



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 voor deze carport. De carports van de woningen in halfopen bebouwing worden opgericht al open doorzichtige constructie. Onder deze carport wordt een open fietsenstalling voor 4 fietsen voorzien. De centrale woningen hebben een fietsenstalling achteraan, dit is mogelijk gezien alle percelen achteraan toegankelijk zijn via de Meulebekesteenweg..

In de achtertuin wordt een bijgebouw voorzien, gekoppeld 2 aan 2 dat toegankelijk, is via de uitweg naar de Meulebekesteenweg.

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 9,74 m²
- 2 bergingen met een totale oppervlakte van 8,55 m²

De centrale woningen hebben oppervlakten van

- Netto woonoppervlakte : 179,19 m²
- Leefruimte met keuken : 52,56 m²
- Slaapkamers van : 19,80 m², 12,35 m² en 11,84 m²
- Badkamer van 10,79 m²
- 2 bergingen met een totale oppervlakte van 11,46 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 29

Verhardingen

- De verharding wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen en de terrassen
- De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk (+/-) 485 m², 360 m², 385 m² en 435 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 80, 55 m² voor de buitenste woningen en tot 77,66 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. In ons voorstel wordt een karrespoor voorzien om de verharding tot het minimum te beperken. Deze wordt bovendien als karrespoor in waterdoorlatende verharding aangelegd.
- De verharding in de achtertuin beperkt zicht tot 1 terras per woning

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. Die worden 2 per 2 gecombineerd 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 rechterperceelsgrens bedraagt +/- -10 en op de rechterperceelsgrens +/- - 40. Er wordt een noodoverloop voorzien op niveau-41.

Voertuigemissie

Ons project kan beschouwd worden als het bouwen van 4 eenvoudige eengezinswoningen die rechtstreeks palen aan een openbare weg

Voor een dergelijke woning voor 4 personen moet rekening gehouden worden met 2920 vervoerbewegingen per jaar wat betekent dat de impactscore lager is dan 1%

de architect

