

Vanhaecke BVBA
Oteca 1
8780 Oostrozebeke

Regularisatie

Bijlage B26 Verantwoordingsnota

Projectnummer: 25-31083
OMV nummer: 2025058448

Projectlocatie: Oteca 1, 8780 Oostrozebeke
OOSTROZEBEKE, sectie D, nrs. 186N, P, R, S, 187L, 427A, 439A, 442A, 443, 841A

Delphine Kimpe
Datum: 09-05-2025

Inhoud

1	Gegevens opdrachtgever	3
2	Gegevens bouwplaats	3
3	Voorwerp van de aanvraag	3
4	Uitzicht en omgeving	4
5	Zonering	5
5.1	Gewestplan	5
5.2	Atlas der Buurtwegen	6
6	Overeenstemming	6
7	Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening	7
7.1	Functionele inpasbaarheid	7
7.2	Integratie	7
7.3	Groenscherm	7
7.4	Mobiliteitsimpact	7
7.5	Ruimtegebruik	8
7.6	Bouwdichtheid	8
7.7	Schaal	8
7.8	Cultuurhistorische aspecten	8
7.9	Bodemreliëf	8
7.10	Hinderaspecten en gebruiksgenot	8
7.11	Gezondheid	8
7.12	Veiligheid	8
8	Brandveiligheid	8
9	Waterhuishouding	9
10	Energieprestatieregelgeving (EPB)	9
11	Toegankelijkheid	9
12	Project-m.e.r.-screeningsnota	9
13	Vereenvoudigde procedure	9

1 GEGEVENS OPDRACHTGEVER

Vanhaecke BVBA
Otteca 1
8780 Oostrozebeke

2 GEGEVENS BOUWPLAATS

Otteca 7, 8780 Oostrozebeke
Kadastraal bekend: Afd. OOSTROZEBEKE, Sie D, nrs. 186N, P, R, S, 187L, 427A, 439A, 442A, 443, 841A

3 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze omgevingsvergunningsaanvraag betreft het bekomen van een omgevingsvergunning voor het **regulariseren van een weeglokaal, twee technische ruimtes, gewijzigde aanleg van de weegbrug. Daarnaast wordt een nieuwe betonplaat aangevraagd voor het plaatsen van batterijen en de plaatsing van de batterijen zelf.**

4 UITZICHT EN OMGEVING

Het goed, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen op Otteca 1, 8780 Oostrozebeke. Deze gemeenteweg uit asfalt is voorzien van de meest elementaire nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, verlichting, kabeldistributie, drinkwater en telefoon.

De bouwplaats bestaat momenteel uit een woning met errond de bedrijfsgebouwen.

De aanvraag betreft een perceel gelegen in een gebied gekenmerkt door vrijstaande/halfopen bebouwing.

De aanvraag maakt deel uit van een gegroepeerde bebouwing.

Nieuwbouw/regularisatie



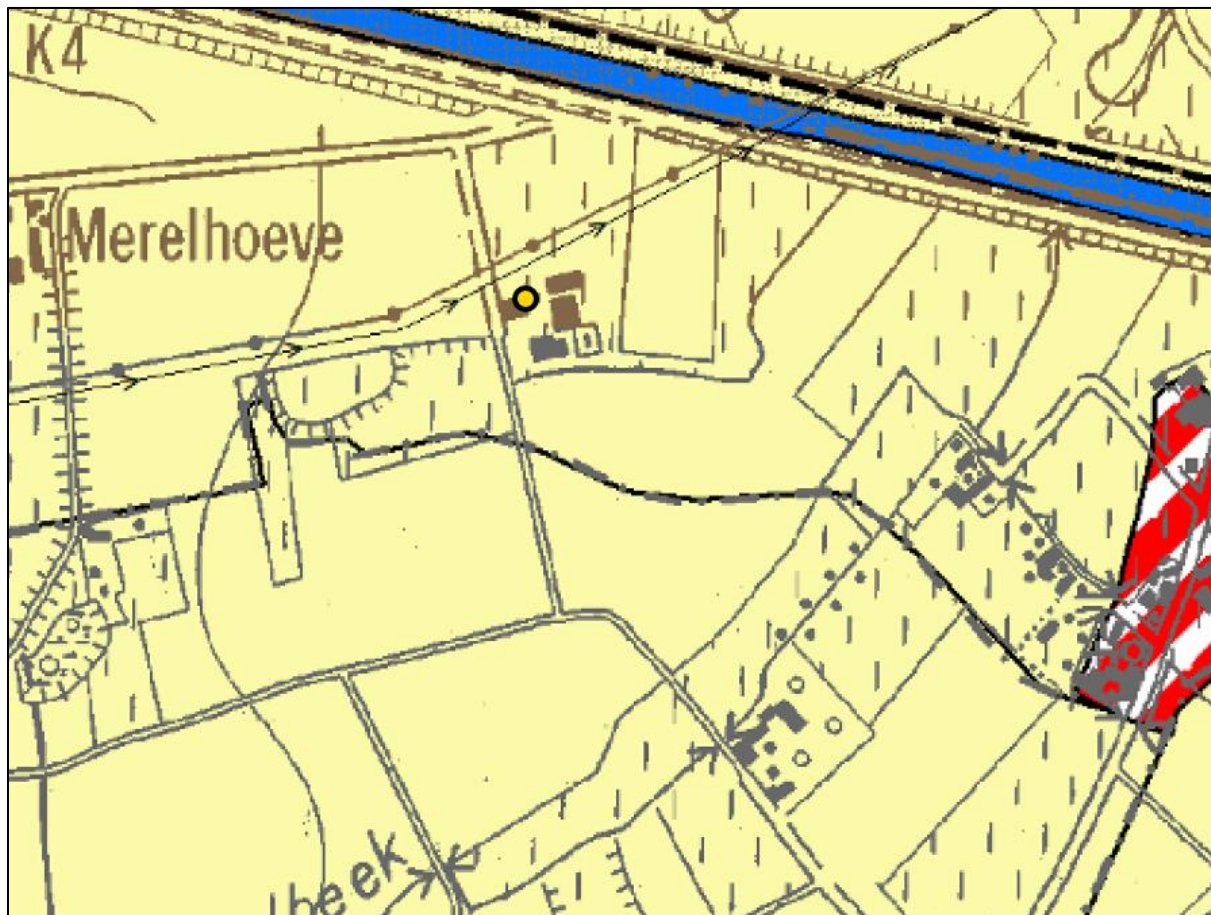
Luchtfoto. Opnamedatum: 9/03/2024.

<https://www.geopunt.be/>

5 ZONERING

5.1 GEWESTPLAN

Het geheel (aangeduid met gele stip) is volgens onderstaand uittreksel uit het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

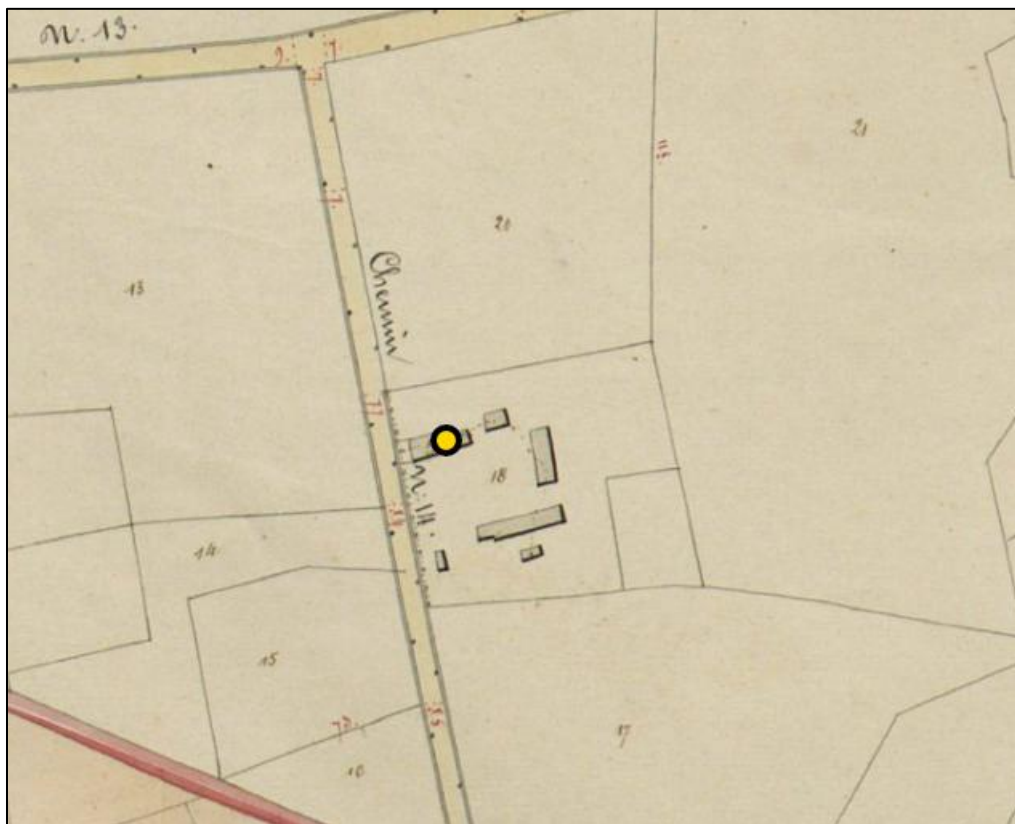


Gewestplan

<https://www.geopunt.be/>

5.2 ATLAS DER BUURTWEGEN

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



<https://www.geopunt.be/>

6 OVEREENSTEMMING

De aanvraag gaat uit van een bedrijf dat gericht wil investeren in het plaatsen van batterijen in agrarisch gebied. Daarnaast zijn nog een aantal kleinere zaken te regulariseren.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende 'de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002' meer bepaald volgens 'artikel 11 en 15: agrarische gebieden' voldoet het bedrijf volledig aan de gestelde eisen.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para- agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Vanhaecke BV exploiteert een gemengd akkerbouw-, pluimveebedrijf aan Otteca te Oostrozebeke. In het kader van een **duurzame bedrijfsontwikkeling** en ter versterking van de concurrentiepositie wenst

de aanvrager te investeren in een **batterijsysteem**. Dit systeem maakt het mogelijk om de eigen opgewekte groene energie, afkomstig van de zonnepanelen, maximaal zelf te verbruiken.

Het batterijsysteem zal worden **geïnstalleerd naast de bestaande ajuinloods** en bestaat uit een **modulair systeem** met een batterijcapaciteit van **200 kWh per module**. Op deze locatie zullen **vier batterijmodules** worden geplaatst, goed voor een totale capaciteit van **800 kWh**.

Om een **veilige en efficiënte werking** van het batterijsysteem te garanderen, is bijkomende **verharding noodzakelijk**. Dit omvat:

- Een **fundering onder de batterijmodules** voor een stabiele installatie.
- **Verharding rondom het batterijsysteem** om **toegankelijkheid voor controle, onderhoud en herstellingen** te verzekeren.

Deze verharding is op vandaag reeds aangelegd, alsook werd de batterij geplaatst, waardoor het hierbij een regularisatie betreft.

Met deze investering draagt Vanhaecke BV bij aan een **duurzamere en efficiëntere energievoorziening binnen de landbouwsector**.

Ten slotte wenst de aanvrager een **weeglokaal en weegbrug** ten westen op de site te regulariseren. Deze werd aangelegd om zelf het aangebrachte voer te kunnen wegen, alsook de kippen bij het uitladen en wegladen. Dit zorgt ervoor dat er niet nodeloos moet worden rondgereden naar een openbare weegbrug in de omgeving op de laadmomenten, wat ten goede komt aan de mobiliteit in de omgeving. Verder creëert de landbouwer ook voor zichzelf een bijkomend gemak van werken (aangezien het wegen op externe locatie altijd begeleid moet gebeuren). De weegbrug wordt aangelegd op de buurtweg chemin n°14. De aanvrager wenst de afschaffing van deze buurtweg te bekomen. Hiervoor werd een bijkomende motivatie opgenomen in bijlage 1.

Verder werd bij de bouw van de laatste pluimveestallen en beperkt **afdak** voorzien op twee plaatsen tussen de stallen voor de voerwegers (technische installatie), waarvoor ook de regularisatie gevraagd wordt.

7 BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

7.1 FUNCTIONELE INPASBAARHEID

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

7.2 INTEGRATIE

Het materiaalgebruik conformeert allen met huidige materialen, het weeglokaal werd opgetrokken in duurzaam en kleinschalig materiaalgebruik.

7.3 GROENSCHERM

Aangezien de beperkte handelingen uitgevoerd worden binnen de bestaande bedrijfskavel en groenscherm, worden geen aanpassingen aan de groenvoorzieningen aangebracht.

7.4 MOBILITEITSIMPACT

De aanvraag van de bouwvergunning zal geen extra transportbewegingen met zich meebrengen. Integendeel, door de aanleg van de weegbrug, moet er minder rondgereden worden. Aldus kan in alle redelijkheid verondersteld worden dat de impact op de mobiliteit in de omgeving beperkt blijft.

7.5 RUIMTEGEBRUIK

Door de geconcentreerde bebouwing wordt de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft.

7.6 BOUWDICHTHEID

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

7.7 SCHAAL

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

7.8 CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN

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

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

Gezien de aanvraag:

- Een bodemingreep omvat van < 5000 m²

Is er geen archeologienota nodig voor deze aanvraag.

7.9 BODEMRELIËF

Het reliëf wordt niet aanzienlijk gewijzigd, net zomin als de bodemsamenstelling. De aanvraag voorziet enkel een beperkte, plaatselijke normalisatie.

7.10 HINDERASPECTEN EN GEBRUIKSGENOT

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

7.11 GEZONDHEID

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

7.12 VEILIGHEID

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

8 BRANDVEILIGHEID

Het koninklijk besluit van 7 juli 1994 werd recentelijk gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 20 mei 2022. Dit koninklijk besluit van 20 mei 2022 is op 23 juni 2022 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd en is op 1 juli 2022 in werking getreden.

In dit KB wordt de bijlage 6 toegevoegd waaraan de industriële gebouwen moeten voldoen. Er worden geen gebouwen van meer dan 100 m² opgetrokken of industriële activiteiten binnen gebouwen voorzien, waardoor de aanvraag buiten het toepassingsgebied valt.

9 WATERHUISHOUDING

Voorliggende aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening van 2023. Alle hemelwater dat terechtkomt op de constructies watert af en infiltreert op eigen terrein

10 ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING (EPB)

De opdrachtgever verklaart op de hoogte te zijn gebracht van de maatregelen die noodzakelijk zijn om aan de energieprestatieregelgeving te voldoen.

Volgens de door de opdrachtgever verstrekte informatie is het bouwproject:

- ☒ Niet EPB plichtig en valt onder de vrijstelling:

Alleenstaande gebouwen met totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²

11 TOEGANKELIJKHEID

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

12 PROJECT-M.E.R.-SCREENINGSNOTA

De aanvraag komt niet voor op een van de drie bijlages horende bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10.12.2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Voor de aanvraag moet er m.a.w. geen MER opgesteld worden, moet er geen ontheffing gevraagd

13 VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

Art. 11 t.e.m. 14 van het *Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning* vermelden de gevallen waarin gebruik kan gemaakt worden van de vereenvoudigde procedure. Onderhavige aanvraag voldoet aan de criteria opgesomd voor de stedenbouwkundige handelingen:

Artikel 13. *De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op :*
1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden :

a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;

b) de handelingen hebben geen betrekking op :

1) i) het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan twintig meter;

ii) het verbouwen van lagere gebouwen of constructies waardoor die een hoogte van meer dan twintig meter bereiken;

iii) het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan twintig meter met meer dan vijf meter;

2) het oprichten of wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 500 meter;

3) uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin :

i) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;

ii) het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;

iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;

4) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin :

i) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;

ii) het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;

iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 3000 kubieke meter;

5) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin en telkens met een grondoppervlakte van meer dan 1000 vierkante meter :

i) het ontbossen;

ii) het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem;

iii) het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond;

iv) het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen;

6) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;

7) aanvragen die afwijken van verkavelingsvoorschriften;

8) ...;

9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;

2° aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor de bijstelling van een dergelijke omgevingsvergunning als aan al de volgende voorwaarden is voldaan :

a) de kavels waarop de aanvraag betrekking heeft, liggen in een gebied waarvoor een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt;

b) de aanvraag is in overeenstemming met het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt a);

c) het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt a), bevat zowel bestemmingsvoorschriften als voorschriften voor de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies;

3° aanvragen van de militaire overheid tot oprichting van militaire installaties en gebouwen in gebieden die op de plannen van aanleg of op de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn als militair domein als ze voorkomen op een lijst die gevoegd is bij een protocol, gesloten tussen de minister van Landsverdediging en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, dat in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.

In het eerste lid wordt verstaan onder industriegebied in de ruime zin : elk gebied dat hoofdzakelijk bestemd is voor industrie en bedrijvigheid, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein.

Hieruit blijkt dat de aanvraag via een vereenvoudigde procedure behandeld kan worden. Dit houdt onder andere in dat er geen openbaar onderzoek dient ingesteld te worden.

14 BIJLAGEN

Bijlage 1 – motivatienota afschaffing buurtweg

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