

BURO | N

ADDENDUM B26

VERANTWOORDINGSNOTA

Dossiernummer:	202234 - Potera - Bylygbashi
Bouwheer:	Endrit Potera & Arjeta Bylykbashi
Bouwplaats:	Ettingen 27, 8780 Oostrozebeke
Kad. Nr.:	Roeselare, Afdeling 1, Sectie E, nr. 648Z2
Architect:	Nicolas Guilbert
Aan:	GEMEENTEBESTUUR Oostrozebeke
Datum:	05/04/2026

Inhoudsopgave

1. Voorwerp van de aanvraag	3
1.1. <i>Projectomschrijving en situering</i>	3
1.2. <i>Stedenbouwkundige handelingen</i>	3
1.2.1. Slopen van vrijstaande bijgebouwen	3
1.2.2. Regularisatie van veranda	3
1.2.3. Regularisatie van de verharding	3
1.2.4. Wijzigen poort naar raam	3
1.3. <i>Indelingsplichtige inrichtingen of activiteiten</i>	3
1.4. <i>Omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten</i>	3
1.5. <i>m.e.r.-plicht</i>	3
2. Ruimtelijke context van de geplande werken	4
2.1. <i>Feitelijk uitzicht en de toestand van de bouwplaats</i>	4
2.2. <i>Zoneringsgegevens van het goed</i>	4
2.2.1. Ruimtelijke planning	4
2.2.2. Andere planologische informatie	4
2.2.3. Water	5
2.2.4. Natuur	5
2.2.5. Erfgoed	5
2.2.6. Milieu	5
2.2.7. Bodem	6
2.2.8. Mobiliteit	6
2.2.9. Kleinhandel, bedrijvigheid en toerisme	6
3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context	7
3.1. <i>Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke context</i>	7
3.1.1. Ruimtelijke planning	7
3.1.2. Onroerend Erfgoed	7
3.1.3. Milieu & Natuur	7
3.1.4. Aanvullend op omgevingscheck	7
4. integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving	9
4.1. <i>Overeenstemming en verenigbaarheid met de ruimtelijke context</i>	9
4.2. <i>Visueel-vormelijke elementen</i>	9
4.3. <i>Hinderaspecten</i>	9
4.4. <i>Bouwdichtheid</i>	9
4.5. <i>Mobiliteitsimpact</i>	10
4.6. <i>Cultuurhistorische aspecten</i>	10
4.7. <i>Bodemreliëf</i>	10

1. Voorwerp van de aanvraag

1.1. Projectomschrijving en situering

De werken omvatten het vervangen van een garagepoort naar een raam van een bestaand woning, wijzigen van het uiterlijk van de woning door deze volgens de huidige norm te isoleren en af te werken met Crepi. Daarnaast wordt de regularisatie van de aangebouwde veranda toegevoegd en de bijhorende verharding. De sloop van de tuinberging met veranda vormt ook deel van de aanvraag. Deze woning werd dusdanig aangekocht in de huidige staat.

De te verbouwen woning is gesitueerd op het perceel te Ettingen 27, zijnde:

- Oostrozebeke, Afdeling 1, Sectie E, nummer 648Z2

1.2. Stedenbouwkundige handelingen

Volgende stedenbouwkundige handelingen werden aangemaakt onder de situering Ettingen 27, 8780 Oostrozebeke:

1.2.1. Slopen van vrijstaande bijgebouwen

In de achtertuin zijn er een tuinberging met aangebouwde veranda terug te vinden. Deze zijn beide niet vergund, in deze aanvraag wordt het slopen van deze bijgebouwen eveneens aangevraagd.

1.2.2. Regularisatie van veranda

Op het perceel met nr. 648Z2 bevindt zich op heden een veranda die bij plaatsing van de vorige eigenaars niet werd aangevraagd. Deze veranda is aangebouwd tegen de woning en houdt ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 3,5m afstand.

1.2.3. Regularisatie van de verharding

Naast de woning is er een strook kiezelverharding aangebracht die te regulariseren is. In de nieuwe toestand wordt er een terras aan de achterzijde van de woning eveneens aangevraagd.

1.2.4. Wijzigen poort naar raam

Deze werkzaamheden betreffen louter het vervangen van de bestaande garagepoort door een raam met donkere beglazing.

1.2.5. Aanvraag nieuwe verharding

Achteraan de woning wordt er een nieuw terras aangelegd. Deze zal integraal afwateren in het omliggende groen. De oppervlakte betreft 40,13m².

1.3. Indelingsplichtige inrichtingen of activiteiten

Niet van toepassing.

1.4. Omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

1.5. m.e.r.-plicht

Het verbouwen van een woning, slopen van de bijgebouwen en regularisatie van veranda en verharding worden niet beschouwd als een project die valt onder categorie III 10b, bijgevolg werd op het omgevingsloket de m.e.r.-screening niet verder ingevuld en niet verder nagegaan of er aanzienlijke effecten op de omgeving zijn.

2. Ruimtelijke context van de geplande werken

2.1. Feitelijk uitzicht en de toestand van de bouwplaats

De te verbouwen woning is gelegen te Ettingen nr. 27 te Oostrozebeke (zie ook hogervermelde kadastraal perceel).

De ééngezinswoning op het perceel met huisnummer 27 en kadastraal gekend onder Afdeling E, Sectie A, nr. 648Z2 is 2 bouwlagen hoog waarvan de laatste bouwlaag onder het hellend dak zit. Het gelijkvloers van deze woning bevindt zich momenteel op 10cm ten opzichte van de omliggende omgevingsaanleg. De toegang tot de garage en woning wordt voorzien door getrommelde klinkers. De architectuur en typologie van de burens liggen binnen dezelfde aard en grootte als de besproken woning.

Het perceel bevindt zich in een woongebied, in de directe omgeving bevindt zich voornamelijk open bebouwing (vooral residentieel). Verder vinden we in de nabijheid ook een wijk met een verscheidenheid aan entiteiten terug. Tegenover de woning kan een parkeerplaats worden teruggevonden.

2.2. Zoneringsgegevens van het goed

2.2.1. Ruimtelijke planning

APA	Niet van toepassing
BPA	Niet van toepassing
Gemeentelijk RUP	Gemeentelijk RUP kernversterking "Wonen in het dorp"
Gewestelijk RUP	Niet van toepassing
Gewestplan	Origineel gewesplan Roeselare-Tielt (100%): Woongebied (100%)
Provinciaal RUP	Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium (100%) Overdruk solitaire vakantiewoningen (100%)

2.2.2. Andere planologische informatie

Verordeningen	<ul style="list-style-type: none">- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: Overwelven van baangrachten- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: Bouwcode Oostrozebeke- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen
---------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
--	---

2.2.3. Water

Zoneringsplannen	Centraal gebied
Gebeiedsdekkend uitvoeringsplan	Niet van toepassing
Stroomgebiedbeheerplannen	Niet van toepassing
Waterkaarten 2023	Niet van toepassing
Waterwinningen	Niet van toepassing
Rioleringsdatabank	meerdere
Waterlopen	“Geen kaartnaam” (244m) Mandel (241m) Ooigembeek (244m)
Signaalgebieden	Niet van toepassing
Overstromingsgebieden en oeverzones	Niet van toepassing
Actie-en waakgebieden contourenkaart	1300_Actiegebied_1 1000_Actiegebied_1

2.2.4. Natuur

Speciale Beschermingszones, Ramsar, Duinen en Ven	Habitatrichtlijnen: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel (10564m) Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (13508m) Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel (16253m)
Graslanden	Niet van toepassing

2.2.5. Erfgoed

Beschermde onroerend erfgoed	Niet van toepassing
Vastgestelde inventarissen	Niet van toepassing
Unesco Werelderfgoed	Niet van toepassing
Erfgoedplannen	Niet van toepassing
Erfgoedlandschap	Niet van toepassing

2.2.6. Milieu

Seveso	Agristo (1358m)
Kwetsbare Functies	Agristo (100%)

2.2.7. Bodem

Bodemonderzoeken en saneringen	Niet van toepassing
Schadegevallen en meldingen	Niet van toepassing
Brownfieldconvenanten	Niet van toepassing
Actuele no regret zones (PFAS)	Niet van toepassing

2.2.8. Mobiliteit

De Lijn	21 reiwegen
Spoorwegen	Niet van toepassing
Fietssnelwegen	Niet van toepassing
Hoppinzulen	Niet van toepassing
Beheersegmenten van de genummerde wegen	Niet van toepassing
Luchtadvieskaart	25m boven maaiveld

2.2.9. Kleinhandel, bedrijvigheid en toerisme

Bedrijventerrein	Centraal gebied
Toerisme	Niet van toepassing
Kernen, linten, verspreide bebouwing	kleine kernen (100%)
Steunzones – Gebieden waar inhouding van bedrijfsvoorheffing mogelijk is	Niet van toepassing

3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

3.1. Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke context

3.1.1. Ruimtelijke planning

De voorschriften uit het gewestplan, de gemeentelijke en provinciale RUP's en de bouwcode dienen in deze regularisatie als referentiekader. De plaatsing van de veranda in de achterbouwzone valt binnen het referentiekader.

Het vervangen van de poort door een raam valt buiten deze voorschriften, maar vormt op zich geen strijdigheid met de ruimtelijke ordening.

3.1.2. Onroerend Erfgoed

Er zijn op het perceel geen bouwkundige elementen aanwezig die op de lijst van onroerend erfgoed voorkomen. In de buurt zijn cfr. de omgevingscheck geen bouwwerken aanwezig die opgenomen zijn in de erfgoedlijst.

3.1.3. Milieu & Natuur

Het perceel is cfr. de omgevingscheck niet gelegen in een gebied waarbij extra aandacht wordt gevraagd inzake milieu en natuur.

3.1.4. Aanvullend op omgevingscheck

3.1.4.1. Zoneringsplan afvalwater

De woning is gelegen in "Centraal Gebied". Bij de woning bevindt zich reeds een regenwaterput van 8.000 liter. Een bestaande septische put blijft aangesloten. Er worden verder geen rioleringswerken uitgevoerd.

3.1.4.2. Verordening hemelwater

De gewestelijke verordening inzake hemelwater is van toepassing op deze aanvraag aangezien er een regularisatie van constructies en verharding wordt aangevraagd. De hemelwatertoets werd zorgvuldig ingevuld op het omgevingsloket. Daarnaast werd er nog een afwijkingsnota opgesteld omtrent de infiltratievoorziening.

3.1.4.3. Verordening integrale toegankelijkheid

Niet van toepassing.

3.1.4.4. Energieprestatieregelgeving (EPB)

Van toepassing.

3.1.4.5. Brandpreventie

Niet van toepassing.

3.1.4.6. Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

3.1.4.7. *Archeologienota*

Niet van toepassing.

3.1.4.8. *Mobiliteitsstudie*

Niet van toepassing.

3.1.4.9. *Energiedecreet*

Niet van toepassing.

4. integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving

4.1. Overeenstemming en verenigbaarheid met de ruimtelijke context

De tuinberging met serre die momenteel terug te vinden is in de achtertuin, is niet vergund. Bijgevolg is er besloten om deze constructies te slopen en niet te regulariseren.

De veranda in de tuin is te regulariseren. De minimale afstand tot de perceelsgrens is 3,5m. Een regularisatie van deze veranda wordt bij deze aangevraagd. De plaats is in overeenstemming met de wettelijke context.

De verharding die te regulariseren is, is de kiezelstrook in de zijtuin van de woning. Deze is nog steeds waterdoorlatend voorzien, er is geen afwatering nodig. Het nieuw aan te leggen terras in de achtertuin is conform de maximaal toegelaten verharding en watert af in het omliggende groen.

Het vervangen van de poort door een raam in principe een meldingsplichtige handeling. Omdat dit kadert binnen een regularisatie, wordt dit vergunningsplichtig. Deze ingreep heeft geen negatieve invloed op het uitzicht van de woning. Door het aanpassen van het geveluiterlijk met een crepi, zorgt ervoor dat deze woning een moderne uitstraling zal krijgen. Om de energiezuinigheid van de woning te verbeteren, wordt er gekozen om 14cm isolatie te plaatsen met daarop een laag crepi van om en bij de 15mm. In totaal wordt er dus een 15 à 16cm uitgebreid.

Tot slot wordt het plaatsen van een terras met oppervlakte van 40,13m² aangevraagd. Dit is in principe niet vergunningsplichtig, doch wordt deze hierin geïntegreerd.

Er worden geen hoogstammige bomen geveld, bijgevolg is er geen compensatie nodig. Het bestaande groen wordt optimaal behouden.

Algemeen besluiten we dat de regularisatie van de voorliggende onderdelen verenigbaar is binnen de context.

4.2. Visueel-vormelijke elementen

Vanop het straatbeeld heeft het vervangen van de poort door beglazing en de vernieuwde gevelafwerking een impact op het straatbeeld. Deze aanpassing zorgt voor een moderner uiterlijk van de woning, dit past zich volledig in het straatgezicht. Deze aanpassingen zijn niet enkel een esthetische keuze, maar passen zich ook in het verduurzamen van het huidig patrimonium.

Volgens de bouwcode, art. 20, wordt er geen gevelbekleding toegestaan voor karakteristieke gevels. Deze gevel wordt niet beschermd of als karakteristiek bestempeld, bijgevolg wordt er geen bezwaar verwacht.

4.3. Hinderaspecten

Er zijn geen wijzigingen die als hinderlijk kunnen worden weerlegd.

4.4. Bouwdichtheid

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 724,04m². De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 111,78m². De bestaande verhardingen (kiezelverharding, oprit + toegang) hebben een totale oppervlakte van 61,31 m² het nieuw te plaatsen terras bedraagt 40,13m². Wat in een bezettingspercentage is van 29,45%. In de bouwcode wordt er volgens art.29 een maximum van 50% toegelaten. In dit geval blijven we hier ruimschoots onder.

Dit staat in tegenstelling tot de bestaande toestand waar er 141,5m² is bebouwd en 100,9 m² is verhard, komt op een totaal van 33,48%. Met andere woorden zal er in de nieuwe toestand minder verharding zijn.

4.5. Mobiliteitsimpact

In de huidige toestand is er voldoende ruimte om de eigen wagens te gaan parkeren. Bijgevolg is er geen impact op de mobiliteit te bedenken.

4.6. Cultuurhistorische aspecten

In de straat van het betreffende perceel zijn geen bouwkundige erfgoedelementen terug te vinden. Het project is ook niet gelegen in een archeologische zone noch is deze aanpalend aan een historische tuin, park of site. We volgen wel de esthetische en historische waarde die in het beeldkwaliteitsplan wordt aangehaald en hechten hier bijgevolg ook de nodige aandacht aan om deze te volgen. `

4.7. Bodemreliëf

Het bodemreliëf blijft ongewijzigd. Er worden geen noemenswaardige aanpassingen aan het reliëf aangebracht.

Hopend op een spoedige en positieve behandeling van dit dossier, groeten wij U.

Hoogachtend,
De Bouwheer,

Dhr. Potera Endrit
Mevr. Bylygbashy Arjeta

De Architect,

Ir. Architect Nicolas Guilbert