



NOTA

Ontwerp: Verbouwen van een eengezinswoning
Ligging: Blijhofstraat 29
8780 Oostrozebeke
1e Afd, SieE, nr 788k²
Aanvrager: dhr & mvr DESLOOVERE Mathias - VAN DAMME Sofie
Sint-Pietersstraat 3
8792 Waregem

WETTELIJKE CONTEXT

de zoneringgegevens.

De aanvraag heeft betrekking op een gebouw dat volgens het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17.12.1979) gelegen is in woonuitbreidingsgebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorschriften luiden als volgt:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

Het gewestplan is voor deze locatie opgeheven door het RUP Kernversterking en is dus niet meer van toepassing.

bepalingen van het plan dat van toepassing is op de aanvraag.

De bepalingen van het Gemeentelijk RUP “Kernversterking, wonen in het dorp” zijn van toepassing.

Het algemeen bouwreglement van de gemeente Oostrozebeke dient gerespecteerd te worden.

RUIMTELIJKE CONTEXT

Het feitelijk uitzicht en de toestand van de bouwplaats.

De bouwplaats is gelegen binnen de kern van de gemeente, langs een gemeenteweg. De weg kan beschouwd worden als een volledig uitgeruste weg. Alle nutsleidingen zoals water, gas, kabel, telefoon en elektriciteit zijn aanwezig.

De weg is uitgevoerd met asfalt. De aanwezige riolering bestaat uit een gemengde riolering met DWA en RWA samen in één buis.

In de omgeving komen vooral ééngezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen voor.

VOORWERP VAN AANVRAAG

Overeenstemming en Integratie in de ruimtelijke en wettelijke Context:

Het voorstel betreft het verbouwen van een ééngesinswoning naar een hedendaagse vormgeving, passend in een landelijke omgeving, en een indeling die voldoet aan de kwalitatieve leefseisen van de aanvrager betreffende indeling, licht, zicht en wooncomfort. Ook wordt verbouwd met het oog te voldoen aan alle eisen inzake energiebewust wonen en ecologie.

Beschrijving

Het voorstel betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

Een bestaand niet-vergund bijgebouw en een niet-vergunde aangebouwde veranda worden gesloopt.

De bestaande woning blijft behouden in vorm maar wordt heringedeeld op het gelijkvloers en wordt aan de rechterzijde uitgebreid. De bestaande veranda wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw.

De woning wordt uitgebreid van 719m³ naar 954m³ en een grondoppervlakte van 153m² naar 175m²

De nokhoogte wijzigt door de uitdikking van het dak van 7,50m naar 7,60m. De kroonlijsthoogte verlaagt van 2,88m naar 2,78m.

De woning wordt afgewerkt met beige-wit gekaleide paramentsteen. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in antracietkleurige aluminium en in natuurgekleurd hout. De dakbedekking is in roodgekleurde golvende kleidakpannen.

Watertoets

Het project ligt niet in overstromingsgevoelig gebied

Erfgoed

Het project ligt niet in erfgoedkundig gebied.

Brandpreventie

Er worden rookmelders geplaatst in de kelder, hal op het gelijkvloers, in de gang op het verdiep en op de zolder.

Verhardingen

De aangelegde verhardingen vallen binnen het vrijstellingsbesluit en wateren af op het eigen terrein voor infiltratie.

Art. 29 van de bouwcode van de gemeente stelt:

“§2 Zonder afbreuk te doen aan de eerste paragraaf, geldt een absoluut maximum aan verharding per perceel. Dit absoluut maximum wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel:

- <250m²: 70% van de oppervlakte, of 150m²;
- 250m² tot 499m²: 60% van de oppervlakte, of 250m²;
- 500m² tot 799m²: 50% van de oppervlakte, of 320m²;
- 800m² tot 1599m²: 40% van de oppervlakte, of 400m²;
- >1600m²: 25% van de oppervlakte, of 450m²;

Waarbij telkens de laagste van beide drempels geldt.”

Er is 108,3 m² verharding en de oppervlakte van de woning is 175,7 m². De totale oppervlakte verharding bedraagt dus 284 m². Het perceel is 840m² groot. Het aandeel verharding komt dus neer op 33,8%. Er wordt dus voldaan aan §2 van art. 29 van de bouwcode.

Art. 30 van de bouwcode van de gemeente stelt:

“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”

De oppervlakte van de voortuin (inclusief linkerzijtuin) bedraagt 369,9m². De oppervlakte van de verharding in de voortuin (inclusief linkerzijtuin) is 61,2m². Dit komt neer op 16,5%.

De oppervlakte van de tuin achter de woning bedraagt 254,5m². De oppervlakte van de verharding achteraan de woning is 40m². Dit komt neer op 15,7%.

Er wordt dus voldaan aan art. 30 van de bouwcode.

De totale oppervlakte bestaande verharding bedraagt 163,3 m². Een bijgebouw van 29m² en de veranda van 21,9m² worden gesloopt.

De woning wordt achteraan 10,1m² uitgebreid en langs de rechterzijde 29,8m² uitgebreid. Er wordt 47,7m² van de bestaande verharding behouden en er wordt 60,6m² nieuwe verharding aangelegd.

Zo wordt de verharding op de site verminderd met 55m² en wordt er 11m² bebouwing verwijderd wat een totaal van 66m² ontharding oplevert.

Reliëfwijziging

Niet van toepassing.

Hemelwaterverordening

De hemelwateropvang voor de horizontale dakoppervlakte van 175,7m² wordt voorzien in de twee bestaande hemelwaterputten van telkens 10 000l met de overloop in een infiltratievoorziening met een buffervolume van 6,0m³ en een infiltratieoppervlakte van 18,6m². De infiltratievoorziening is maximaal 50cm diep ten opzichte van het maaiveld, de overloop bevindt zich op 5cm onder het maaiveld.

Het hemelwater wordt gebruikt voor buitenkranen, wasmachine en spoeling van toiletten, reinigen van de gebouwen, besproeien tuin.

Riolering

Het fecaal water komt na een bestaande septische put samen bij het afvalwater. De riolering loopt gescheiden tot aan de perceelsgrens.

Functiewijziging

De stedenbouwkundige functie van het goed blijft behouden.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag brengt geen bijkomende impact op de mobiliteit met zich mee.

Parkeren

Voor de ééngezinswoning worden 2 parkeerplaatsen op de oprit op het eigen domein voorzien.

Stikstoftoets

De aanvraag brengt geen bijkomende uitstoot van stikstof met zich mee.

Milieueffectenrapportage

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Het project is bijgevolg niet mer-plichtig.

Milieurubriek

De omgevingsaanvraag voor de warmtepomp wordt aangevraagd door de installateur.

Bomen

Er worden geen bomen geveld voor de verbouwing/uitbreiding van de woning.

Conclusie

*De verbouwing past in de sfeer van de huidige bebouwing en omgeving.
De aanvraag lijkt ons gerechtvaardigd en wettig binnen de huidige gewestplanning en voorschriften.*

Het uitvoeren van de bouwwerken overstijgt noch de draagkracht, noch de samenhang en de beleving van de omgeving. De aanvraag tast, noch de privacy, noch het woonklimaat van de aanpalende eigendommen aan.

Opgemaakt te Oostrozebeke op 11.06.2025

*De aanvrager,
dhr & mvr DESLOOVERE Mathias - VAN DAMME Sofie*

*De architect,
De Craene Willem*