

1 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het voorwerp van de aanvraag betreft het splitsen van wooneenheid Stationsstraat 79 in 2 autonome wooneenheden. Deze opsplitsing brengt geen volumewijziging met zich mee.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Het bestaande gebouw ligt aan de Stationsstraat, een voldoende uitgeruste geasfalteerde gemeenteweg.

Het gebouw is opgetrokken in baksteenmetselwerk met een bruine tint.

Het bestaat uit een hoofdvolume van 2 volledige verdiepingen en een verdieping onder mansardedak (rode keramische dakpannen), met aangebouwde lagere platdakvolumes.

Het schrijnwerk is hoofdzakelijk houten schijnwerk in roodbruine tint.

3 TOETSING AAN DE VOORSCHRIFTEN

A GEWESTPLAN ROESELARE-TIELT

Het voorwerp van aanvraag ligt volgens het gewestplan Roeselare-Tielt in woongebied.

De hoofdfunctie van het gebouw is zowel in bestaande als gewenste toestand een woonfunctie.

B BPA 'DE DRIEHOEK'

Door de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP 'Kernversterking' zijn de voorschriften van het BPA 'De Driehoek' niet meer van toepassing.

C GEMEENTELIJK RUP 'KERNVERSTERKING'

De gewenste toestand is in overeenstemming met de zonering in dit gemeentelijk RUP.

De toetsing aan de bouwcode die met dit RUP samenhangt gebeurt in het volgend punt.

D BOUWCODE

Het voorwerp van aanvraag wordt hierna getoetst aan de bepalingen van de Bouwcode.

1 Iedereen bouwt mee aan Oostrozebeke

1.1 Sterke principes

- Levendig centrum
- Vergroening
- Beeldkwaliteit
- Duurzame ruimtelijke ordening

1.2 Duidelijke regels

- ART. 1 Toepassingsgebied
- ART. 2 Hiërarchie
- ART. 3 Meldingsplicht
- ART. 4 Het vergunningsdossier
- ART. 5 Gemotiveerd afwijken

2 Woonkwaliteit voor iedereen

2.1 Zelfstandige woning en verblijfsruimten

- ART. 6 Samenstelling en minimale oppervlakten

a.	wooneenheid 79A:	(3 slaapkamers)		
-	totale netto oppervlakte:	150,70 m ²	> 45 m ²	→ voldoet
	(excl. kelder)			
-	totale netto oppervlakte:	236,97 m ²	> 45 m ²	→ voldoet
	(incl. kelder)			
-	eetruimte gelijkvloers:	16,88 m ²		
-	keuken:	13,57 m ²	> 6 m ²	
-	leefruimte verdieping:	33,62 m ²	> 30 m ²	
-	slaapkamer 1	19,71 m ²	> 12 m ²	
-	slaapkamer 2	19,66 m ²	> 8 m ²	
-	slaapkamer 3	19,11 m ²	> 8 m ²	
-	badkamer	6,93 m ²	> 4 m ²	
-	zelfstandige bergruimte: kelder	86,27 m ²	> 4 m ²	
b.	wooneenheid 79B:	(2 slaapkamers)		
-	totale netto oppervlakte:	170,63 m ²	> 45 m ²	
	(excl. kelder)			
-	totale netto oppervlakte:	218,71 m ²	> 45 m ²	
	(incl. kelder)			
-	leefruimte:	51,63 m ²	> 30 m ²	
-	keuken (incl. bijkeuken):	27,70 m ²	> 6 m ²	
	(excl. bijkeuken: 21,39 m ²)			
-	slaapkamer 1	29,23 m ²	> 12 m ²	
-	slaapkamer 2	22,70 m ²	> 8 m ²	
-	badkamer	7,25 m ²	> 4 m ²	
-	zelfstandige bergruimte: kelder	48,08 m ²	> 2 m ²	

→ **conclusie: de geplande splitsing van wooneenheid Stationstraat nr. 79 is in overeenstemming met de eisen van de bouwcode**

- ART. 7 Minimale vrije hoogtes

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan de plafonds.

De vrije hoogte in de leefruimten is overal minstens 2,50m

De vrije hoogte in de kelders bedraagt minstens 2,20 m

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 8 Minimale lichtinval

Er worden geen aanpassingen aan de gevels uitgevoerd.

In de huidige toestand is overal een minimum raamoppervlakte van 10% van de oppervlakte van de verblijfsruimten gegarandeerd.

De traphal / eetruimte krijgt lichtinval via een bovenlicht op de muur met het gemeenschappelijk inkomsgas.

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 9 Minimale luchttoevoer

De leefruimten beschikken in de huidige toestand allemaal over minstens 1 opengaand deel in het buitenschrijnwerk.

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 10 Minimale buitenruimte

- a. wooneenheid 79A:
samenstelling: 1 leefruimte, 1 afzonderlijke keuken + 3 slaapkamers
→ minimum 12 m² vereist
oppervlakte privéterras: 27,88 m²
- b. wooneenheid 79B:
samenstelling: 1 leefruimte, 1 afzonderlijke keuken + 2 slaapkamers
→ minimum 8 m² vereist
oppervlakte privéterras: 23,44 m²

opmerking: naast een privé terras is er ook een gemeenschappelijke tuin

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 11 Toegang tot de woning

Beide wooneenheden zijn toegankelijk langs straatzijde via de huidige inkomdeur (toegangsbreedte ≥ 90cm). Er wordt een gemeenschappelijk sas voorzien. Hierin wordt een opstelling voor de teller voorzien.

De eigen toegang van wooneenheid 77A blijft behouden.

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

2.2 Meergezinswoning

- ART. 12 Minimale oppervlakten en samenstelling

- §1. Minstens 1 zelfstandige woning met een netto-oppervlakte van 100 m²
- a. wooneenheid 79A: (3 slaapkamers)
totale netto oppervlakte: 150,70 m² > 100 m²
(excl. kelder)

b. wooneenheid 79B: (2 slaapkamers)
totale netto oppervlakte: 170,63 m² > 45 m²
(excl. kelder)

§2. De ruimten van de wooneenheden vormen een aansluitend geheel.
Iedere wooneenheid heeft zijn eigen circulatie.
Er zijn geen gemeenschappelijke traphallen.

§3. Het gebouw telt na de werken 3 wooneenheden, dus minder dan 5.
De bepalingen van deze paragraaf zijn bijgevolg niet van toepassing.

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 13 Afvalberging

Het gebouw telt na de werken 3 wooneenheden, dus minder dan 5.
De plaatsing van een gemeenschappelijke afvalberging voor selectieve afvalverzameling is bijgevolg niet verplicht.

→ **conclusie: niet van toepassing**

- ART. 14 Stookplaats

De woning telt na de werken 3 wooneenheden, dus minder dan 5.
De bepalingen van dit artikel zijn bijgevolg niet van toepassing

→ **conclusie: niet van toepassing**

2.3 Woonontwikkeling

- ART. 15 Toepassingsgebied
- ART. 16 Verkeersluw project
- ART. 17 Collectief project
- ART. 18 Overdragen van de wegenis

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van deze artikelen**

3 Levendig dorp met karakter

3.1 Karakteristieke woonomgeving

- ART. 19 Harmonie
- ART. 20 Materiaalgebruik bestaande gevels
- ART. 21 Wenselijkheid van behoud

Er worden geen wijzigingen gepland aan de gevels.
Het karakteristiek voorkomen van het gebouw als geheel blijft dus ongewijzigd.

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

3.2 Relatie met de straat

- ART. 22 Levendige plint

§1. Minstens 2 m² aan raamopeningen aan de voorgevel:

Iedere wooneenheid heeft na de splitsing minstens 2 m² aan raamopeningen aan de voorgevel.

§2. Gevelafsluitingen

Niet van toepassing: geen handelsruimten in het gebouw aanwezig

§3. Toegangspoorten

Niet van toepassing: geen wijzigingen aan de bestaande toestand

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 23 Boven- en ondergrondse uitsprongen

De bestaande uitsprongen overschrijden de rooilijn niet.
Er zijn ook geen kelders onder de voortuinstrook.

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

- ART. 24 Insprongen en openingen aan gevels

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

- ART. 25 In- en uitsprongen aan daken

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

- ART. 26 Carports

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

- ART. 27 Technische installaties

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

- ART. 28 Publiciteit

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

4 Groen en water ruimte geven

4.1 Verharding en water

- ART. 29 Verharding

Bij de toetsing van de aanvraag aan de Bouwcode werd rekening gehouden met de vermelding bij de toelichting:

Voor het berekenen van het absolute maximum van 50% verharding op een perceel, worden alle verharde oppervlakten meegeteld, ook de grondoppervlakte van hoofd- en bijgebouwen, en ook de verhardingen die vrijgesteld zijn van een vergunning.

De footprint van het bestaande gebouw, samen met de noodzakelijke bestaande verharding (in de letterlijke zin van het woord) voor opritten en toegangspaden overschrijdt reeds de aangehaalde 400 m².

Alle verharding is ofwel infiltreerbaar, ofwel stroomt het af naar de aanpalende infiltreerbare omgevingsaanleg.

De groenaanleg (exclusief de waterdoorlatende grasdallen) vertegenwoordigt ruim 57% van het perceel.

	PERCEELSGRENS / OPPERVLAKTE PERCEEL: 1.679,19 m ² = 100%
	HOOFDGEBOUW (INCL. TERRAS & TRAP 79): 314,29 m ² = 18,72%
	BIJGEBOUW 27,80 m ² = 1,66%
	GAZON / GROENAAANLEG 968,37 m ² = 57,62%
	WATERDOORLATENDE STEENSLAG 7,14 m ² = 0,43%
	WATERDOORLATENDE GRASDALLEN 82,05 m ² = 4,89%
	KLINKERVERHARDING 240,63 m ² = 14,33%
	TEGELVERHARDING (NR. 77A) 38,90 m ² = 2,32%

Oppervlakte perceel: 1.679,19 m²

Oppervlakte woongebouw (incl. terras en trap 79): 314,29 m²

Oppervlakte bijgebouw: 27,80 m²

Oppervlakte verharding niet-waterdoorlatend: 89,19 m²

Oppervlakte verharding waterdoorlatend: 283,24 m²

TOTALE OPPERVLAKTE VERHARDING: 368,72 m²

OPPERVLAKTE GROENAAANLEG: 968,37 m² = 57,62%

Specifieke opmerking: de aanvraag omvat, naast de splitsing van wooneenheid nr. 79, ook de regularisatie van de aanleg van de grasdallen i.f.v. een hondenkennel. Gezien deze verharding waterdoorlatend is en de toegelaten totale verhardingsoppervlakte niet overschreden wordt, blijft de toestand mét grasdallen conform de bepalingen van de bouwcode.

- ART. 30 Voor- en achtertuin
- | | | |
|---------------------------------|---------|----------|
| Aandeel groen in voortuin: | 25,65 m | = 74,43% |
| Aandeel verharding in voortuin: | 8,81 m | = 25,57% |

De voortuin is minder dan 30% verhard.
De achtertuin is minder dan 30% verhard.

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 31 Hemelwater

Alle verhardingen wateren af naar de aanpalende infiltreerbare omgevingsaanleg. Er wordt geen regenwater van de verhardingen opgevangen en afgevoerd.

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

4.2 Beplanting

- ART. 32 Perceelsafsluitingen

Er worden geen nieuwe perceelsafsluitingen gerealiseerd.

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

- ART. 33 Groendak

Er worden geen daken uitgebreid of gewijzigd.

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

- ART. 34 Bomen en boomcompensatie

De bestaande hoogstambomen blijven behouden.

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

- ART. 35 Groenbescherming tijdens de werken

De geplande (interne) werken hebben geen invloed op de aanwezige bomen.

→ **het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel**

4.3 Landschap

- ART. 36 Landschappelijke integratie
- ART. 37 Beplantingsplan
- ART. 38 Functiewijzigingen in agrarisch gebied

→ het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van deze artikelen

5 Veilig en vlot stallen en parkeren

5.1 Fiets

- ART. 39 Fietsstal- en fietsparkeernorm

- a. wooneenheid 79A: (3 slaapkamers) → 5 fietsstalplaatsen voor gebruikers
- b. wooneenheid 79B: (2 slaapkamers) → 3 fietsstalplaatsen voor gebruikers
- c. aantal wooneenheden <5 → geen fietsstalplaatsen voor bezoekers vereist

- ART. 40 Fietsstalplaatsen voor bewoners en gebruikers

Hoewel het gebouw voorkomt op de inventaris van onroerend erfgoed en er in de tuin geen aanpassingswerken gebeuren, kan het vereiste fietsstalplaatsen worden gerealiseerd:

- voor beide wooneenheden: in de kelderruimte onder het gemeenschappelijk terras. Deze ruimte biedt plaats aan 13 plaatsen van 2 m²
- voor eenheid 79B: 3 fietsstalplaatsen in het bijgebouw.

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 41 Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers

→ het voorwerp van aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van dit artikel

- ART. 42 Fietsstal- en parkeerplaatsen in de vergunningsaanvraag

→ **De fietsstal- en parkeerplaatsen werden aangeduid op de plannen**

5.2 Auto

- ART. 43 Autoparkeernorm

Na de splitsing zijn er op het perceel 3 wooneenheden aanwezig.
Bijgevolg dienen er 5 parkeerplaatsen voorzien worden

- ART. 44 Autoparkeerplaatsen

Op het terrein zijn er voor en na de splitsing 5 parkeerplaatsen aanwezig:

- garage en oprit wooneenheid nr. 77A: 2 plaatsen
- garage: 1 plaats
- gemeenschappelijke oprit: 2 plaatsen

→ **conclusie: voldoet aan de eisen van de bouwcode**

- ART. 45 Autoparkeerplaatsen in de vergunningsaanvraag

→ **De autoparkeerplaatsen werden aangeduid op de plannen**

E GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING HEMELWATER (GSVH)

Er zijn geen wijzigingen aan daken of uitbreidingen van de verharding gepland.

Integendeel: aan de achterzijde wordt de bestaande trap ingekort. Het vrijgekomen gedeelte zal worden voorzien van beplanting (en wordt bijgevolg infiltreerbaar)

Er dienen bijgevolg geen buffer- of infiltratievoorzieningen voorzien worden.

De splitsing zal intern gebeuren, maar de rioleringstrajecten worden gescheiden uitgevoerd.

Gelieve bij de beoordeling van de aanvraag het volgende in overweging te nemen:

Bij het splitsen van het bestaand gebouw met maximaal behoud van het originele karakter, is het plaatsen van hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen wettelijk niet verplicht.

Naar aanleiding van deze werken wordt er evenwel een regenwaterput van 20.000 liter voorzien en wordt het privaat rioleringsstelsel gesplitst.

Momenteel is er geen regenwaterput aanwezig op de site.

Het opgevangen water zal in alle wooneenheden gebruikt worden voor de spoeling van de toiletten, aansluiting van de wasmachines, voor onderhoudsdoeleinden en voor toepassing in de tuin.

Dit hergebruik resulteert in een dagverbruik van 605 liter.

Als basis worden de rekenwaarden en rekenmethode van de aanstiplijst hemelwater van Stad Gent gebruikt:

a. Bepaling van het aantal inwoners:

77A:	wooneenheid met 1 slaapkamer	= 2 inwoners
79A:	wooneenheid met 3 slaapkamers	= 4 inwoners
79B:	wooneenheid met 2 slaapkamers	= 3 inwoners
TOTAAL:		= 9 inwoners

b. Bepaling van het gemiddeld dagverbruik per inwoner:

Toilet:	30 liter/dag
Wasmachine:	17 liter/dag
Schoonmaak:	4 liter/dag
Tuintoepassingen:	4 liter/dag
TOTAAL:	55 liter/dag

c. Totaal dagverbruik: 9 inwoners x 55 liter/inwoner.dag = 495 liter

d. Volume regenwaterput: 20.000 liter

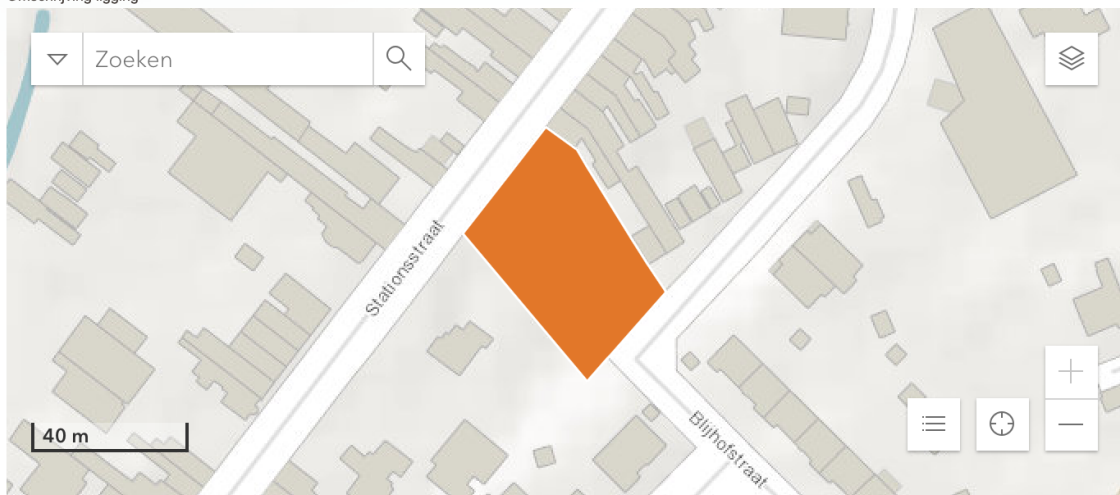
e. Geprojecteerde dakoppervlakte aangesloten op de regenwaterput: 259 m²

- f. Volgens de rekentool van het hemelwaterhergebruik (www.watertoets.be) resulteert dit in een equivalente oppervlakte van 235,96 m², ofwel ongeveer de volledige dakoppervlakte van het woongebouw.

Resultaat van deze module

Gebruikersprofiel	Particulier
Dossieridentificatie	437-splitsing
Voorwerp van de aanvraag	Splitsten van een meergezinswoning
Datum van de aanmaak	
Ligging	
Gemeente	null
Straat	null
Huisnummer	null
Perceel	null
XY-coördinaten	
Polygoon	178954.73350026365;77239.53423622322, 178970.17371180933;77248.69764964432, 178981.71548624523;77255.49109811331, 178976.45229001623;77255.9826176091, 178976.07149413135;77256.46663638552, 178975.69647341967;77259.09439338662, 178971.39380612224;77270.068431198, 178953.42561286408;77274.45471704735, 178946.24361402355;77278.70191210121, 178939.2894934183;77278.94861854236, 178938.88551525958;77264.64743201486, 178923.44098160695;77263.99421472233, 178922.73568464164;77263.97465029334, 178922.71447109804]]]
Waterbeheerder(s)	Provincie West-Vlaanderen

Omschrijving ligging



Rekentool hemelwaterhergebruik

Rekentool hemelwaterhergebruik

- Het voorziene hergebruik l/dag bedraagt: 495
- Het volume van de voorziene hemelwaterput (in liter) bedraagt: 20000
- De horizontale verharde oppervlakte van de overdekte constructie die is aangesloten op de hemelwaterput (in m²) bedraagt: 259

Op basis van bovenstaande waarden is de richtwaarde: 235,96 m²

Deze richtwaarde geeft aan hoeveel vierkante meter u mag in mindering brengen bij de dimensionering van de infiltratievoorziening of buffervoorziening in het kader van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

→ **conclusie: De voorziene ingrepen (de plaatsing van de hemelwaterput en het maximale hergebruik, dat door de splitsing ook hoger is) hebben een sterk milderende impact op de site.**

F BRANDVEILIGHEID

De doorgangsoeningen worden gedicht met wandconstructies met plaatmateriaal, waarbij een EI van 60' behaald wordt.

Tussen het gemeenschappelijk inkomas en de wooneenheden bedraagt de brandweerstand van de wanden 60', de beglazing eveneens 60' en de deuren 30'

De wooneenheden worden voorzien van autonome branddetectoren.

G STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING BREEDBAND

Zowel in bestaande als nieuwe toestand is er in alle wooneenheden een breedbandaansluiting aanwezig.

H ARCHEOLOGIENOTA

Gezien er enkel interne wijzigingen zijn, of de bodemingrepen de oppervlaktelimiet niet overschrijden, is de opmaak van een archeologienota niet vereist.

I STIKSTOFDECREET

Toepassingsgebied:

Volgens de omgevingscheck bevindt het voorwerp van aanvraag binnen de buffer van 20 kilometer van volgende Habitatrichtlijngebieden:

<i>Benaming</i>	<i>Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen</i>
<i>Gebiedscode</i>	<i>BE2300007</i>
<i>Identificatiecode</i>	<i>14</i>
<i>Buffer</i>	<i>20 000 meter</i>
<i>Afstand tot locatie</i>	<i>12 832 meter</i>

<i>Benaming</i>	<i>Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel</i>
<i>Gebiedscode</i>	<i>BE2300005</i>
<i>Identificatiecode</i>	<i>28</i>
<i>Buffer</i>	<i>20 000 meter</i>
<i>Afstand tot locatie</i>	<i>10 660 meter</i>

<i>Benaming</i>	<i>Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel</i>
<i>Gebiedscode</i>	<i>BE2500004</i>
<i>Identificatiecode</i>	<i>18</i>
<i>Buffer</i>	<i>20 000 meter</i>
<i>Afstand tot locatie</i>	<i>16 764 meter</i>

→ een impactscoreberekening is noodzakelijk

Berekening volgens de Praktische wegwijzer stikstofdepositie:

AANLEGFASE:	tijdens aanlegfase is het gebruik van (zwaar) gemotoriseerd materiaal beperkt tot de ontharding, afkoppeling van riolering en het plaatsen van een regenwaterput.
-------------	---

EXPLOITATIEFASE:

STAP 1

a. Bepaling van het aantal inwoners:

77A:	wooneenheid met 1 slaapkamer	= 2 inwoners
79A:	wooneenheid met 3 slaapkamers	= 4 inwoners
<u>79B:</u>	<u>wooneenheid met 2 slaapkamers</u>	<u>= 3 inwoners</u>
TOTAAL:		= 9 inwoners

b. Bepaling van het aantal verkeersbewegingen

Gezien het om wooneenheden gaat, worden er geen bewegingen met zware voertuigen verwacht. Er zijn enkel bewegingen met lichte voertuigen.

9 personen x 2 voertuigbewegingen/persoon x 365 dagen/jaar
= 6.570 jaarlijkse voertuigbewegingen.

STAP 2

Voor een woning dat licht vervoer genereert, gebruik je VITO tabel 3. Onder KDW = 6 en afstand = 0 worden 70.000 jaarlijkse voertuigbewegingen bekomen. Dit is het maximaal aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-de minimis-drempel. Het project genereert er minder, namelijk 6.570

→ **Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.**