

## **NOTA TE VOEGEN BIJ DE OMGEVINGSAANVRAAG VAN**

Laurus BV en Mevr. Virginie Ciers

### **1. voorwerp van de aanvraag**

De aanvraag betreft de vraag tot bijstelling van last nr. 2 uit de verleende omgevingsvergunning (OMV\_2023086674) renoveren van een atelier

### **2. Ruimtelijke context**

- 2.1 feitelijk uitzicht** : Papegaaistraat 75, Oostrozebeke  
**2.2 plaatselijke toestand** : Loods met aangrenzende woning en losstaande bijgebouwen.

#### **2.3 zoneringsgegevens**

Het goed is volgens :

het gewestplan of het ontwerpgewestplan :

Origineel Gewestplan Roeselare -Tielt

- gelegen in het (de) gebied(en) : agrarische gebieden
- de bouwplaats is gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan solitaire vakantiewoningen.
- de bouwplaats is geen deel van een verkaveling noch gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- Kad. Gekend OOSTROZEBEKE afd. 1 sectie F nr. 177D2

Voor het goed gelden verder volgende zaken :

het goed is gelegen aan 2 gemeentewegen.

- namelijk de Papegaaistraat en de tuinstraat

A) De oorspronkelijke omgevingsaanvraag had betrekking op:

- Het vernieuwen van het bestaande dak van de loods zonder wijziging van het bouwvolume aangezien de nok- en kroonlijsthoogte werden behouden.
- Het voorzien van zonnepanelen op het dak en dakisolatie aan de binnenzijde van het dak.
- Het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen.
- In de linkergevel worden de 2 dubbele draaideuren vervangen door 1 sectionale poort.

Bestemming van de loods was geregistreerd als Ambacht. Deze bestemming wordt behouden daar de bouwheer er kleinschalige laswerken uitvoert.

In de loods worden er eveneens een 6-tal voertuigen en lasgassen in flessen gestald.

B) Stedenbouw Oostrozebeke heeft de omgevingsaanvraag behandeld en is van mening dat de loods één geheel vormt met de aanpalende woning en moet er als één geheel mee worden beschouwd. De woning, de vrijstaande bijgebouwen en de toegangsweg via de tuinstraat werden dus mee in overweging genomen tijdens de behandeling van deze omgevingsaanvraag.

Verder is de bestaande functie zonevreedend doch gaat het om een vergund geachte activiteit. Aangezien het volume niet wijzigt, doorstond de aanvraag de toetsing aan de afwijkingsregels om een bestaande zonevreedende constructie, niet zijnde woningbouw, te verbouwen.

De omgevingsaanvraag werd bijgevolg voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits voorwaarden en lasten.

De lasten moesten worden opgelegd aangezien voor de aanvraag gebruik gemaakt werd van de basisrechten voor zonevreedende constructies, met name het verbouwen van een zonevreedende constructie niet zijnde woningbouw.

C) Hieronder worden de opgenomen voorwaarden en lasten herhaald. In het blauw wordt aangetoond hoe aan de voorwaarden wordt voldaan en voor welke last een bijstelling wordt aangevraagd.

## VOORWAARDEN

1. De bouwheer is verplicht om de voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer strikt op te volgen.

- In de sectionale poort wordt een vluchtdeur voorzien.
- De nodige veiligheidsignalisering zal aangebracht worden.
- Er wordt een rookmelder geplaatst.

2. De verharding in de voortuin moet zich beperken tot de strikt noodzakelijke verharding, zijnde de oprit naar de poort, over een breedte van 5m, en zijnde een wandelpad vanaf de openbare weg naar de voorziene deur in de voorgevel over een breedte van 1m. De resterende oppervlakte van de voortuin moet onthard worden en worden ingekleed met groen.

De volledige voortuin voor de woning is een groenzone.

De voortuin voor de loods zal volledig onthard worden met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen naar de poort en naar de deur van de hoogspanningscabine.

De verharding voor de poort beperkt zich tot een breedte van 5m.

De verharding voor de deur van hoogspanningscabine is 1m breed.

Het type verharding voor de strikt noodzakelijke toegangen wordt niet gespecificeerd in de voorwaarden. De bouwheer kiest er voor om deze aan te leggen in grasdallen. In de mazen van de grasdallen zal er gras worden gezaaid.

3. De parkeerbehoefte van het bedrijf moet georganiseerd en opgevangen worden op het kadasterperceel van de "bestaande loods"

De 6 voertuigen worden altijd in de loods geparkeerd voor de veiligheid.

4. De aanpalende weide op het kadasterperceel, kadastraal gekend onder sectie F, nummer 177R, mag niet gebruikt worden als uitbreiding voor de bedrijfsactiviteiten.

De vrijstaande bijgebouwen (bestaande garage en bestaande houtstallen) staan op het perceel met kadastraal nummer 177B2 die als één geheel wordt aanzien met perceel van de loods.

Op de achterliggende weide zullen er geen bijgebouwen meer worden opgericht.

5. Indien afvalwater aanwezig is, moet dit verplicht aangesloten worden op de openbare riolering.

Er is geen lozing van afvalwater voorzien in de loods.

6. Het hemelwater moet verplicht aangesloten worden op de openbare riolering.

De regenwaterafvoerpijp vooraan watert af naar de openbare riolering in de papegaaistraat en de regenwaterafvoerpijp achteraan watert af naar de openbare riolering van de tuinstraat.

## LASTEN

In de omgevingsvergunning staat vermeld: "... moet overeenkomstig artikel 75, §1, tweede lid, 4° b) van het decreet betreffende de omgevingsvergunning verplicht een last opgelegd worden."

Volgens het decreet moet er ons inziens slechts één last worden opgelegd. In de omgevingsvergunning worden er uiteindelijk 2 lasten opgelegd. Wij stellen ons hierbij de vraag als de 2de last wel degelijk noodzakelijk is, mede in acht nemend dat er aan hoger vermelde voorwaarden wordt voldaan. Is het mogelijk om slechts 1 last op te leggen ipv 2?

1. Het verwijderen van de verharding tussen de voorgevel van de loods langs de papegaaistraat en de rooilijn van deze straat, met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegang tot de loods (poort en deur in voorgevel naar hoogspanningscabine). De vrijgekomen zones worden aangeplant met inheems groen.

Aan deze last wordt voldaan. Zie ook hoger vermelde voorwaarde 2.

2. Het supprimeren van de toegang (poort en verharding) tot de loods via de tuinstraat.

Deze last had de bouwheer graag bijgesteld gezien.

– Op heden bevat de linkergevel van de loods, naar de tuinstraat, twee dubbele deuren. De bouwheer begrijpt dat er bij voorkeur geen voertuigen uit de loods rijden vanuit de linkergevel naar de tuinstraat. De bouwheer kan akkoord gaan met de suppressie van 1 dubbele deur. Echter zou de bouwheer wel één van de twee dubbele deuren wensen te behouden, en bij voorkeur de linkse, en dit omwille van de volgende redenen:

1) Hoewel niet strikt noodzakelijk voor de brandweer doordat de loods nét korter is dan de voorziene 30m voor het voorzien van een tweede vluchtweg, wenst de bouwheer de veiligheid voor ogen te houden en de

bestaande vluchtweg aan de zijgevel te behouden (daar dit immers het dichtst bij de plaats staat waar de laswerken zullen plaatsvinden). Gelet op de 6 voertuigen die tevens in de loods vooraan staan, is het niet ondenkbaar dat 1 van de 6 voertuigen voor de poort vooraan staat geparkeerd en de vluchtweg deels belemmerd.

2) Bovendien zorgt de zijtoegang voor ventilatie tijdens het lassen en extra tocht en afkoeling in de loods tijdens de zomer.

3) De toegang zorgt bovendien voor een gemakkelijkere verbinding met de woning (waar zich o.a. het sanitair bevindt) en de achterliggende weide (die stedenbouwkundig één geheel zijn met de loods).

– Het supprimeren van de verharding aan de zijkant van de loods.

De bouwheer kan hiermee niet akkoord gaan omdat deze verharding strikt noodzakelijk is voor de toegang tot de vrijstaande bestaande garages. Beide garages zijn nog in gebruik zoals blijkt uit onderstaande foto.

De garages zijn bovendien noodzakelijk om de parkeerbehoefte van de woning te kunnen organiseren op eigen perceel.

De oppervlakte verharding kan niet verkleind worden om een vlot in- en uitrijden mogelijk te maken.



## Conclusie

De bouwheer is bereid om te voldoen aan de voorwaarden in de omgevingsvergunning maar had graag een bijstelling of verwerping gehad van 2de last.