



Voorwerp : Bouwen van 4 woningen te Oostrozebeke, Hoogstraat 74

Afd 1, sec E 649p, 649 k

Bouwheer : Stannie bv , Oostrozebeeksestraat 59, Wielsbeke

Het perceel is gelegen in het RUP Kernversterking, in de zone “wonen in het dorp” en heeft een oppervlakte van 2200 m²

Volgens de voorschriften zijn bijgevolg 4 woningen toegelaten, en in die zone is kleinhandel eveneens toegestaan

Ons voorstel voorziet in 4 woningen en 2 bijgebouwen.

Alle woningen hebben een carport en een plaats om een bijkomende wagen te stallen.. ..

In de achtertuin wordt een bijgebouw voorzien per woning , in totaal dus 4 bijgebouwen gekoppeld 2 aan 2 die toegankelijk zijn via de uitweg naar de Meulebekesteeweg. In dit bijgebouw worden fietstallingen voorzien

De toegang achteraan wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers

De oppervlakten van de woningen voldoen aan de voorschriften van de bouwcode Art 6

De halfopen woningen links en rechts hebben oppervlakten, van

- Netto woonoppervlakte : 149,86 m²
- Leefruimte met keuken : 56,31 m²
- Slaapkamers van : 13,50 m², 11,40 m² en 11,80 m²
- Badkamer van 9,24 m²
- 2 bergingen met een totale oppervlakte van 9,91 m²

De centrale woning links heeft een oppervlakte van

- Netto woonoppervlakte : 201,69 m²
- Leefruimte met keuken : 56,75 m²
- Slaapkamers van : 13,97 m², 14,30 m² en 22,25 m²
- Badkamer van 12,03 m²
- 2 bergingen met een totale oppervlakte van 16,46 m²

De centrale woning rechts heeft een oppervlakte van

- Netto woonoppervlakte : 188,39 m²
- Leefruimte met keuken : 63,39 m²
- Slaapkamers van : 12,51 m², 13,97 m² en 16,58 m²
- Badkamer van 12,21 m²
- 2 bergingen met een totale oppervlakte van 16,64 m²

Art 7

De plafondhoogtes bedragen 2.50 m zoals vereist

Art 8

De grootte van de raamopeningen voldoet aan de voorschriften

Art 9

Iedere leefruimte beschikt over een opengaand raam. Er wordt bovendien een ventilatiesysteem D voorzien

Art 10

Alle woningen beschikken over een ruime buitenruimte

Art 11

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden

Art 19

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden en aan die van het RUP

Art 20

Nvt

Art 21

Nvt

Art 22

Nvt

ART 23

Nvt

Art 24

Nvt

Art 25

Nvt

Art 26

Er worden geen carports voorzien in de vrije zijstrook. De voorzien carports vormen 1 geheel met de vormgeving en de volumes van de woningen

Art 27

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden

Art 28

nvt

Art 29

Verhardingen

- De verharding wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen en de terrassen
- De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 501 m², 501 m², 501 m² en 678 m². De maximaal toegelaten verharding wordt dus beperkt tot 250 of 320 m². aan deze voorwaarde wordt voldaan
- De verharding in de voortuin wordt beperkt tot 75,24 m² voor de buitenste woningen en tot 45,23 en 42,77 m² voor de centrale woningen. Die oppervlakte wordt voor het grootste deel bepaald door de noodzakelijke toegang die vrij lang is gezien de bouwlijn verplicht op 14.00 m uit de as van de weg ligt. Deze wordt in een waterdoorlatende verharding aangelegd.
- De verharding in de achtertuin beperkt zich tot 1 terras per woning

Art 30

De oppervlakte van de verharding in de voortuin voldoet aan de voorwaarden van de maximale verharding van 30 %

Lot 1 : oppervlakte voortuin 73.16 m², oppervlakte verharding 21,62 m²

Lot 2 : oppervlakte voortuin 73.73 m², oppervlakte verharding 19.95 m²

Lot 1 : oppervlakte voortuin 68.88 m², oppervlakte verharding 19.95 m²

Lot 1 : oppervlakte voortuin 73.01 m², oppervlakte verharding 21,62 m²

De oppervlakte van de verharding in de achtertuin voldoet aan de voorwaarden van de maximale verharding van 30 %

Oppervlakten inbegrepen de toegang voor de fietsen

Lot 1 : oppervlakte achtertuin 177.15 m², oppervlakte verharding 30.73 m²

Lot 2 : oppervlakte achtertuin 176.05 m², oppervlakte verharding 34,71 m²

Lot 1 : oppervlakte achtertuin 196.64 m², oppervlakte verharding 39.73 m²

Lot 1 : oppervlakte achtertuin 355.77 m², oppervlakte verharding 46.51 m²

Art 31

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden

Art 32

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden. De perceelscheidingen zijn voorzien in een afsluiting met palen en draad en een haag

Art 33

Nvt

Art 34

Nvt

Art 35

Nvt

Art 36

Nvt

Art 37

Nvt

Art 38

Er is een fietsstalling voorzien in het bijgebouw, toegankelijk via de uitweg naar de achterligende straat

Art 39

Nvt

Art 40

Nvt

Art 41

Nvt

Art 42

Ieder woning beschikt over een carport en een autostaanplaats

Art 43

Iedere woning beschikt over ene carport die volledig voorzien is in de bouwzone

Art 44

Nvt

De voorbouwlijn wordt bepaald door de voorschriften van de gewestwegen. De afstand tot de zijkavelgrenzen en achterkavelgrens is conform

Het volume van bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak

Het geheel wordt opgetrokken in 1 fase en als uniform geheel

Het hemelwater wordt per woning opgevangen in een regenwaterput van 10.000 liter. Dat wordt gebuikt voor d toiletten de wasmachines en de buitenkranen. De overloop evacueert gravitair naar infiltratiebekkens.

Op het perceel zit een klein niveauverschil . De perceelsgrens links ligt +/- 30 cm lager dan de perceelsgrens rechts. De overloop van de regenwaterputten kan aangezet wordt op niveau -25. De onderzijde van de infiltratiebekkens wordt voorzien op niveau -55 zodat de overloop gravitair kan afgevoerd worden . Het niveau op de rechterperceelgrens bedraagt +/- -10 en op de rechterperceelsgrens +/- - 40. Er wordt een noodoverloop voorzien op niveau-41.

Voertuigemissie

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied (bossen en heiden van zandig Vlaanderen, oostelijk deel) ligt op 10 km. En heeft een KDW-waarde van 26.

De emissie van de weg heeft volgens de tabel een waarde van 0,9 op een afstand van 2 km. Er kan dus gesteld worden dat er een overschrijding is van de 1 % minimsdrempel

De toegelaten verkeersbewegingen bedraagt volgens de tabel 14103000. De woningen zijn bedoeld voor een modaal gezin met 4 personen. Dit betekent ($4 \times 2 \times 365 = \pm 2920$ bewegingen per jaar per woning of 11680 bewegingen per jaar in totaal, wat ruimschoots lager is dan toegelaten

Tabellen in bijlage