

NOTA
bij een omgevingsvergunningsaanvraag waarvoor een uitgebreide
dossiersamenstelling vereist is

Beschrijving van het voorwerp van de aanvraag

voorwerp van de aanvraag:	Uitbreiden van een woning + regulariseren bestaand bijgebouw
straat en nummer:	Vlissingestraat 4
postnummer en gemeente:	8780 OOSTROZEBEKE
kadastrale gegevens:	afd. 1, sect. E, nr. 363 H3

Beschrijving van de motivering van de aanvraag

De aanvraag omvat het uitbreiden van een bestaande woning en het regulariseren van het aanwezige bijgebouw.

Het perceel omvat een woning met een hoofdvolume over twee bouwlagen, afgewerkt met lichthellend zadeldak.

Het linker gedeelte (garage) omvat één bouwlaag en is afgewerkt met plat dak.

De woning is opgericht tot tegen de zijperceelsgrenzen (aaneengesloten bebouwing met de burens).

Achterliggend is er tegen de rechter perceelsgrens een bijgebouw opgetrokken.

Omwillen van de geringe aanwezige leefruimte voor het gezin met kinderen, wenst de bouwheer de woning uit te breiden.

Het ontwerp voorziet achteraan het bestaande woonvolume over de ganse perceelsbreedte een aanbouw te creëren met een bouwdiepte van 4m (3m70 tov de rechter perceelsgrens). Hierbij wordt een de totale bouwdiepte (gelijkvloers) bekomen van 12m50.

De op te richten uitbouw omvat één bouwlaag en wordt afgewerkt met plat dak.

De oppervlakte bedraagt 35,87m² (volume: 107,61m³).

De aangewende materialen zijn gelijkaardig aan deze van de woning.

De totaliteit van de woning (bestaand gedeelte + uitbreiding) wordt hierbij verruimd tot een bebouwde oppervlakte 114,82m² met een volume van 487,31m³.

Verder wenst de bouwheer met deze aanvraag zich stedenbouwkundige in orde te stellen inzake het aanwezige achterliggende bijgebouw (regularisatie). Dit bijgebouwtje werd in de achtertuin opgericht tegen de rechter perceelsgrens in de lengte reikend (maximale zicht op de tuin). Het omvat een laag rechthoekig bouwvolume met een hoogte van 2m20 (kant perceelsgrens), waarbij het dak lichthellend afwaterend is naar de tuinzijde toe (kroonlijsthoogte: 2m).

De breedte bedraagt 2m40 (2m05 vooraan), met een lengte van 12m15.

De grondoppervlakte van dit bijgebouwtje omvat 27,31m² (volume: 57,35m³).

Het geheel werd opgericht in traditionele bouwmaterialen.

Het gebouwtje is dienstig als serre voor de planten van de bouwheer en als tuinberging.

Op deze manier kan een comfortabele hedendaagse woning ingericht worden voor het gezin.

Beschrijving van de ruimtelijke context: de zonering

Volgens de plannenvier van de gemeente Oostrozebeke is het perceel gelegen binnen het RUP Kernversterking Oostrozebeke – art.2 Wonen in het Dorp.

Verder is de Bouwcode Oostrozebeke van toepassing.

Het ontwerp omvat het uitbreiden van de leefruimte van de woning, zodoende een betere woonkwaliteit te bekomen voor een gezin met kinderen. De nieuwe uitbreiding werd ontworpen volgens de richtlijnen van het RUP en de Bouwcode (oppervlakte, vrije hoogte, lichtinval,...).

Volgende verhardingsgraad van het perceel wordt bekomen:

Opp.perceel:	339,34 m ²
Bebouwing:	bestaande woning: 78,95 m ² uitbreiding: 35,87 m ² bijgebouw: 27,31 m ² serre: 3,24 m ² volière: 3,28 m ² -> totaliteit bebouwing: 148,65 m ²
Verharding:	oprit garage: 17,10 m ² pad naar voordeur langs voorgevel: 4,88 m ² overblijvende verharding terras achtergevel: 4,29 m ² tuinpad: 15,64 m ² -> totaliteit verharding: 41,91 m ²

Totale verhardingsgraad: 190,56 m² (bebouwing + verharding) => 56,16%

Volgens de voorschriften van het RUP geldt als maximaal 60% van de oppervlakte, max. 250m² aan verharding voor het perceel (opp. perceel 250m² tot 499m²). Het ontwerp voldoet hier aan.

Beschrijving van de ruimtelijke context: het uitzicht van de toestand van de plaats der werken

Het perceel is gelegen langs de Vlissingestraat, binnen het centrum van Oostrozebeke.

De omgeving is sterk bebouwd en omvat gelijkaardige gekoppelde woningen.

Quasi allen zijn voorzien van diverse variërende aan- en uitbouwen.

De nieuwe uitbouw reikt binnen de bebouwingsdiepte van de aanwezige uitbouwen bij de beide aanpalende eigendommen.

In de omgeving en bij de linker buur reikt de bebouwing nog verder.

De omgeving wordt tevens gekenmerkt door diverse bijgebouwen, met een sterke variatie qua inplanting, omvang, vormgeving, uitzicht,... Diverse zijn opgetrokken tot tegen de perceelsgrenzen.

De gevraagde werken voltrekken zich achteraan het aanwezige bouwvolume, bevinden zich binnen de bebouwde zone van de bebouwing in de omgeving, zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en niet zichtbaar vanuit het straatbeeld.

De verdere indeling van de woning (gelijkvloers en verdieping) en de gevels ervan blijven onveranderd.

Het geheel kan als passend binnen de omgeving beschouwd worden.

Bijkomende verduidelijking:

Inplantingsplan vergunde toestand:

*Het oorspronkelijke aanwezige bijgebouw werd gesloopt.
Er zijn geen gegevens inzake dit bouwvolume gekend.*

Aanhangwagens:

*De aanhangwagen die op de foto staat (voortuin) is slechts tijdelijk hier gestald.
Deze blijft niet permanent staan.*

Goot terras:

*De aanwezige goot achter het bestaande terras wordt weggehaald bij de bouwwerken van de uitbreiding.
Er komt geen nieuwe goot, waardoor het hemelwater dat op de smalle verhardingsstrook achter de uitbreiding valt op natuurlijke wijze infiltreert in de tuin.
Ter hoogte van de vrije afvoer van het dak van de uitbreiding wordt geen verharding voorzien. Hier infiltreert het hemelwater afkomstig van het dak van de uitbreiding rechtstreeks in de beplanting. Er worden geen ondergrondse buizen voorzien (enkel bovengrondse afvoerpijp).*