

BESCHRIJVENDE NOTA

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR

BOUWEN VAN EEN BEDRIJFSGEBOUW

BOUWPLAATS

Molstenstraat zn, 8780 Oostrozebeke
1ste afdeling, sectie B, nr. 156d

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Voorliggende aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe loods met beperkte kantoorruimte voor het bedrijf Isoheat.

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen langs de Molstenstraat in Oostrozebeke, meerbepaald op De Ginste. Uit het gewestplan blijkt dat het betrokken perceel wordt doorsneden door twee bestemmingszones, met name enerzijds woongebied met landelijk karakter en anderzijds gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Deze planologische opdeling werd tevens doorgetrokken op kadastraal niveau, waarbij het perceel werd opgesplitst in twee afzonderlijke kadastrale percelen.

Voorliggende aanvraag beperkt zich tot het gedeelte van het huidige perceel dat zich binnen de zone voor bedrijvigheid bevindt.

Op heden werd een splitsingsplan voor het perceel opgemaakt door landmeetbureau Buyle en gekadastraerd (referentienummer 37010/10761). De kadastrale splitsing zal ook effectief doorgevoerd worden bij verkoop, die zal gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning, waar huidige aanvraag betrekking op heeft.



SAMENVATTING PRECAD

ALGEMENE GEGEVENS

Type dossier: horizontale splitsing percelen
Oms kenmerk: Precad26030224168
Uw kenmerk: N/A
Plannummer: 37010/10761

BRONPERCELEN

Perceel ID	Kad. Afd.	Ligging	Aard	Status
37010 B 0156/00 0000 P0000	OOSTROZEBEKE	Molstenstraat	GROND	Gekad. - Precad

VOORAFGAANDE IDENTIFICATIE BEGINDATUM: 23.02.2026

GERESERVEERDE PERCELEN

PRIVATIEVE DELEN

Benaming: Lot 1
Aard: ANDERE ONGEBWID
Perceel ID: 37010 B 0156/00 E000 P0000
Oppervlakte (in m²): 3.678



Op basis van ingewonnen juridisch advies kan gesteld worden dat er hiertoe géén verkavelingsvergunningsplicht telt:

Gezien het niet de bedoeling is om op één van de kavels een gebouw op te richten voor woningbouw, maar het louter om industriële bouwwerken gaat in het gedeelte wat valt binnen de zone voor bedrijvigheid, valt het te verdedigen dat hier geen verkavelingsvergunningplicht telt. Ondanks er mogelijks sprake is van verkavelen, betekent dit niet noodzakelijk dat dit ook vergunningsplichtig is.

Overeenkomstig artikel 4.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt onder "verkavelen" verstaan: het vrijwillig verdelen van een grond in twee of meer kavels met het oog op de verkoop, verhuur voor meer dan negen jaar, vestiging van erfpacht of opstal, of het aanbieden van één van deze overdrachtsvormen, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

De verkavelingsvergunningsplicht, zoals bepaald in artikel 4.2.15 VCRO, is evenwel niet van toepassing op elke vorm van opsplitsing, doch enkel wanneer cumulatief voldaan is aan de voorwaarden van voormelde definitie én wanneer de beoogde constructies kunnen worden aangewend voor bewoning.

In voorliggende situatie is er weliswaar sprake van een vrijwillige opsplitsing van het perceel in twee kavels, doch dient vastgesteld te worden dat het gedeelte dat zich in woongebied bevindt niet wordt vervreemd. De voorgenomen overdracht heeft uitsluitend betrekking op het perceelsdeel gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Bovendien is de intentie van de koper beperkt tot het oprichten van een industriële loods, waarbij geen sprake is van constructies bestemd voor bewoning.

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat niet voldaan is aan de voorwaarden die aanleiding geven tot een verkavelingsvergunningsplicht. In het bijzonder ontbreekt het element van overdracht met het oog op woningbouw of bewoning, hetgeen een essentieel constitutief criterium vormt. Bijgevolg kan worden gesteld dat de voorgenomen opsplitsing niet onderworpen is aan een verplichte verkavelingsvergunning.

Het bedrijf Isoheat is gespecialiseerd in de installatie van verschillende isolatiematerialen.

Je kan er terecht voor allerlei toepassingen:

- PUR-isolatie voor vloer, dak en wand: zowel voor nieuwbouw als bestaande woningen
- Cellulosevezels voor isolatie van plafond, wand en dak
- Na-isolatie spouwmuur

Het de wens om op voorliggende site een loods met bijhorende kantoorruimte op te richten. De loods zal in hoofdzaak gebruikt worden als opslagruimte voor de verschillende componenten nodig voor de activiteiten van het bedrijf.

Dit betreffen:

- Eps parels
- Vaste pur platen
- Paletten cellulose vezels
- lbc iso en elasto (door de houdbaarheid in beperkte mate)

Bedrijfsvoertuigen, meer specifiek een vrachtwagen en aanhangwagen, zullen eveneens gestald worden in de loods. Er zijn geen milieuvergunningsplichtige activiteiten. De activiteiten die het bedrijf uitoefent gebeuren allen op verplaatsing. In de loods zal overdag geen activiteit zijn.

Qua verschijningsvorm voorziet het ontwerp in een typische industriële loods bestaande uit een stalen draagstructuur met betonnen prefab sandwichpanelen, afgewerkt met een plat dak. Het betreft een eenvoudig rechthoekig gesloten volume, aan de voorzijde voorzien van een kleiner aangebouwd volume (2 bouwlagen), voor een beperkte bureauimte voor 1 persoon. Er worden 3 sectionaalpoorten en 3 toegangs (vlucht)deuren voorzien. Natuurlijk lichtinval in de loods valt binnen via een lichtstraat (42mx2,75m) in het dak.

De footprint van de bureau en de loods bedraagt samen 1476m². De kroonlijst van zowel de loods als het bureaugebouw hebben een hoogte van 7m. De 45° regel blijft gerespecteerd. Een minimale afstand van 7m blijft op elk punt behouden t.o.v. de perceelsgrenzen. De omliggende burelen in deze zone zijn van dezelfde grootorde, we komen met het nieuwe bedrijfsgebouw quasi op gelijke hoogte waardoor we aansluiten op de bestaande aanpalende industriële omgeving.

De omvang van het project is niet van die aard dat die een significante impact zal hebben op de verkeersafwikkeling in de onmiddellijke omgeving van de projectzone. Zeer beperkte toename van vervoersbewegingen. Deze situeren zich op weekdagen, hoofdzakelijk in de ochtend -en avondspits en omvatten het woon/werkverkeer van zaakvoerder en personeel (1 werknemer). De parkeerbehoefte op het terrein beperkt zich tot een minimaal aantal personenwagens.

De vervoersbewegingen met betrekking tot het aanleveren van grondstoffen kunnen als volgt samengevat worden:

- 1 maal / week: aanleveren van isocynaat en elastospray (vrachtwagen 12ton)
- 1 maal / jaar: aanleveren EPS parels en cellulosevezels (oplegger)
- 1 maal / 3weken: isolatieplaten

Vóór de loods wordt een nieuwe betonverharding aangelegd in functie van toegankelijkheid tot de loods. Palend aan de bufferzone aan de noordzijde worden ook 4 parkeerplaatsen van elk 2,5m x 6m aangelegd bestaande uit grasdallen.

Om het beoogde ontwerp en volume te kunnen realiseren zullen een aantal bomen worden gerooid. Er werd door tuinen Brouckaert een inventarisatie opgemaakt van het huidige bomenbestand op de site evenals een groenaanplantingsplan voor de inkleding van de site. Er wordt een kwalitatieve groenbuffer voorzien conform de voorschriften met een bladhoudende vegetatie om de impact op de omgeving te minimaliseren.

Het terrein is bereikbaar via een private toegangsweg toegankelijk vanaf de Molstenstraat t.h.v. nr. 40. De Molstenstraat maakt deel uit van een zone die zich bevindt op korte afstand van de dorpskern van Oostrozebeke maar tegelijk een open, groene en landelijke structuur behoudt en betreft een voldoende uitgeruste weg. Er werd een overeenkomst bereikt voor het gebruik van de private wegenis. De private wegenis is voorzien van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit en water) met uitzondering van riolering.

Gezien het ontbreken van riolering onder de private toegangsweg zal de aanvrager zelf instaan voor de aansluiting op de openbare riolering tot aan de Molstenstraat. Hiertoe wordt een erfdiensbaarheidsstrook met een breedte van 1,5m voorzien in het uiterste oosten van wat het afgesplitste perceel zal worden. (zie eveneens intekening op inplanting) Dit werd ook zo afgestemd met de technische dienst van Oostrozebeke.

De ondiepe infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi bevindt zich aan de oostzijde van het perceel, tussen het nieuwe bedrijfsgebouw en de private toegangsweg. De locatie hiervan is in eerste instantie ingegeven door de wens tot het behoud van de aanwezigheid van een groepje bestaande bomen aan westzijde. Dit betreffen een 10tal eiken (*Quercus rubra*) waarvan sommige reeds meer dan 30 jaar oud zijn. De aanleg van een wadi zou op die locatie ook niet zo evident zijn gezien de aanwezigheid van de wortels van desbetreffende bomen. Anderzijds wordt de locatie bepaald door de plaatselijke terreinkenmerken (bouwtechnische haalbaarheid uitvoering riolering i.f.v. bestaande niveau's van het terrein, mogelijkheid tot het gravitair afvoeren)

De wadi werd geïntegreerd als een kwalitatief element in het groenplan zodanig dat de functie van groenbuffer op deze locatie niet verloren gaat. De beplantingskeuze werd hierop afgestemd. Het totaalconcept voorziet in voldoende kwalitatieve buffer met integratie van de bestaande te behouden bomen waaronder groepje *Quercus Rubra* aan de westzijde. We verwijzen hiervoor eveneens naar het groenplan opgemaakt door een tuinarchitect Brouckaert Stefaan.

INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN

Het project omvat ingedeelde inrichtingen, het milieulijk werd aangevuld door Econsult.

VOORAFGAANDE BESPREKINGEN

Ontwerp, mogelijkheden en vormgeving werden besproken en voorgelegd tijdens een 3PO op de gemeente. In navolging hiervan mochten we de nodige feedback ontvangen. De opmerkingen werden maximaal geïntegreerd in voorliggende aanvraag.

2. TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Volgens het **gewestplan Roeselare-Tielt** (goedgekeurd bij KB van 17/12/1979), is het projectgebied gesitueerd in **zone voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Het ontwerp is niet strijdig met de zoneringsbepalingen van het gewestplan.

De gebouwen en terreinen waarop de stedenbouwkundige handelingen gepland zijn, zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de contouren van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Voorgliggende aanvraag valt binnen de grenzen van **BPA HOOGLEEN** d.d. 16/12/2002

Er wordt voldaan aan alle relevante voorschriften op de **toegelaten bouwhoogte** en de **ligging en breedte van de in -en uitrit** na, hiervoor wordt een **afwijking** aangevraagd. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat een vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van indiening van de aanvraag (**VCRO artikel 4.4.9/1.**)

AFTOETSING VOORSCHRIFTEN BPA:

⇒ **Zone 16: zone voor nijverheid**

- 16.1.1 Hoofdbestemming loodsen voor opslag – ok
- 16.1.2 Nevenbestemming – max. 1/3 gelijkvloers nevenbestemming detailhandel en diensten - ok
- 16.2.1 Maximaal toegelaten peil gelijkvloers: 0,40m tov referentiepeil
vloerpad werd bepaald op +18,00 Hiermee wordt voldaan niet hoger dan 40cm te bouwen
boven het referentiepeil zoals bepaald in BPA
- 16.2.2 inrichting nieuw-bebouwde delen: groenzones of rijstroken of private parkeerplaatsen, met
inbegrip van laad- en losplaatsen voor vrachtwagens - ok
- 16.2.3 deelzone met eventuele nabestemming bufferzone-groenscherm (schermgroen)
De deelzone aangeduid met ** dient ingericht te worden als zone 10 "bufferzone-groenzone",
indien de deelzones aangeduid met ■ en met □ en ▲ van dezelfde eigenaar zijn en er
bebouwing komt binnen de deelzone aangeduid met ■
ok – in principe hoeft volgens voorschrift dit scherm pas ingericht te worden als het aansluitende
perceel ten zuiden van dezelfde eigenaar is. Dit is hier niet het geval. Er werd alsnog een
groenplan opgemaakt door een tuinarchitect Brouckaert Stefaan. Dit plan werd eveneens
toegevoegd aan de aanvraag op het loket.
- 16.3.1 Bebouwingspercentage bedraagt 100% mits rekening te houden met de voorschriften van zone
18 "zone voor openbare waterloop met erfdienstbaarheid" - ok
- 16.3.2 Plaatsing van de gebouwen. De gebouwen mogen tot op de grenzen van onderhavige zone
geplaatst worden. Wel dient bij nieuwbouw de afstand tot de eigendomsperceelsgrenzen
minstens gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte.
Kroonlijsthoogte= 7 m en afstand tot de eigendomsperceelsgrenzen = / > 7m – ok
- 16.3.3 Toegelaten bouwhoogten
Binnen de deelzones aangeduid met * en ■ mag de kroonlijsthoogte niet meer bedragen dan
5m terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 7meter.
Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd.
Kroonlijsthoogte = nokhoogte = 7m aangezien met een plat dak wordt gewerkt.
Deze afwijking lijkt relevant aangezien ook wordt voldaan aan voorschrift 16.3.2
- 16.3.4 Toegelaten dakvormen: dakvorm vrij te bepalen - ok, loods krijgt platte dak afwerking
- 16.3.5 Materialen: visueel niet storend zijn voor de omgeving. De gebouwen moeten zich hoe dan ook
optimaal integreren in en in harmonie zijn met de omgeving en het landschap.
ok, de aanvraag doet geen afbreuk aan het omgevingsbeeld. Er zal enkel gebruik gemaakt
worden van duurzame en waardevolle materialen die passen binnen de bestaande omgeving.
- 16.4.1 Aanlegplan
De bufferzones aangeduid met ** en ∞ dienen pas aangelegd indien binnen de deelzone
aangeduid met ▲ binnen zone 16 "zone voor nijverheid" bedrijfsgebouwen worden
opgetrokken.
ok – gezien er geen bebouwing aanwezig is op het aanpalende perceel is deze bufferzone hier
niet verplicht om in te richten. We verwijzen naar het groenplan dewelke eveneens toegevoegd
werd aan de aanvraag op het loket.
- 16.4.2 Voorzieningen aangaande milieu
ok - het project bevat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten
De loods zal enkel gebruikt worden als opslagplaats.
- 16.4.3 Waterhuishouding: afvoer maximaal naar zone 10
Er wordt een bovengrondse waterinfiltratie voorzien om te voldoen aan de gewestelijke
verordening hemelwater. Wadi wordt voorzien naar de straatzijde toe.

⇒ **Zone 10: zone voor bufferzone - groenzone**

- 10.2 De percelen binnen onderhavige zone moeten integraal beplant worden... 20% wintergroen struiken en bomen. Binnen onderhavige zone is stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden. Alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer zijn absoluut verboden, met uitzondering van de deelzones waar in-/ uitritten toegelaten zijn (zie zone 17)
ok -hier wordt enkel een toerit voorzien tot het perceel van 10m breedte

⇒ **Zone 17: aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor aan te leggen in-/ uitrit**

- 17.1 Bestemmingsvoorschriften
Binnen zone 10 "Bufferzone-groenzone (schermgroen)" zijn op bepaalde plaatsen in-/uitritten toegelaten, om de percelen gelegen binnen zone 5 "zone voor detailhandel en aanverwante voorzieningen" en zone 16 "zone voor nijverheid" respectievelijk te betreden vanaf de openbare weg zone 11 "zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten" en zone 13 "zone voor private toegangsweg"

De ligging van de in – en uitritten is symbolisch weergegeven op het best'mmingsplan door middel van een aslijn met pijlaanduiding.

- 17.2 Ligging in/ uitrit mag verschuiving vertonen van maximum 15m uit symbolische asaanduiding op het bestemmingsplan. De breedte dient beperkt te blijven tot 10m. Ze dienen aangelegd in stofvrije materialen.
Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd. Oprit start op ca. 20m vanaf deze pijl : kan in principe lager worden voorzien maar behoud van bestaande boom werd voorop gesteld.

De **Bouwcode Oostrozebeke** is van toepassing.

Op basis van art. 5 van de bouwcode worden een aantal afwijkingen aangevraagd.

AFTOETSING BOUWCODE

1. IEDEREEN BOUWT MEE AAN OOSTROZEBEKE

2. WOONKWALITEIT VOOR IEDEREEN

niet van toepassing

3. LEVENDIG DORP MET KARAKTER

niet van toepassing

4. GROEN EN WATER RUIMTE GEVEN

4.1 VERHARDING EN WATER

ART. 29 VERHARDING

Perceel >1600m²: 25% van de oppervlakte of 450 m²

Op basis van art. 5 van de bouwcode wordt hiervoor een afwijking gevraagd.

Het perceel laat volgens het BPA een terreinbezetting van 100% toe in de desbetreffende zone. De bebouwing die nu voorzien is betreft 1476m². Daarnaast wordt 648,29m² aan verharding (incl. grasdallen parkeerplaatsen) voorzien. Dit gaat over een totaal van 2124,29m², wat neerkomt op 57,76% van de totale perceelsoppervlakte.

Een afwijking lijkt hier uiterst relevant gezien de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel volgens het BPA. Aangezien het om een perceel gaat waar bedrijvigheid gevestigd is laat de bouwcode ook afwijkingen tot max. 70% van het perceel toe, ongeacht de oppervlakte.

ART. 30 VOOR- EN ACHTERTUIN

Nvt – enkel bij woonfuncties

ART. 31 HEMELWATER

Hieraan wordt voldaan. Er wordt een bovengrondse waterinfiltratie voorzien onder de vorm van een wadi om te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater. Het hemelwater dat terechtkomt op de betonverharding wordt opgevangen en rechtstreeks aangesloten op deze wadi. Net zoals de overloop van de regenwaterputten.

4.2 BEPLANTING

ART. 32 PERCEELSAFSLUITINGEN

Hieraan wordt voldaan. Er werd door tuinen Brouckaert een groenaanplantingsplan voor de inkleding van de site als groenbuffer met de directe omgeving opgemaakt.

ART. 33 GROENDAK

Bouwtechnisch niet mogelijk door toepassing van steeldeck.

ART. 34 BOMEN EN BOOMCOMPENSATIE + ART. 35 GROENBESCHERMING TIJDENS DE WERKEN

Er werd een boominventarisatie opgemaakt. Bepaalde bomen zullen worden gerooid. Er wordt weliswaar ruimschoots nieuw groen voorzien. Zie hiertoe voorstel tuinarchitect.

4.3 LANDSCHAP

ART. 36 LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE EN BUFFERING

Er wordt een groenbuffer voorzien conform de bepalingen van het BPA in verhouding met de schaal van het gevraagde. Dit volgens ontwerp tuinarchitect.

ART. 37 BEPLANTINGSPLAN

Hieraan wordt voldaan, zie plan tuinarchitect

5. VEILIG EN VLOT STALLEN EN PARKEREN

5.1 FIETS

ART. 38 (en volgende) FIETSTAL- EN FIETSPARKEERNORM

Bedrijven en groothandel: 2 plaatsen/ 100m² BVO

Op basis van art. 5 van de bouwcode wordt hiervoor een afwijking gevraagd.

Cfr. de bouwcode zouden er 30 fietsstalplaatsen dienen te worden voorzien.
=> hierop wordt een afwijking aangevraagd gezien de activiteiten en aard van het bedrijf.
De loods zal dienen als opslagplaats. Vooropgestelde lijkt in deze niet relevant voor dit project.
Binnen in de loods is er sowieso wel ruimte tot het stallen van een aantal fietsen.

5.2 AUTO

ART. 42 (en volgende) AUTOPARKEERNORM

Bedrijven en groothandel: 2 plaatsen/ 100m² BVO

Op basis van art. 5 van de bouwcode wordt hiervoor een afwijking gevraagd.

Cfr. de bouwcode zouden er 30 autostaanplaatsen dienen te worden voorzien.
=> hierop wordt een afwijking aangevraagd gezien de activiteiten en aard van het bedrijf.
De loods zal dienen als opslagplaats. Vooropgestelde lijkt in deze niet relevant voor dit project.
Er worden in totaal alsnog 4 parkeerplaatsen voorzien met oog op de toekomst mocht hier later een beperkte bureauimte worden voorzien.

TOEGANKELIJKHEIDSTOETS (ART. 4.3.7. VCRO)

Het voorliggend project bevat geen handelingen die vallen onder bovenstaand artikel en valt bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen.

6. TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE MILIEU EN NATUUR

MILIEUEFFECTENRAPPORT / MER-SCREENING

De vergunningsaanvraag is niet opgenomen in de lijst van Bijlage I of II bij het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. Gelet op de beperktheid van het project zijn er geen significante effecten voor het milieu te verwachten.

NATUURTOETS

Ruimtelijk kwetsbaar gebied

Volgens art. 1.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het perceel niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen.

Habitat-, vogelrichtlijn en biologisch waardevol gebied

Het perceel ligt niet in een vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied of biologisch zeer waardevol gebied. Er werd geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets bijgevoegd. De aanvraag heeft geen negatieve impact op de natuurwaarden in de omgeving.

Ontbossing

De bestemming van het perceel wordt door de geplande werken niet omgevormd van bos tot bouwperceel. Er werd geen boscompensatievoorstel aan het dossier toegevoegd.

Biologische waarderingskaart

Volgens de Biologische Waarderingskaart (versie 2) situeert het perceel zich hoofdzakelijk in biologisch minder waardevol gebied, gekenmerkt door intensief landgebruik. Eventuele kleine landschapselementen worden lokaal als matig waardevol aangeduid, zonder dat sprake is van biologisch hoogwaardig habitat.

Overstromingsgebied

De aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Waterlopen

De aanvraag is niet gelegen in de nabijheid van een geklasseerde waterloop.

STIKSTOFTOETS (IMPACTSCORE INZAKE MOBILITEIT)

We verwijzen naar de bijgevoegde nota "impactscore inzake mobiliteit" eveneens toegevoegd aan deze omgevingsaanvraag.

Na aftoetsing van de te hanteren tabellen (VITO – studies VITO-rapport 2024/EI/R/3195 en VITO-rapport 2024/EI/R/3206) kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project voor zowel de exploitatiefase als de aanlegfase lager is dan 1% de minimisdrempel en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig zijn.

7. TOETSING AAN ANDERE REGELGEVING

WATERTOETS

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een effectief of mogelijk overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De aanvraag is onderhevig aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De volledige dakoppervlakte van het bedrijfsgebouw watert af naar drie hemelwaterputten met elk een inhoud van 20.000 liter. Dit opgevangen hemelwater zal hergebruikt worden voor spoeling van de toiletten, als kuiswater voor de bedrijfsvoertuigen / loods en als beregening van de groenaanplant in droge periodes. De hemelwaterputten lopen over in een open infiltratievoorziening met een infiltrerende oppervlakte van minimaal 162,78m² en met een minimaal infiltratievolume van 67 146,09 liter.

Volgens de zoneringskaart van de VMM is perceel gelegen binnen collectief geoptimaliseerd buitengebied.

ERFGOEDTOETS

Op de site van de aanvraag zijn er geen beschermde monumenten, beschermde dorpszichten of beschermde landschappen van toepassing. Er zijn ook geen elementen opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

ARCHEOLOGIENOTA

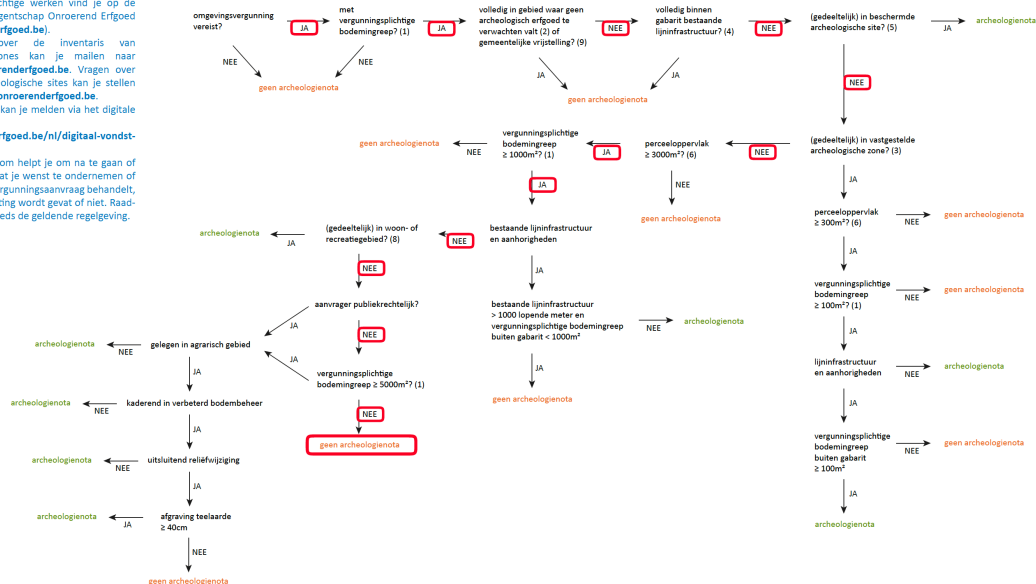
Artikels 5.4.1 en 5.4.2 van het Decreet van 12/07/2013 betreffende het onroerend erfgoed bepaalt wanneer een archeologienota moet opgesteld worden en bij de aanvraag gevoegd worden.

Volgens de kaarten van de Vlaamse overheid (loket onroerend erfgoed) is het project buiten een archeologische site of zone gelegen. De percelen van de aanvraag zijn tevens niet gelegen binnen een beschermde archeologische site.

Gelet op de ligging en de beperkte oppervlakte van de bodemingreep is er overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet geen archeologienota vereist.

Criteria bij omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Meer informatie over archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige werken vind je op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed (www.onroerenderfgoed.be). Voor vragen over de inventaris van archeologische zones kan je mailen naar inventaris@onroerenderfgoed.be. Vragen over beschermde archeologische sites kan je stellen via beschermen@onroerenderfgoed.be. Een toevalsvondst kan je melden via het digitale formulier op: www.onroerenderfgoed.be/nl/digitaal-vondst-meldingsformulier. Deze beslissingsboom helpt je om na te gaan of het bouwproject dat je wenst te ondernemen of waarvoor je een vergunningsaanvraag behandelt, door deze verplichting wordt gevat of niet. Raadpleeg bij twijfel steeds de geldende regelgeving.



SLOOPOPVOLGINGSPLAN

De aanvraag omvat geen slopingswerken van niet - residentiële gebouwen van meer dan 1000m³ of gebouwen die hoofdzakelijk residentieel zijn met een volume groter dan 5.000m³. Een sloopopvolgingsplan is niet vereist voor deze aanvraag.

BRANDKLASSE

Het bouwen van het bedrijfsgebouw met kantoor dient gezien te worden als gebouwen die onder bijlage 6 vallen van de brandnorm. Gezien de opp. van de burelen <500m² worden de burelen betrokken in hetzelfde brandcompartiment van de loods. De loods is beperkt in omvang en zal enerzijds gebruikt worden voor de opslag van componenten met betrekking tot isolatie en anderzijds als staanplaats voor bedrijfsvoertuigen. Beide kunnen gecatalogeerd worden onder brandklasse A. We verwijzen eveneens naar de desbetreffende brandnota bij de aanvraag.

ENERGIEDECREET

De aanvraag valt, voor het gedeelte van het kantoor, onder de toepassing van het Energiedecreet en dient te voldoen aan het Energiebesluit van 19 november 2010.

8. TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

BESTAANDE TOESTAND IN DE OMGEVING / FEITELIJK UITZICHT EN TOESTAND VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN WORDEN GEPLAND

Het perceel is gelegen in de Molstenstraat te Oostrozebeke, in een overwegend landelijke woonomgeving met open zichten op omliggende agrarische gebieden. De straat wordt gekenmerkt door een heterogeen bebouwingsbeeld bestaande uit vrijstaande en halfopen eengezinswoningen, aangevuld met recente nieuwbouwontwikkelingen en sporadisch oudere landelijke bebouwing. De percelen zijn overwegend ruim en groen ingericht, met lage bebouwingsdichtheid en een duidelijke aanwezigheid van tuinen en open ruimte. Het straatbeeld is rustig en residentieel van aard, met beperkte verkeersintensiteit en een uitgesproken landelijk karakter. De omgeving vormt een overgang tussen woongebied en agrarisch gebied en combineert een rustige ligging met een goede bereikbaarheid naar de dorpskern en omliggende steden. Omgeving is echter niet geïsoleerd van bedrijvigheid en bepaalt mee het ruimtelijk kader. Perceel paalt aan een bestaande KMO -en industriezone en zal in de toekomst functioneel en ruimtelijk aansluiten bij dit geheel.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De aanvraag betreft de bouw van een loods met bijhorende burelen. Dit sluit aan bij de bestemming van het perceel 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Het project is bijgevolg een logische invulling van de daartoe geëigende zone. De aanvraag is dus functioneel inpasbaar in de omgeving.

MOBILITEITSIMPACT

De omvang van het project is niet van die aard dat die een significante impact zal hebben op de verkeersafwikkeling in de onmiddellijke omgeving van de projectzone. Zeer beperkte toename van vervoersbewegingen. Deze situeren zich op weekdagen, hoofdzakelijk in de ochtend -en avondspits. Tijdens de dag is er geen activiteit op deze site aangezien het puur om stockageruimte gaat.

De vervoersbewegingen met betrekking tot het aanleveren van grondstoffen en noodzakelijke componenten kunnen als volgt samengevat worden:

- 1 maal / week: aanleveren van isocynaat en elastospray (vrachtwagen 12ton)
- 1 maal / jaar: aanleveren EPS parels en cellulosevezels (oplegger)
- 1 maal / 3weken: isolatieplaten

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid staan de goede ruimtelijke ontwikkeling van de buurt niet in de weg. De dimensionering van de nieuwe loods past binnen de gegeven context en de nodige afstanden tot de perceelgrenzen worden gerespecteerd teneinde de privacy en bezonning van de omliggende percelen te bewaren. De schaal van voorliggende is van dezelfde grootorde van de direct omringende bedrijfsgebouwen. De kroonlijsthoogte is bovendien lager dan de bedrijfsvolumes van aanpalende burelen waardoor de dimensionering van de nieuwe loods helemaal niet overheerst in de omgeving. Naar de noordelijke zijde toe is er een voldoende kwalitatieve buffer.

VISUEEL-VORMELIJKE ELEMENTEN / INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING

De aanvraag doet geen afbreuk aan het omgevingsbeeld. Er zal enkel gebruik gemaakt worden van duurzame en waardevolle materialen die passen binnen de bestaande omgeving.

De materiaalkeuze en het architecturaal voorkomen zijn stedenbouwkundig inpasbaar en in harmonie met de omliggende bedrijfsgebouwen.

- De loods zelf zal worden voorzien in grijze prefab sandwichpanelen beton.
- Het kantoorvolume zal eveneens worden opgetrokken in dezelfde panelen. Dit in combinatie met donkerkleurige aluminium gevelbekleding om een kleinschaligheid in dit volume te bekomen.
- Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in donkerkleurig aluminium.

CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN

De aanvraag brengt geen cultuurhistorische waarden in het gedrang. Het projectgebied is niet opgenomen op de Landschapsatlas en omvat geen beschermd erfgoed, evenmin zijn er zichtrelaties met dergelijk erfgoed.

BODEMRELIEF

Het bodemrelief van de huidige site wordt maximaal behouden. Relatief kleine reliëfwijzigingen zullen worden voorzien teneinde de loodsd te doen aansluiten met het aanpalende maaiveld.

HINDERASPECTEN, GEZONDHEID, GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN

Het bouwen van het bedrijfsgebouw leidt niet tot hinder en tast de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen niet aan.

De constructies voorzien in de aanvraag geven geen aanleiding tot abnormale hinder of inzichten naar de omgeving toe.

Het betrokken project heeft geen invloed op de privacy van aanpalende. Overal zijn de nodige afstanden gerespecteerd. Er wordt een kwalitatieve groenbuffer voorzien conform de voorschriften met een bladhoudende vegetatie om de impact op de omgeving te minimaliseren.

BESLUIT BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De ruimtelijke impact van het project op de buurt is eerder beperkt en zal geenszins onaanvaardbare hinder voor de onmiddellijke omgeving met zich meebrengen.

Opgemaakt te Meulebeke op 20/03/2026

door ondergetekende
namens de BV GC-ARCHITECTEN
Dhr. Bert Ghesquière, bestuurder

Voor gelezen en akkoord
namens de bouwheer