
VERANTWOORDINGSNOTA BIJ OMGEVINGSAANVRAAG

PROJECT :	VERBOUWEN VAN EEN HALFOPEN WONING + BOUWEN TUINBERGING
BOUWHEER :	Dhr. Iben CALLEWAERT BLINDERODENBACHSTRAAT 138 8800 RUMBEKE
BOUWPLAATS :	VIJF EIKENSTRAAT 28 8780 OOSTROZEBEKE KAD. : 37010B0123/00E002

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG :

Deze aanvraag is drieledig :

1. Verbouwen woning
2. Bouwen tuinberging
3. Rooien van bomen

1. Verbouwen woning

Behelst het verbouwen van een bestaande woning om ze te laten voldoen aan de hedendaagse woonnormen.

De huidige woning – Vijf Eikenstraat 28 – is momenteel een particuliere ééngezinswoning van het halfopen type (aangebouwde woning aan de rechterzijde).

Op het gelijkvloers bevinden zich de woonruimtes, badkamer/berging en een inpandige garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers.

Daarboven is nog een kleine onbruikbare zolder onder het zadeldak (niet toegankelijk wegens dakspantenstructuur).

Er is geen kelder.

De woning heeft een gevelbreedte van 9,5m.

De verbouwingswerken kunnen als volgt opgedeeld worden :

a) Hoofdvolume

- Afbreken van de gevelsteen, aanbrengen gevelisolatie en plaatsen nieuwe gevelsteen. Hierdoor vergroot de omtrek rondomrond met 15cm.
- Hierbij worden ook de meeste raam- en deuropeningen aangepast.
- Isoleren van de bestaande dakstructuur en plaatsen van nieuw onderdak en pannen. Tegelijk het hoofddak en nevendak (boven garage) voorzien van een dakoversteek met hanggoot ter vervanging van de bakgoten.
- Toevoegen van een gastentoilet en vestiaire op het gelijkvloers.
- Renoveren van salon en eetplaats.
- Maken van een nieuwe badkamer op de verdieping en toevoegen van een toilet.
- Inrichten van een slaapkamer op de zolder boven de garage.

b) Aanbouw achteraan

- Tegen de achtergevel wordt een nieuwe aanbouw met plat dak voorzien. Deze moet zorgen voor een grotere keuken en living, en voor een nieuwe wasplaats.

c) Terrein (achtertuin en zijmuren)

- Plaatsen van een nieuw terras tegen de achtergevel van de nieuwe aanbouw.
- Vernieuwen van de opritverharding.

2. Bouwen tuinberging

Behelst het bouwen van een nieuw woningbijgebouw (tuinhuis/overdekt terras) van 51,8m². Gebouw volledig in hout.

Dit gebouw wordt, met akkoord van de burens, ingeplant op 1 meter van de rechter perceelsgrens.

Het omvat een gedeelte overdekt terras en een gedeelte gesloten tuinberging, met o.a. ruimte voor het stallen van een aanhangwagen.

Het gebouw is 4,5m breed, 11,5m lang en heeft een dakrandhoogte van 3,0m.

3. Rooien van bomen.

Behelst het rooien van 9 van de 11 aanwezige hoogstammige bomen (8 eiken en 1 berk).

Het rooien van de bomen is noodzakelijk om enerzijds de achterbouw aan de woning en anderzijds de tuinberging te kunnen realiseren.

De bouwheer voorziet in een compensatie als volgt :

- 5 nieuwe hoogstammige bomen te planten op het terrein zelf,
- Het betalen van een financiële last voor de 4 overige bomen.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN

2a. FEITELIJK UITZICHT EN TOESTAND VAN DE PLAATS :

Het perceel met woning is gelegen langs de Vijf Eikenstraat, in een rij van overwegend halfopen woningen. De Vijf Eikenstraat is een geasfalteerde tweerichtingsstraat aan weerszijden geflankeerd door een voetpad. Aan de overzijde van de straat ligt hoofdzakelijk akkerland en weiland met verspreide bebouwing.

De bestaande woning is een halfopen woning bestaande uit 2 bouwlagen met zadeldak. Het volume van de garage vormt de link met de aangebouwde woning rechts.

Het is een traditioneel gebouw met baksteen gevels, pannendak en houten ramen.



2b. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED :

Het terrein is volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Roeselare-Tielt gelegen in woongebied met landelijk karakter.

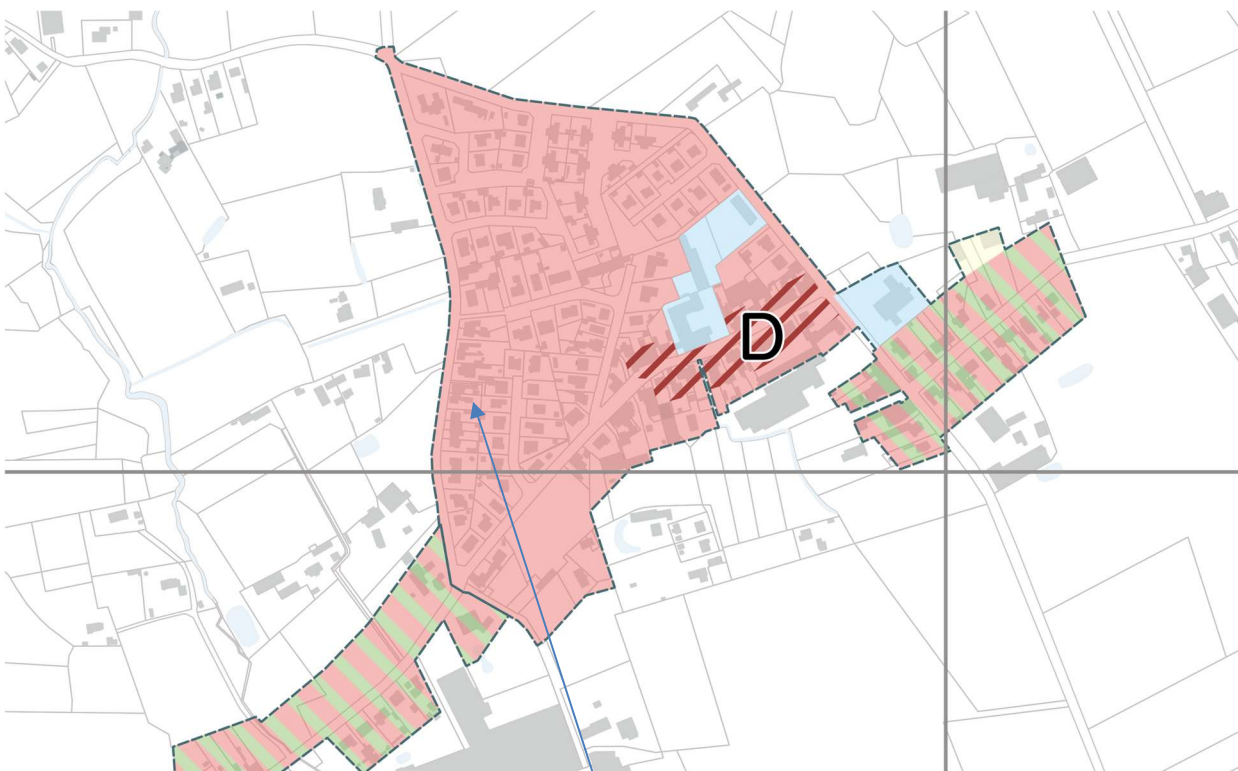


Uitreksel uit Geopunt

Bouwplaats

Het is gelegen niet gelegen binnen een BPA.

Het is wel gelegen binnen het RUP Kernversterking, binnen het gebied “Wonen in het dorp”.



Uitreksel uit RUP Kernversterking

Bouwplaats

Het is niet gelegen binnen een verkaveling.



Uitreksel uit Geopunt

Bouwplaats

De woning is niet opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed.

Er moet wel voldaan worden aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwcode van Oostrozebeke.

3. OVEREENSTEMMING MET WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Wettelijke context :

1. Verbouwen woning

Gezien het gaat om verbouwingswerken van een bestaande woning in het woongebied, strookt dit met de geldende voorschriften.

De functie 'wonen - ééngezinswoning' blijft hierbij behouden.

De voornaamste kenmerken zijn :

- a) De bebouwde oppervlakte vergroot van 133,63m² naar 158,66m².
- b) De totale bouwdiepte op het gelijkvloers verkleint van 22,52m naar 17,48m.
- c) De totale bouwdiepte op de verdieping vergroot een klein beetje - verbreding door het aanbrengen van gevelisolatie en gevelsteen - van 8,93m naar 9,23m.
- d) De nieuwe aanbouw is laag met een dakrandhoogte van 3,40m.
- e) De afstanden tot de zijdelings perceelsgrenzen blijven gelijk (op de verbreding door het aanbrengen van gevelisolatie na),
- f) De invulling van de ruimtes blijft gelijk met de bestaande toestand : woonruimtes en inpandige garage op het gelijkvloers, slaapkamers op de verdieping.

2. Bouwen tuinberging

In het woongebied kan het bouwen van een tuinberging in de tuinzone als woningbijgebouw.

Het bouwen ervan op 1 meter van de perceelsgrens gebeurt met akkoord van de burens aan de rechterzijde.

Het valt trouwens op dat de meeste bijgebouwen op de aanpalende percelen gebouwd zijn tot op die manier. Dit heeft ook te maken met het feit dat alle percelen smal en diep zijn. Er kan dus ook verwezen worden naar een algemene typologie in dit gebied.

3. Rooien bomen

Hier moet voldaan worden aan de bouwcode van de gemeente Oostrozebeke.

Aftoetsing aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwcode van Oostrozebeke :

ART. 6 SAMENSTELLING EN MINIMALE OPPERVLAKTEN

- Living min. $15,0\text{m}^2 + 3 \times 5,0\text{m}^2$ per slaapkamer = $30,0\text{m}^2$.
De living is hier $33,0\text{m}^2$.
- Keuken min. 6m^2 .
De keuken is hier $38,7\text{m}^2$.
- Slaapkamers : eerste min. $12,0\text{m}^2$, tweede en derde min. $8,0\text{m}^2$.
Elke slaapkamer is hier groter dan $12,0\text{m}^2$.
- Badkamer min. $4,0\text{m}^2$.
De badkamer hier is $11,5\text{m}^2$.
- Berging min. $1,0\text{m}^2$ per slaapkamer = min. $3,0\text{m}^2$.
De berging/wasplaats is hier $26,6\text{m}^2$.

ART. 7 MINIMALE VRIJE HOOGTE

- Woonruimtes min. 2,5m
De woonruimte en keuken hebben hier een plafondhoogte van respectievelijk 2,65 en 2,8m.
- Slaapkamers, badkamer en toilet min. 2,5m
Deze ruimtes hebben hier een plafondhoogte van 2,55m.
- Bergingen min. 2,2m.
Berging/wasplaats hebben hier een plafondhoogte van 2,65m.

ART. 8 MINIMALE LICHTINVAL

- 10% van de vloeroppervlakte moet in ramen zijn.
In voorliggend ontwerp is dit voor elke ruimte veel meer.

ART. 9 MINIMALE LUCHTTOEVOER

- Elke ruimte moet een opengaand geveldeel hebben.
Dat is in voorliggende ontwerp het geval, namelijk via draaikipramen.

ART. 10 MINIMALE BUITENRUIMTE

- Er is een grote tuin.

ART. 11 TOEGANG TOT DE WONING

- De woning is langs voor- en achterzijde betreedbaar.

ART. 29 VERHARDING

- Het terrein is $662,0\text{m}^2$ groot. Valt dus binnen de regel van 500m^2 tot 799m^2 , met een maximale verharding van 320m^2 .
Bezettingsgraad hier :
 - ° woning $158,66\text{m}^2$
 - ° tuinberging $51,80\text{m}^2$
 - ° terrassen en oprit $66,14\text{m}^2$Samen $276,60\text{m}^2$ en dus minder dan $320,0\text{m}^2$.

ART. 30 VOOR- EN ACHTERTUIN

- Verharding voortuin max. 30%.
Voortuin = $40,05\text{m}^2$. Verharding is $11,96\text{m}^2$. Dus net 30%.
- Verharding achtertuin max. 30%.
Achtertuin = $414,75\text{m}^2$. Verharding is $89,80\text{m}^2$ ($38,00\text{m}^2$ terras + $51,80\text{m}^2$ bijgebouw). Dus 22%.

ART. 31 HEMELWATER

- Hemelwater dat terechtkomt op de verharding, en waarvoor geen nuttig hergebruik is, infiltreert op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem
- Er is een bovengrondse infiltratievoorziening aan de achterzijde van het terrein (Wadi).

ART. 32 PERCEELSAFSLUITINGEN

- Perceelsafsluitingen bestaan uit een levende haag van inheems en/of streekeigen groen.

AFWIJKING

Aan de perceelsgrens aan de zijde van de tuinberging, is er geen levende haag (lengte van 11,5m). Er is hier een overeenkomst met de eigenaar van de aanpalende woning dat die op eigen terrein, over de volledige perceelsdiepte een levende haag gaat planten.

ART. 33 GROENDAK

- De uitbreiding met plat dak is aangesloten op een regenwaterput (2 putten van 15.000 liter), waarbij er in grote mate regenwater wordt herbruikt. Dit voor toiletspoeling van 3 toiletten, wasmachine, kraan aan uitgietsbak en 3 buitenkraantjes.

Zie ook aanstijpt hemelwater.

ART. 34 BOMEN EN BOOMCOMPENSATIE

- Er staan momenteel 11 hoogstammige bomen (10 eiken en 1 berk) in de achtertuin.

Daarvan zouden er 9 worden gerooid :

- a. 4 op de plaats waar de tuinberging moet komen
- b. 1 op de perceelsgrens met de rechter buur (berk)
- c. 4 die kort bij de achtergevel van de woning staan

2 bomen blijven behouden (zijde linkerbuur).

In de plaats worden 5 nieuwe inheemse hoogstammige bomen aangeplant.

Voor 4 te rooien bomen zal een financiële compensatie worden betaald, zoals voorgeschreven in de bouwcode.

ART. 35 GROENBESCHERMING TIJDENS DE WERKEN

- De 2 te behouden bomen staan ver genoeg van de bebouwing om hen in leven te houden.

Aftoetsing aan de voorschriften van het RUP :

De bestaande woning is gelegen binnen het gebied “Wonen in het dorp”.

Volgens het uittreksel uit het RUP hieronder, zijn er geen specifieke voorschriften voor verbouwingen.

ART. 2. WONEN IN HET DORP

§1. Het gebied is bestemd voor wonen. Kamerwoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

§2. In dit gebied wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 20 zelfstandige woningen per hectare.

Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule *oppervlakte perceel / 500m²*, waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond, met een minimum van één.

§3. In dit gebied kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 500m², en elk resulterend perceel afzonderlijk onder de drempel van 20 zelfstandige woningen per hectare blijft.

Bijkomende motivatie.

1. Geen hinder voor burens

De aanbouw achteraan is laag en wordt gebouwd tegen de bestaande achtergevel. Dit volume sluit perfect aan op de bouwdiepte van de aangebouwde woning aan de rechterzijde (aanbouw van die woning nr. 26 die recent werd vergund en gebouwd). Het nieuwe platte dak heeft een dakrandhoogte van 3,4m.

Dit betekent dat er weinig of geen invloed is op de naastgelegen woning rechts.

De afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan de linkerzijde blijft ongewijzigd. Dus daar ook geen bijkomende hinder.

De bouwdiepte op het gelijkvloers verkleint, deze op de verdieping blijft gelijk.

2. Toetsing aan kwalitatieve normen

De bestaande woning en aanbouw worden kwalitatief afgewerkt en mooi ingericht.

Dit om te voldoen aan de hedendaagse comforteisen.

De woning wordt ook voorzien van alle modern comfort.

3. Parkeermogelijkheden

De woning biedt ruimte aan één gezin.

Op de bestaande (en te vernieuwen) oprit voor de garage kan geen auto parkeren. Die oprit is slechts gemiddeld 2,5m lang (diep).

Daarom wordt aan de linkerzijde van de woning een oprit voorzien (oprit in karrespoor) waar 2 auto's na elkaar kunnen parkeren. Er wordt speciaal gebruik gemaakt van het type 'karrespoor' om de oppervlakte aan verharding zo beperkt mogelijk te houden.

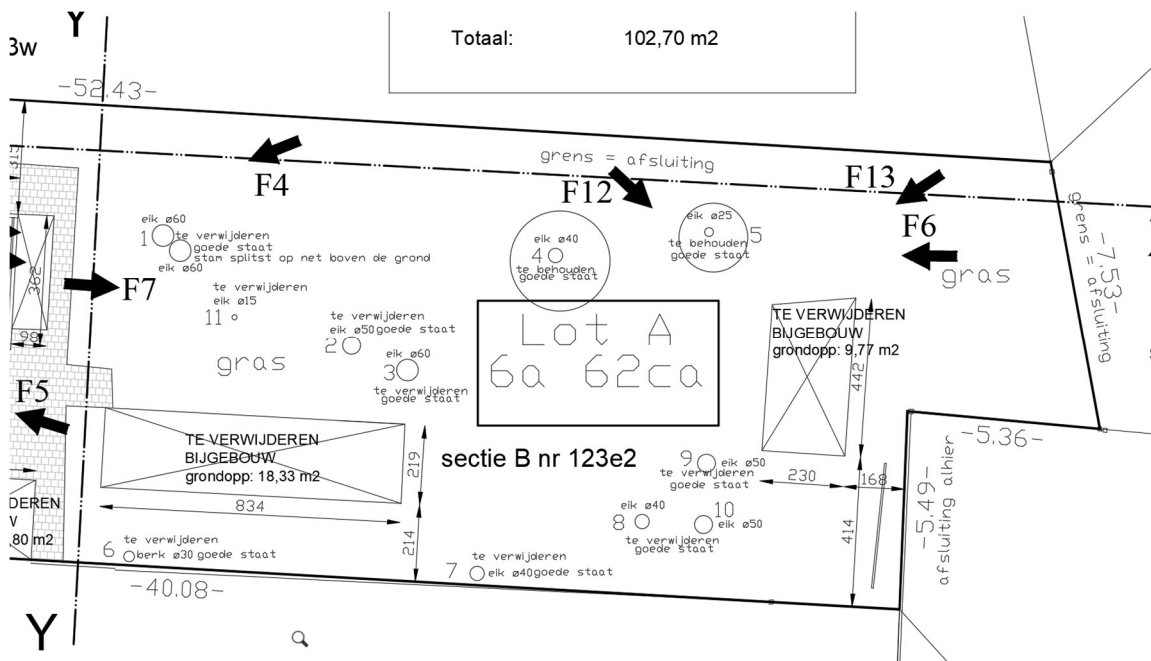
4. Watertoets

Het volledige terrein met woning ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, noch fluviaal, noch pluviaal.

5. Rooien bomen

Het rooien van 9 van de 11 aanwezige hoogstammige bomen (8 eiken en 1 berk) is noodzakelijk om enerzijds de achterbouw aan de woning en anderzijds de tuinberging te kunnen realiseren.

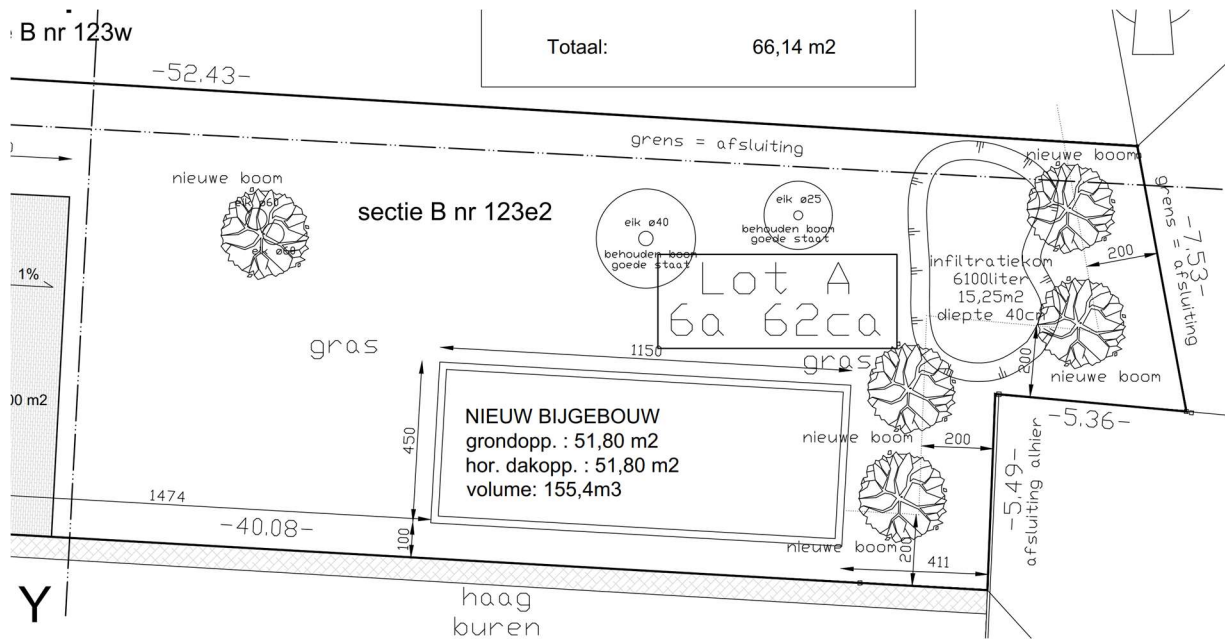
Op het inplantingsplan staan de bomen getekend en zijn ze genummerd.



Bestaande toestand

De bouwheer voorziet in een compensatie als volgt :

- 5 nieuwe hoogstammige bomen te planten op het terrein zelf,
- Het betalen van een financiële last voor de 4 overige bomen.



Nieuwe toestand

Ruimtelijke context :

Gezien de grootte van het perceel en de afstanden tot alle perceelsgrenzen wordt de ruimtelijke draagkracht van het terrein niet overschreden.

Ook de invloed op de naastgelegen woningen zal niet hinderlijk zijn.

Op onderstaande luchtfoto is te zien dat de bouwdieptes en inplanting van de woningen in de straat sterk variëren.



Uittekst uit Geopunt

Bouwplaats

De terreinbezetting (optelsom van bebouwing en verharding) neemt licht toe, maar de schaal van bebouwing wijkt niet af van de schaal van de bebouwing in de omgeving en blijft onder het opgelegd maximum van de bouwcode.

Opvang hemelwater :

De woning wordt voorzien van 2 nieuwe regenwaterputten.

Dit regenwater wordt hergebruikt voor spoeling van toiletten, de wasmachine, kraan aan uitgietbak en enkele buitenkraantjes.

Het regenwater dat op het terras valt, kan zijdelings en achteraan op een natuurlijke wijze via het gras in de bodem infiltreren.

De overloop van de regenwaterputten komt terecht in een ‘wadi’ aan de achterzijde van het terrein, alwaar het water op een natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren.

4. INTEGRATIE IN DE OMGEVING :

De integratie in de omgeving blijft ongeveer ongewijzigd.

De architecturale uitstraling van de woning – met behoud van de volumes aan de straatzijde – zorgt voor beperkt gewijzigd uitzicht. De afmetingen van het hoofdvolume blijven hierbij gelijk.

De nieuwe aanbouw aan de achterzijde is quasi niet gezien vanaf de straatzijde en blijft helemaal ondergeschikt aan het bestaande hoofdvolume, met respect voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Opgemaakt door ondergetekenden op 03.02.2026,

BOUWHEER
Dhr. Iben Callewaert

ARCHITECT
Dhr. Geert Vleeschouwers