



Veldstraat 74, 8760 Meulebeke
Tel. 051 - 48 85 48
E-mail. info@gcarchitecten.be

BESCHRIJVENDE NOTA

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR

WIJZIGING VAN GEVELS KANTOOR + PUBLICITEITSINRICHTING

BOUWPLAATS

Krommelingsstraat 4, 8780 Oostrozebeke
Afdeling Oostrozebeke, sectie A, nr(s) 85T

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Deze aanvraag betreft het aanpassen van de voorgevel en linker zijgevel op de plannen van de reeds goedgekeurde vergunning (OMV_2023129710) 'Bouwen van loods met kantoor'.

De raamopeningen worden vergroot om meer lichtinval te bekomen in de achterliggende ruimtes. De houten afwerking wordt vervangen door donkerkleurige aluminium verticale profielen.

Door de toegang tot het kantoorgedeelte te verleggen naar de linker zijgevel, wordt de verharding in de voortuin gereduceerd tot het minimum.

Op de voorgevel wordt een zaakgebonden publiciteitsinrichting aangebracht. Hiervoor wordt ook een vergunning aangevraagd. Het logo dient om lokale diensten aan te prijzen.

INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN

Het project bevat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten. Het milieulijk is bij deze aanvraag niet van toepassing.

2. TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

GEWESTPLAN

Volgens het **gewestplan Roeselare-Tielt** (goedgekeurd bij KB van 17/12/1979), is het projectgebied gesitueerd in gebied voor **ambachtelijke bedrijven en kmo's**. Het ontwerp is niet strijdig met de zoneringsbepalingen van het gewestplan.

RUP / PRUP / GRUP

De aanvraag is gelegen in de overdruk solitaire vakantiewoningen volgens het **PRUP "Solitaire vakantiewoningen Midden West-Vlaanderen"** goedgekeurd bij besluit door de Vlaamse Regering op 22 juni 2017. Dit PRUP is niet van toepassing op deze aanvraag.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan **"Solitaire Vakantiewoningen Midden West - Vlaanderen"**, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 05/06/2017 met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen". Dit PRUP is niet van toepassing op deze aanvraag.

VERORDENINGEN

De **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Oostrozebeke** is van toepassing.

De publiciteitsinrichting voldoet aan de algemene principes van de bouwcode art. 28 Publiciteit.

- Het logo hangt aan de voorgevel.
- De grootte van het logo wordt beperkt zodat het binnen de ritmiek van de voorgevel past.
- De reclame bevindt zich niet binnen een straal van 50m tov beschermde monumenten, dorpsgezichten, inventarispanen,... waardoor de reclame niet uit losse letters moet bestaan.
- Het logo wordt enkel met klemtoonverlichting verlicht.

RECENTE NIET VERVALLEN VERKAVELING

Het lot maakt deel uit van een **recent goedgekeurde verkaveling** d.d. 19/03/2020 afgegeven aan Vermandele Ruben met als nr. **OMV_2019142036** (dossier nr. gemeente VK/2019/00176)

Er wordt voldaan aan de opgelegde verkavelingsvoorschriften.

De afwerking van de gevels worden in esthetisch verantwoorde materialen uitgevoerd: betonsandwichpanelen en donkerkleurige aluminium verticale profielen.

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.

3. TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE MILIEU EN NATUUR

MILIEUEFFECTENRAPPORT / MER-SCREENING

De vergunningsaanvraag is niet opgenomen in de lijst van Bijlage I, II en III bij het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan 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

De biologische kwaliteit van de bodem is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Overstromingsgebied

De aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Waterlopen

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

4. TOETSING AAN ANDERE REGELGEVING

BRANDKLASSE

Hiervoor verwijzen we naar de desbetreffende brandnota bij de aanvraag.

5. TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

De geplande werken zijn gesitueerd in het noorden van Oostrozebeke. Het desbetreffende perceel is gelegen langs de Krommelingsstraat. In de directe omgeving komen vooral industriegebouwen voor.

MOBILITEITSIMPACT

De aanvraag heeft geen invloed op de bestaande mobiliteit.

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 gevels zullen worden opgetrokken in grijs betonnen sandwichpanelen.
- Buitenschrijnwerk in donkerkleurig PVC
- Tussen de ramen worden donkerkleurige aluminium verticale profielen voorzien.
- Dakrandprofielen 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.

HINDERASPECTEN, GEZONDHEID, GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN

Het betrokken project heeft geen invloed op de privacy van aanpalende. Overal zijn de nodige afstanden gerespecteerd.

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

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 07/03/2025

door ondergetekende
namens de BV GC-ARCHITECTEN
Dhr. Frederik Callens, bestuurder

Voor gelezen en akkoord
namens de bouwheer