en de groenaanplanting aldaar zal het te verbouwen volume niet zichtbaar zijn in het straatbeeld. Het groene aanzicht vanuit de straat blijft behouden, alsook de harmonieuze integratie.
Artikel 27 – Technische installaties	Conform
Artikel 29 – Verharding Artikel 30 – Voor- en achtertuin	Afwijking – De aanvraag bevat een aanzienlijke ontharding. De verharding daalt met 28,5 % (van 1.140,65 m² naar 815,36 m²). Er wordt geen nieuwe verharding voorzien. De overgebleven verharding is strikt noodzakelijk om de woning en de garage te bereiken (zowel met de wagen als te voet) en voor het terras, zoals in de bestaande toestand. De verharding die niet strikt noodzakelijk is, wordt verwijderd. De toegangsweg voor wagens wordt in karrenspoor voorzien. De soort verharding blijft hetzelfde als in de bestaande toestand. De aanvraag optimaliseert de bestaande toestand door hergebruik te maken van de bestaande verhardingen, maar deze te beperken tot het strikt noodzakelijke. De bestaande toestand dateert al van minstens de jaren '70 en dus van ruimschoots voor de inwerkingtreding van de Bouwcode. Bovendien betreft het een zeer ruim perceel en is de woning op grote afstand van de straat gelegen. Alleen al

	om de woning te kunnen bereiken is een aandeel verharding noodzakelijk. Ten opzichte van de grootte van het woonperceel is de verharding relatief beperkt, met name 10,6 % (oppervlakte verharding 815,36 m² op een woonperceel van 7.678 m² - wanneer het aanpalende perceel 722D mee in rekening wordt gebracht ligt de verhardingsgraad nog lager). Het terrein is hoofdzakelijk groen ingevuld en sluit landschappelijk aan bij het Visscheriepark. Het is niet realistisch om te voldoen aan de drempels uit artikel 29, § 2 en artikel 30 van de Bouwcode. Om deze reden wordt overeenkomstig artikel 5 van de Bouwcode een afwijking aangevraagd. Zoals aangegeven in de toelichting bij artikel 29 Bouwcode gaat dit gepaard met een ontharding volgens het sterke principe 'vergroening' en kan de afwijking om die reden aanvaardbaar worden geacht.
Artikel 31 – Hemelwater	Conform
Artikel 32 – Perceelsafsluitingen	Conform (behoud bestaande toestand)
Artikel 33 – Groendak	Conform
Artikelen 36 en 37 – Landschappelijke integratie en buffering, en beplantingsplan	Conform
Artikelen 38-41 – Fietsstal- en fietsparkeernorm	Conform
Artikel 43	Conform – de aanvraag voorziet bovengrondse en inpandige parkeergelegenheid in de woning en in de bestaande vrijstaande garage (die zich op zeer korte afstand van de woning bevindt). Omdat de aanvraag de verhardingsgraad naar beneden haalt, is het niet mogelijk om de parkeergelegenheid bovengronds in open lucht te voorzien. Dit zou immers de verhardingsgraad doen stijgen in plaats van dalen. De aanvraag geeft de voorkeur aan de landschappelijke inkleding in de parkomgeving. De parkeergelegenheid wordt binnen de volumes gehouden. In de woning wordt een garage voorzien alsook het bestaande garagegebouw, dat op zeer korte afstand aanleunt bij de woning, blijft behouden. Dit voldoet aan artikel 43, § 1, tweede streepje Bouwcode en wordt gezien als een parkeervoorziening binnen het bouwvolume. Aan de bestaande garage worden geen stedenbouwkundige handelingen uitgevoerd, de

	bestaande toestand wordt louter behouden. Ondergeschikt, in het geval uw College niet zou aanvaarden dat de bestaande garage aanleunt bij de woning en dit als een garagebox zou beschouwen, wordt een afwijking gevraagd van artikel 43, § 2 Bouwcode volgens artikel 5 Bouwcode. Zoals hierboven uiteengezet voldoet de aanvraag aan de sterke principes uit de Bouwcode en wordt een evenwicht gevonden tussen het verbouwen van de bestaande volumes en het respecteren van de nieuwe regels uit de Bouwcode. De aanvraag bevat een aanzienlijke ontharding, draagt bij tot de waterhuishouding in de omgeving door het voorzien van een wadi en waarborgt het parkkarakter binnen het straatbeeld (bijkomende bomenaanplant). De bestaande toestand wordt verbeterd.
--	---

II.4. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

13. Volgens de artikelen 4.4.11 en 4.3.1, § 2 VCRO wordt de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt:

“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort.”

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt:

“§ 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 [...].”

14. De aanvraag behoudt de bestaande residentiële woonfunctie zoals gebruikelijk in de omgeving. De parkeervraag wordt integraal opgevangen op eigen terrein (garage en aanwezige verharding).

De bestaande woning wordt maximaal behouden en voorzien van hedendaagse technieken. De aanvrager wenst de woning die al meer dan vijftig jaar op het terrein aanwezig is en steeds goed onderhouden is geweest, verder te verduurzamen voor de toekomst.

De woning blijft herkenbaar in de oorspronkelijke vormgeving. Het hoofdvolume wordt integraal behouden en aangevuld met een doorlopende aanbouw in plaats van de bestaande verschillende volumes. De aanbouw krijgt een plat dak in plaats van de bestaande gedeeltelijke hellende bedaking. Dit biedt een harmonieus geheel dat zich perfect integreert in de omgeving. Het samenspel tussen de oorspronkelijke en hedendaagse architectuur gaan hand in hand.

De materialen worden zorgvuldig gekozen, met name nieuw gevelmetselwerk en afwerking met een groendak.

Qua ruimtegebruik wordt dezelfde ruimte ingenomen als in de jarenlange bestaande toestand. Dit is zorgvuldig.

Wat betreft de verharding wordt minder ruimte ingenomen. De aanvraag gaat gepaard met een ontharding en behoudt enkel de strikt noodzakelijke verharding. Zo wordt de oprit beperkt tot een karrenspoor en worden verschillende aanwezige verhardingen zonder duidelijk nut in de tuinzone verwijderd. De verharding daalt met 28,5 %.

Gezien de verre afstand van de woning tot de rooilijn wijzigt het straatbeeld niet.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

II.5. TOEPASSELIJKE PROCEDURE

15. Overeenkomstig artikel 13, 1°, b), 9) Omgevingsvergunningsbesluit is de **vereenvoudigde procedure** van toepassing.

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

2 juli 2025

De architect,

De bouwheer,

