

V e r a n t w o o r d i n g s n o t a

slopen bestaande en bouwen van een gezinswoning

Bouwplaats: Sint Amandstraat 17
8780 Oostrozebeke
1^e afdeling, sectie C, nrs. 569C // KC37010C0569/00C000

Geachte Burgemeester,
Geachte Dames en Heren Schepenen,
Voorliggende nota strekt ertoe uw college bijkomende toelichting te verschaffen bij de door de bouwheer ingediende slopen bestaande en bouwen van een gezinswoning, op een perceel te 8780 Oostrozebeke, Sint Amandstraat 17, kadastraal gekend onder 1^e afdeling, sectie C, nrs. 569C // KC37010C0569/00C000

I. VOORWERP VAN DE AANVRAAG.

De bestaande woning voldoet niet langer aan de huidige normen op het vlak van comfort en de indeling sluit niet meer aan bij hedendaagse woonbehoeften. De woning is aangebouwd aan een recent gerealiseerde landelijke woning, waarvan de architectuurstijl ook typerend is voor de omgeving. De nieuwe bouwvolumes sluiten hier bewust bij aan, maar met voldoende variatie om het geheel architecturaal te versterken.

Bij de sloop wordt eveneens het achterliggende bijgebouw verwijderd. Dit element ontnam momenteel het volledige zicht voor de aanpalende woning. Met de nieuw geplande perceelsindeling en de nieuwe inplanting van bijgebouw wordt het zicht en de beleving van de aanpalende tuin aanzienlijk verbeterd en is door de configuratie van eigen terrein (schuine perceelsgrens) alsook de niet leefzones achter het bijgebouw als bestemming bij aanpalende rechts de optimale indeling, waardoor voor beide woningen een kwalitatievere buitenruimte ontstaat.

De nieuwbouw wordt groter opgevat dan de bestaande woning om een volwaardige gezinswoning met drie slaapkamers te realiseren. Op het gelijkvloers bevinden zich de voornaamste leefruimten (eetruimte, zithoek en keuken), opgevat als een open leefzone. Aan de voorzijde is een inkomhal met bureau voorzien, die dienstdoet als buffer tussen de straatzijde en de private leefruimten. Daarnaast bevindt zich op het gelijkvloers een ruime wasplaats met directe toegang tot de tuin.

Op de verdieping situeren zich de slaapkamers, volledig georiënteerd naar de achterzijde van het perceel, zodat deze een aangenaam uitzicht genieten. Zowel op het gelijkvloers als op de verdieping is de circulatie compact gehouden.

De materiaalkeuze is afgestemd op de landelijke omgeving en sluit aan bij de architectuur van de aanpalende woning. De nieuwbouw vormt hierdoor samen met de bestaande woning een harmonieus geheel, terwijl niveauverschillen en variërende kroonlijsthoogtes zorgen voor architecturale verfijning. De gevel wordt uitgevoerd in een genuanceerde handvormbaksteen die nadien gekaleid/geschilderd wordt, een afwerking die typerend is voor de omgeving. De ramen en deuren worden voorzien in hout, terwijl de achterdeur en details in donkere steellook worden uitgevoerd. Dorpels en bepaalde lintelen worden gerealiseerd in gezandstraalde arduin. Bovendien wordt een donkere plint voorzien ter bescherming van de gekaleide/geschilderde gevel.

Het nieuwe bijgebouw blijft binnen de toegestane oppervlakte van 40 m² en voldoet aan de geldende hoogtevoorschriften. Het wordt opgetrokken in dezelfde stijl en met gelijkaardige materialen als de woning. Door de beperkte oppervlakte en de strategische positionering (ook smallere opbouw) van het volume wordt voor de aanpalende woning automatisch een ruimere en kwalitatievere achtertuin gecreëerd. Hierbij kan u ook het akkoord terugvinden van de aanpalende.

De omliggende verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en enkele compacte terrassen, zodat een maximaal groenaandeel behouden blijft. Aan de linkerzijde van het perceel wordt een wadi (welk open blijft over de ganse diepte van perceel) voorzien, die eenvoudig te onderhouden is en instaat voor een gecontroleerde afvoer en infiltratie van hemelwater richting de voorzijde van het terrein.

De toegang tot het perceel wordt bewust beperkt gehouden en grotendeels uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Enkel een kleine oppervlakte aan terras en toegang wordt in niet-waterdoorlatend materiaal afgewerkt, waarbij de configuratie toelaat dat het regenwater kan infiltreren in de aanpalende tuinzone.

II. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING.

OMGEVING

De omgeving wordt gekenmerkt door een door landbouwbedrijven aangetast landschap in verschillende vormen en stijlen met verschillende bouwdieptes en bouwhoogtes. Hier kan men duidelijk spreken van een woonkorrel en de nodige aansluitingen van verschillende gebouwen. Ook deze omgeving is gekenmerkt door een groot aantal zonevreemde bestemmingen. Deze woning was ook zonevreemd.

INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Het project bevat een of geen ingedeelde inrichting of activiteit. Zie het ingevulde luik op het omgevingsloket

VOORGAANDE BESPREKING

Tijdens voorafgaande bespreking werd aandacht besteed aan het huidig bijgebouw. Hiervan werd de datum opgevraagd en deze is pas in jaren 80 opgebouwd. Hierdoor moest het bijgebouw aangepast worden naar 40m². het gebouw werd ook op een zekere afstand van de perceelsgrens geplaatst volgens wens van de stedenbouwkundige zodoende er mooi groene afsluiting kon voorzien worden. dit zal ook de lichtinval op het aanpalende perceel verbeteren. Bijkomend werd gevraagd om de woning af te toetsen met de voorschriften van bouwcode (uitgave sept2023):

Bouwcode issue-motivaties

Wonen:

Woonkwaliteit voor iedereen: zelfstandige woning voorzien van bad/douche/kookdeel en min opp van 45m²: ok

Woon en eetruimte opp van min 15m² en afzonderlijke keuken (variante 18m²): ok

Afzonderlijke keuken met min opp 8m²: ok

Afzonderlijke slaapruidten 12m² bijkomende slaapruidten 8m²: ok

Afzonderlijke badkamer 4m²: ok

In elke afzonderlijke woning is er een bergplaats van 1m² per slaapruidte: ok

Minimale vrije hoogte:

Verblidsruuidten, badkamers en wc's: 2.50m: ok

Andere bergplaatsen: 2.20m: ok

Onder schuin dak worden enkele ruuidten in acht genomen van 2m hoogte

Ruuidten waarvan het vloemiveau lager is dan 1.1m onder niveau van aangrenzend maaiveld komen niet in aanmerking als verblidsruuidte: n.v.t.

Minimale lichtinval:

Elke verblidsruuidte zal min 10% van vloeropp en min 1m² lichtinval bekomen : ok

Uitsprongen wordt voor de daglichtberekening opgeteld bij te berekenen vloeropp

Elke verblidsruuidte moet minimaal één te openen gevel of dakdeel hebben, rechtstreeks aan open lucht en afsluitbaar.

Minimale buitenruuidte:

Zelfstandige woningen hebben een buitenruuidte van min 2m² per verblidsruuidte met minimale netto-vloeropp van 4m²: ok

Samenvoeging kan maar mag niet minder dan 20m² zijn: n.v.t.

Rechtstreeks toegankelijk : ok

Toegang tot de woning: rechtstreeks toegankelijk: ok

Terrassen ook rechtstreeks toegankelijk: ok

Geen woonontwikkeling: n.v.t.

Harmonie:

Zie omschrijving project ontwerp dat alle delen in harmonie met het referentiebeeld van de omgeving.

Relatie met straat:

Geen toegangspoort of aanbouw aan straatzijde, voldoende ramen om relatie met straat te bekomen, ook in zijgevel. n.v.t.

Bovengrondse uitsprong is aanwezig (beperkte afkapping aan voordeur) zonder de rooilijn te overschrijden.

Carports:

er wordt geen carport voorzien: n.v.t.

Verharding en water

Verharding tot strikt noodzakelijke uitgewerkt waarbij alle ruuidten toegang hebben en er voldoende groen aanwezig kan zijn. Er zal dan ook maximaal gewerkt worden met waterdoorlatende verharding. Het absolute maximum van de verharding wordt bijgevolg niet overschreden.



NAERT
BV

ARCHITECTENBUREAU

Waarden kan men terugvinden op plan.

Voortuin kan niet meer dan 30% verhard worden : ☒

Achtertuin kan niet meer dan 30% verhard worden : ☒

Al het hemelwater wordt op natuurlijke wijze geïnfiltreerd, opritten en terrassen zullen niet van afvoergoten worden voorzien. Infiltratie gebeurt via een wadi aan zijdelingse grens.

Beplanting:

De beplanting bestaat uit inheems of streekeigen groen: ☒

Groendak is niet aanwezig door gebruik van hellende daken: ☒

Er worden geen bomen geveld maar er zullen wel mogelijks in de tuin bomen aangeplant worden. Gezien gering groen aanwezig is, is er ook een groenbescherming niet nodig.

Landschap:

Gezien deze bebouwing gelegen is in agrarische zone zal hier ook integratie gebeuren en ervoor gezorgd worden dat een creatieve aansluiting zal gekeken worden. Dit ontwerp zal mogelijk nog voorgelegd worden en er zal gewerkt worden met inheems groen.

De aanpalende percelen worden voorzien van groenbuffer met levende inheemse hagen en in overeenstemming met aanpalende.

Beplantingsplan:

grondplan met bijgevoegde plantsoorten: ☒

Fietsparkeren:

Fietsstandplaats is voorzien in bijgebouw voor min 3 fietsen (min 6m²): ☒

Autoparken:

Auto's kunnen gestald worden aan de voorgevel. Langs de rechterzijde wordt een stalplaats voorzien in waterdoorlaten materiaal, aan linkerzijde wordt gewerkt met een karrespoor (ifv minimale verharding).

III. TOETSING ZONERING

GEWESTPLAN

Volgens de bepalingen van het gewestplan Roeselare-Tielt is het eigendom gesitueerd in een **Agrarisch gebied**.

Het perceel is gelegen in een **Agrarisch gebied**:

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 verblijfgelegenheid 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.

Toetsing

De bepaling van het gewestplan zijn van toepassing en het gevraagde is in overeenstemming met de voorschriften

Uittreksel Geopunt gewestplan



GEMEENTELIJK RUP

Omgevingscheck op <https://www.vlaanderen.be/omgevingsvergunning/omgevingscheck>
Er is een GRUP aanwezig :

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KERNVERSTERKING

Site gelegen in art 5 agrarisch gebied

Deze omschrijving en de aanwezigheid van een bestaand goed waarbij een waardevolle woning wordt gebouwd met een kleiner bijgebouw dan het aanwezige en waarbij meerwaarde bij aanpalende wordt verzekerd

Toetsing



GEMEENTELIJK RUIMTELIJK
RUP_37010_214_00007_00001

UITVOERINGSPLAN

VINKHOEK



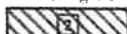
BESTEMMINGSZONES

Categorie 1 Wonen

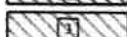


Art. 1 Woongebied met landelijk karakter

Categorie 4 Landbouw



Art. 2 Overdruk zonevriendende woningen in woonkern Vinkhoek



Art. 3 Overdruk zonevriendende woningen in woonkern



Art. 4 Overdruk geïsoleerde zonevriendende woningen buiten het valleigebied



NAERT
BV

ARCHITECTENBUREAU

- Ook het grafisch plan wordt een extra stuk voorgesteld, dat de voorgedrukte teksten met de bestemmingsvoorschriften vooraf, bovenop de bestemming zelf kan worden geplaatst. De voorschriften worden erin niet afgedrukt, maar worden op een losse afzonderlijke afbeelding afgedrukt en worden erin voorgedrukt. Het grafisch plan wordt erin voorgedrukt.

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

- In indirect war the religious question was resolved not through its removal from the jurisdictional competences of the highest war law tribunals

- De invloed van het rechte getal op het mobiliteitsgedrag
- De relatie van het rechte getal met de in de omgeving aanwezige functies

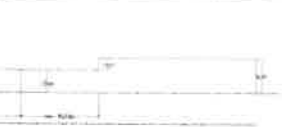
- Im Prozess der Informationsverarbeitung muss die in die Umgebung hineingeworfene Information verarbeitet werden

Abstract

- _____

KEYWORDS: child abuse; child sexual abuse; child sexual exploitation; child sexual abuse investigation; child sexual abuse assessment

100



© 2000 Blackwell Science Ltd

De de Koning is voorzitter van de werkgroep voor de ontwikkeling van de Nederlandse taal. Hij is ook voorzitter van de werkgroep voor de ontwikkeling van de Nederlandse taal.

Wie kann ein Unternehmen seine Wettbewerbskraft stärken? Wie kann es seine Kundenzufriedenheit erhöhen? Wie kann es seine Mitarbeiter motivieren? Wie kann es seine Umwelt schützen? Wie kann es seine Reputation verbessern? Wie kann es seine Innovationen fördern? Wie kann es seine Flexibilität erhöhen? Wie kann es seine Effizienz steigern? Wie kann es seine Qualität verbessern? Wie kann es seine Sicherheit erhöhen? Wie kann es seine Compliance verbessern? Wie kann es seine Transparenz erhöhen? Wie kann es seine Kommunikation verbessern? Wie kann es seine Zusammenarbeit fördern? Wie kann es seine Flexibilität erhöhen? Wie kann es seine Effizienz steigern? Wie kann es seine Qualität verbessern? Wie kann es seine Sicherheit erhöhen? Wie kann es seine Compliance verbessern? Wie kann es seine Transparenz erhöhen? Wie kann es seine Kommunikation verbessern? Wie kann es seine Zusammenarbeit fördern?

Study 1

0

² Die Ergebnisse sind als Komplexwert dargestellt, der aus dem Realteil und dem Imaginärteil besteht. Die Realteile sind in der ersten Spalte und die Imaginärteile in der zweiten Spalte angegeben.

THE UNIVERSITY OF
CHICAGO PRESS

[illegible]

NAERT
BV
ARCHITECTENBUREAU



Uittreksel Geopunt zoneringsplan

Overstromingsgebied

Het terrein ligt niet in een overstromingsgebied

P-score = A check met <https://waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht>



Informatie voor het volledige perceel

Perceelnummer	Score
Perceelnummer of P-score	A
Gebouwnummer of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende zone van afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicogebied voor overstromingen	neen

A: geen overstromingsgevaar, B: klein risico op overstromingen onder normale omstandigheden, C: klein risico op overstromingen, D: overstromingen, E: overstromingen met grote schade.

Toegekend systeem voor informatieplicht: geen verplicht systeem

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

Gebouwnummer	Score
17097227	A
17139947	A



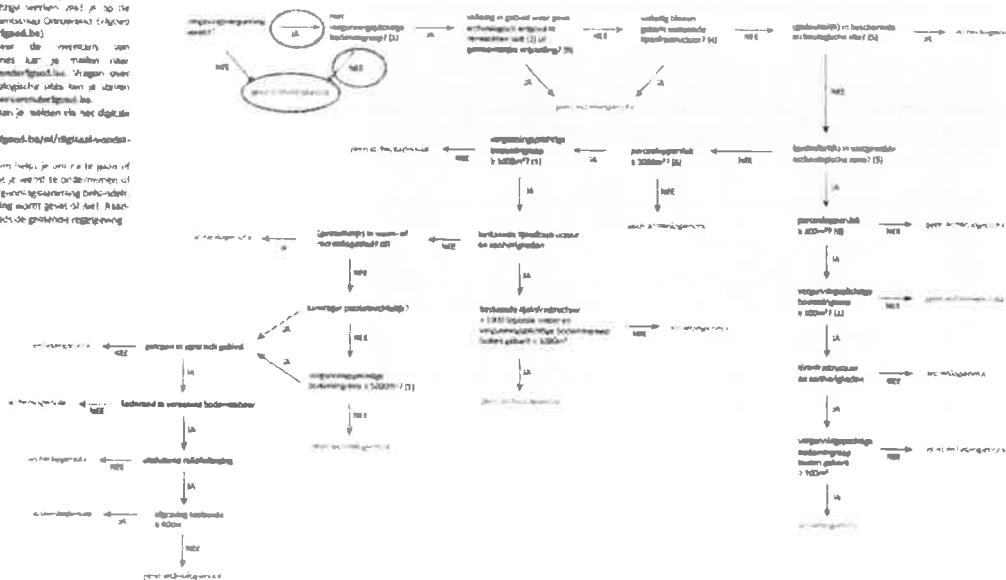
ARCHEOLOGIE

Criteria bij omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Meer informatie over de verschillende onderdelen van de omgevingsvergunning vindt je op de website van het Vlaamse Agentschap voor Omgeving (Vlaamse Omgeving) (www.vlaamse-omgeving.be).

Voor vragen over de vereisten van archeologische kennis kan je terecht bij de Vlaamse Dienst voor Archeologische Kennis (VDK) of bij de lokale archeologische dienst van de gemeente waar het project ligt. Deze diensten kunnen je helpen bij het invullen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De Vlaamse Dienst voor Archeologische Kennis (VDK) is een dienst van de Vlaamse Omgeving die verantwoordelijk is voor de archeologische kennis en de archeologische inventarisatie van de Vlaamse bodem. De VDK kan je helpen bij het invullen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en bij het uitvoeren van archeologische onderzoekingen.



Het project is niet gelegen in een beschermde archeologische site, noch in een vastgestelde archeologische zone.

De grondinname is kleiner dan 5000m² waardoor geen onderzoek vereist is.

Controle op

<https://geo.onroerenderfgoed.be/#zoom=9&lat=6639473.151286183&lon=462444.0186593829>

4



Uittreksel Geoportaal onroerend erfgoed

SLOOPVOLGINGSPLAN

De te slopen woning en bijgebouw is minder dan 5000m³ dus een sloop opvolgingsplan is niet vereist.

MOBILITEITSIMPACT

De nieuwe loods zal geen significante impact hebben op de verkeersafwikkeling in de onmiddellijke omgeving

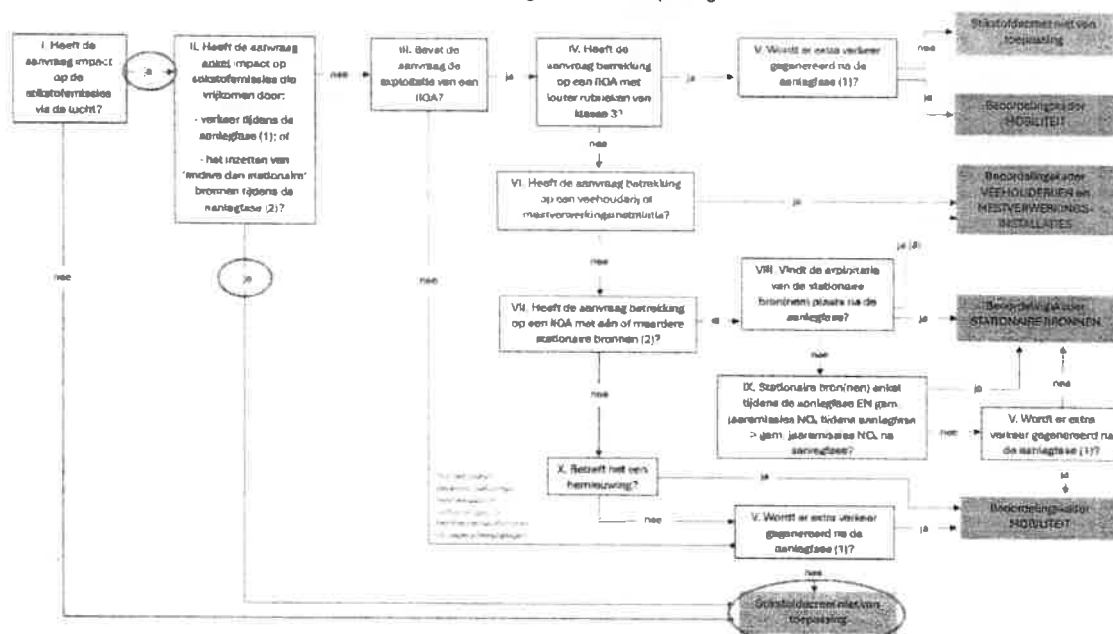
V. EFFECTEN OP DE OMGEVING

MER SCREENING

De aanvraag heeft geen betrekking op een project vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een MER, ontheffing of project-m.e.r.-screening is bijgevolg niet vereist.

PROGRAMMATISCHE AANPAK STIKSTOF (PAS)

Wanneer is het Stikstofdecreet van toepassing voor omgevingsvergunningsaanvragen met impact op stikstofemissies en welk beoordelingskader is van toepassing?



Zie uitleg en hoe in te vullen OMV-loket <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/vergunningen-stikstof>

Toetsing

Het stikstofdecreet is bij deze aanvraag niet van toepassing.

Uittreksel Geopunt Habitatrichtlijngebieden



Toetsing

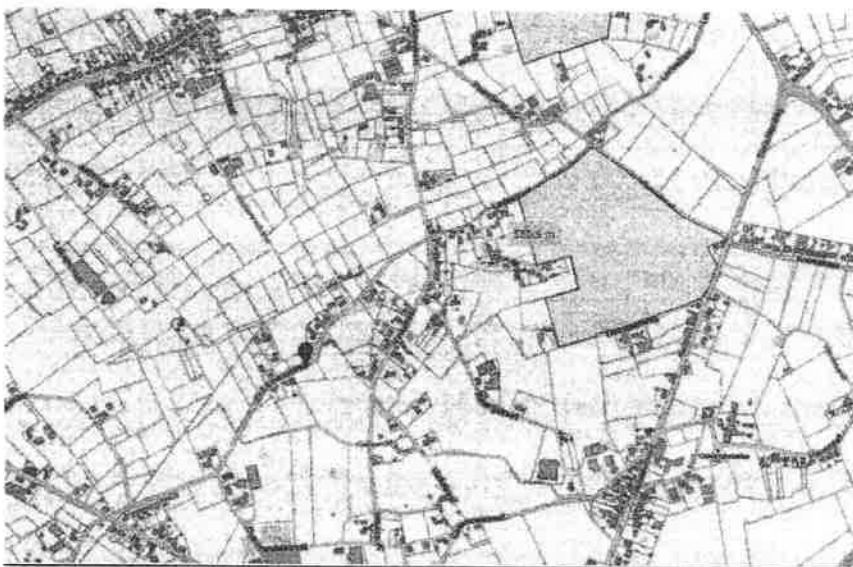
Het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied ligt op 10km.

Uittreksel Geopunt VEN en IVON gebied

Toetsing

Het dichtstbijzijnde VEN en IVON gebied ligt op 580m.

De nieuwbouw is een vervangingsbouw en is niet gelegen in dergelijk gebied maar op ruime afstand alsook ingesloten in een woonkoraal



VI. DE INTEGRATIE VAN DE GEPLANEDE WERKEN IN DE OMGEVING.

Noch de ruimtelijke draagkracht, noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving worden door de gevraagde werken in het gedrang gebracht of verstoord, dit om navolgende redenen:

- De aanvraag beoogt een hedendaagse constructie die optimaal inspeelt op het terrein en zijn omgeving. Het nieuwe gebouw vormt tevens door zijn complementaire stijl en materiaalgebruik een geheel met de andere gebouwen.
- Het nieuwe gebouw is sober van stijl, met duidelijke evenwichtige opbouw en integratie.
- Gelet op de reeds lang aanwezige bebouwing van het bestaande en de reeds aangetaste omgeving, zullen evident geen aanpalenden worden geschaad.

-oOo-

In het licht van het voorgaande, ziet de aanvrager met volle vertrouwen de goedkeuring tegemoet van de omgevingsaanvraag. Zij houdt zich vanzelfsprekend ter beschikking, mocht verdere toelichting gewenst zijn.

De bouwheer,

De architect,

De aanpalende (rechterzijde),

Tom Verhulst