



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

BESCHRIJVENDE NOTA

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR

VERBOUWEN VAN EEN EENGEZINSWONING

BOUWPLAATS

Wielsbekestraat 16-18, 8780 Oostrozebeke

1ste afdeling, sectie E, nr. 390 K
37010E0390/00K000

1ste afdeling, sectie E, nr. 390 H
37010E0390/00H000

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

VERBOUWING

Het ontwerp omvat het omvormen van twee woongelegenheden tot één woongelegenheid d.m.v. het uitbreiden van de bestaande woningen met nieuwe aanbouw na het afbreken van de bestaande aanbouw.

De gevels van de nieuwe constructie worden afgewerkt met buitenpleisterwerk in betonlook terwijl het plat dak wordt voorzien van EPDM, voor het schrijnwerk wordt er gekozen voor hout in een grijze kleur. De geplande bouwwerken en de gekozen gevelmaterialen sluiten perfect aan met de constructies in de directe omgeving en het aansluitende woongebied. De uitbreiding van de woning is ontworpen met aandacht voor de architectuur en zal hiermede perfect integreren in de onmiddellijke omgeving zonder te raken aan het karakter van het bestaande bouwweefsel. Het voorliggende ontwerp is zowel naar zijn (woon)bestemming, grondplan -en inplantingsconfiguratie, schaalgrootte, vormgeving als materiaalkeuze, in overeenstemming en verenigbaar met de wettelijke en ruimtelijk context. Het architecturaal ontwerp zal er ook voor zorgen dat de woning met de voorziene uitbreiding zich perfect zal integreren in het bestaand bouwweefsel.

Het ontwerp voldoet hiermee aan de verschillende kwaliteitscriteria inzake de stedenbouwkundige voorschriften, het ontwerp bevat tevens geen storende elementen en er wordt geen bijkomende hinder veroorzaakt door de geplande werken. Hierdoor wordt er voldaan aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden.

SLOOP BIJGEBOUW

Er zijn 2 bijgebouwen in de tuin, hiervan zal één bijgebouw worden gesloopt.
Dit is vrijgesteld van vergunning.

AANLEG VERHARDING

De bestaande verharding wordt behouden en uitgebreid t.h.v. de nieuwe aanbouw.
De nieuwe verharding watert af op eigen terrein met een helling < 2%.

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 woongebied. Het ontwerp is niet strijdig met de zoneringsbepalingen van het gewestplan.

RUP / PRUP / GRUP

Perceel is gelegen binnen het "**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kernversterking**", met plangrondvlak "wonen in het centrum", zone B2 "Doortocht".

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 22/06/2017 met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen". Dit PRUP is niet van toepassing op deze aanvraag.

BPA

Voorliggende aanvraag valt niet binnen de grenzen van een BPA.

WONINGBOUWGEBIED

Aanvraag is gelegen binnen de grenzen van woongebied.

VERORDENINGEN

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

De verordening werd gerespecteerd en toegepast, meer bepaald onderstaande verordeningen die van toepassing zijn:

Art. 6 §1

Een zelfstandige woning bestaat uit één of meerdere verblijfsruimten, is voorzien van een wc, van een bad en/of douche en een kookgelegenheid, en heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 45m².

Art. 6 §2

De eet- en woonruimte van een zelfstandige woning heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 15m² als een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m² als dat niet zo is. De minimale netto-vloeroppervlakte van de eet- en woonruimte wordt vermeerderd met 5m² per slaapruiimte.

Art. 6 §3

Als een zelfstandige woning over een afzonderlijke keuken beschikt, heeft deze een netto-vloeroppervlakte van minimaal 6m².

Art. 6 §4

Als een zelfstandige woning over een afzonderlijke slaapruiimte beschikt, heeft deze een netto-vloeroppervlakte van minimaal 12m². Eventuele bijkomende slaapruiimten hebben een netto-vloeroppervlakte van minimaal 8m².

Art. 6 §5

Als een zelfstandige woning over een afzonderlijke badkamer beschikt, heeft deze een netto-vloeroppervlakte van minimaal 4m².

Art. 6 §6

In elke zelfstandige woning bevindt zich een bergplaats. Deze bergplaats heeft een bruikbare netto-vloeroppervlakte van minimaal 1m² per slaapruiimte.

Art. 7 §1:

Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding, vermeerdering van het aantal woningen of functiewijziging worden voor het berekenen van de minimale netto-vloeroppervlakten in artikel 6 enkel de (delen van) ruimten in aanmerking genomen die voldoen aan onderstaande minimale vrije hoogte:

- verblijfsruimten, badkamers en WC's: 2,50m
- bergplaatsen en overige ruimten 2,20m.

Art. 8 §1:

Elke verblijfsruimte moet openingen hebben die daglicht en zicht toelaten. Deze openingen moeten voorzien zijn van een doorzichtige en lichtdoorlatende oppervlakte. De oppervlakte van de openingen is minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1m².

Art. 9:

Elke verblijfsruimte moet minimaal één te openen gevel- of dakdeel hebben zodat de ruimte op natuurlijke wijze kan worden geventileerd. Deze opening mondt rechtstreeks uit in de open lucht, en is volledig afsluitbaar door middel van een draaiend(e) of schuivend(e) venster of deur.

Art. 10 §1:

Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding, vermeerdering van het aantal woningen of functiewijziging naar wonen wordt elke zelfstandige woning voorzien van een buitenruimte.

Deze buitenruimte heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 2m² per verblijfsruimte van de zelfstandige woning, met een minimale netto-vloeroppervlakte van 4m².

Art. 10 §2:

De vereiste buitenruimte voor verschillende zelfstandige woningen kan worden samengevoegd tot een gemeenschappelijke buitenruimte, zonder dat de resulterende totale netto-vloeroppervlakte kleiner mag zijn dan 20m².

Art. 10 §3:

De buitenruimte bij een zelfstandige woning is rechtstreeks toegankelijk.

In het geval bedoeld in de tweede paragraaf mag de toegang via een gemeenschappelijke ruimte verlopen.

Art. 10 §4:

Bestaande buitenruimten bij zelfstandige woningen mogen niet worden verkleind tot onder de in §1 genoemde minimale oppervlakte. Ze mogen niet ontoegankelijk worden gemaakt vanuit de woning wanneer aan het gebouw een nevenfunctie wordt toegevoegd.

Art. 11 §1

Elke zelfstandige woning is rechtstreeks of via een gemeenschappelijke circulatieruimte toegankelijk vanaf de openbare weg, zonder dat daarbij een andere woning of functie wordt betreden.

Art. 11 §2

Behalve het gelijkvloers is iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of terras bereikbaar via een vaste trap en/of helling.

Art. 19 §3

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de initiële architectuur van het hoofgebouw.

De linkse en rechtse woning worden zo maximaal één woning.

De harmonie in het straatbeeld wordt zo maximaal hersteld.

Art. 20 §1

Het veranderen van buitenschrijnwerk mag de beeldwaarde van de voorgevel van een karakteristiek gebouw niet verstoren door zijn materiaalgebruik, maatvoering en/of indeling.

Art. 22 §3 (AFWIJKING)

Voor het plaatsen van toegangspoorten in gevels die aan de openbare weg grenzen, met uitzondering van voordeuren, gelden volgende regels:

- de toegangspoort mag in de breedte maximaal 3m innemen.

> Er wordt afgeweken van deze verordening om zo het architecturale beeld van de woning te behouden.

De poort is zo maximaal uitgelijnd met de bestaande ramen van de verdieping en vormt zo ook een geheel met de linkse woning. De architecturale symmetrie wordt hierbij dus behouden.

De afwijking van 3m² i.p.v. 3m is dan ook beperkt.

Art. 29 §2

Het opgelegde maximum van de verharding wordt niet overchreden.

In dit geval een maximum van 40% of 400m².

De totale verharding van de voorgelegde aanvraag is 348,12m².

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 biologisch minder waardevol.

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.

De impact van stikstofuitstoot op (de instandhoudingsdoelstellingen van) een Habitatrichtlijngebied is één van de milieueffecten die moet opgenomen worden in een passende beoordeling van de mogelijke negatieve impact die er kan zijn op die habitats en (leefgebieden van) soorten.

Als gevolg van de verkeersgeneratie door het project wordt NOx uitgestoten, dit is een potentieel vermistende emissie. De Vlaamse Overheid stelt een vermestingskaart ter beschikking. Deze kaart toont aan dat voor voorliggende aanvraag de dichtstbijzijnde speciale beschermingszone waarvoor kritische depositiewaarde werd vastgelegd zich bevinden **op een afstand van meer dan 2000 meter**.

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.

4. 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 gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten van 10 februari 2023 is van toepassing op de aanvraag.

De dakoppervlakte van de bestaande woning watert af naar de bestaande regenwaterput en het dakoppervlak van de nieuwe aanbouw watert af naar de nieuwe hemelwaterput. Dit opgevangen hemelwater zal hergebruikt worden voor spoeling van de toiletten, wasmachine en gebruik van buitenkraantje. De overloop van de hemelwaterput loopt over in een open infiltratievoorziening met een minimale infiltrerende oppervlakte van 16,23 m² en met een volume-inhoud van 6693 liter.

De hemelwaterput en infiltratievoorziening zijn voldoende ruim voor de voorgestelde woning en aanbouw.

De verhardingen van terrassen worden opgevangen in een bestaande afvoergoot die aangesloten is op de riolering. De uitbreiding van de verharding zal afwateren in de naastliggende groenzones. Deze naastliggende groenzones of infiltratiezones voldoen aan de minimale oppervlakenorm van 25% waardoor de voorgestelde verharde oppervlakte volledig kan infiltreren op eigen terrein.

Voor het deel van de rioleringswerken die vernieuwd zal worden, zal deze gescheiden worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Dit zal gelden enkel voor huisnummer 16. Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op de openbare riolering minimaal is.

De aanvraag is onderhevig aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Hieruit blijkt dat geen verdere eisen worden gesteld gezien het een verbouwing betreft zonder ingrijpende veranderingen aan zowel het afval- als hemelwater.

Volgens de zoneringskaart van de VMM is perceel gelegen binnen centraal gebied waarbij een septische put niet verplicht is.

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

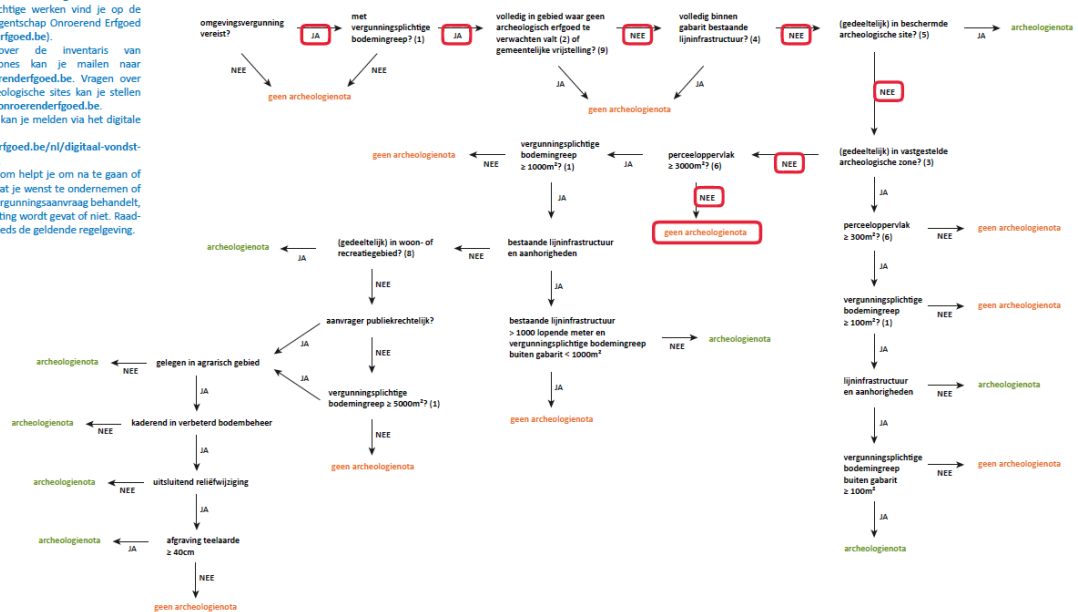
Artikels 5.4.1 en 5.4.2 van het Decreet van 12/07/2013 betreffende het onroerend erfgoed bepaalt wanneer een archeologienota moet opgesteld worden en bij de aanvraag gevoegd worden.

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 residentiële zijn met een volume groter dan 5.000m³. Een sloopopvolgingsplan is niet vereist voor deze aanvraag.

PLAATSEN ROOKMELDERS

Conform het decreet van 1 juni 2012 (Artikel 3) houdende "de beveiliging van woningen door optische rookmelders" dient bij alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aangegeven worden waar de rookmelders geplaatst zullen worden. (Artikel 5/1) De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, vermeld in artikel 3, 4 en 5 geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De rookmelders zijn vermeld op de plannen.

ENERGIEDECREET

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

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 centrum van Oostrozebeke. Het desbetreffende perceel is gelegen langs de Wielsbekestraat. In de directe omgeving komt een grote verscheidenheid aan bouwtypes en gabarieten voor. De aanwezige bebouwing draagt eerder een gesloten karakter waarbij handel, diensten, horeca, ambachtelijke bedrijvigheid en kantoren verweven voorkomen met ééngezins- of meergezinswoningen alsook gebouwen met openbare diensten.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID

Op heden is zijn er twee gescheiden eengezinswoningen op de percelen aanwezig. Met deze aanvraag zullen de 2 eengezinswoningen tot één eengezinswoning worden omgevormd. In het straatbeeld is deze omvorming niet merkbaar. De woning oogt namelijk vandaag reeds als één woning.

De huidige woonfunctie zal dus behouden blijven en is tevens prominent aanwezig in de nabije omgeving.

MOBILITEITSIMPACT

De aanvraag heeft geen negatieve invloed op de bestaande mobiliteit. Gezien de twee woongelegenheden worden herleid naar één woongelegheden, zal dit een eerder positieve invloed hebben op de mobiliteit. De vervoersbewegingen situeren zich doorgaans in de ochtend -en avondspits in de week en verspreid over de dag in het weekend. Bovendien zal er een inpandige garage worden voorzien wat ook positieve invloed heeft op de mobiliteit in de omgeving.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID

Het ontwerp voorziet in het slopen en bouwen van een aanbouw waarbij de footprint van het gebouw zich binnen het vooropgestelde bouwkader bevindt. Het ontwerp voorziet in een aanbouw bestaande uit één bouwlaag met plat dak. Dit volume ligt in lijn met de schaal van de omliggende woningen. De schaal en de korrel van het perceel worden dan ook gerespecteerd. Rondom het bouwvolume en terras is er nog voldoende groenruimte voorzien om de woonkwaliteit te vergroten.

In de achtertuin wordt een bijgebouw gesloopt, welke is vrijgesteld van de vergunning.

De nieuwe aanbouw zal breder voorzien worden tot op de perceelsgrens met de rechter buur. Wel zal de aanbouw 50cm minder diep worden uitgevoerd dan de bestaande bebouwing.

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 het eerder heterogeen straatbeeld.

Het bestaande straatbeeld zal niet wijzigen met uitzondering van de toevoeging van een houten poort (grijs geveerd) en het schilderen van de bakgoot en buitenschrijnwerk van woning nr. 16. Zodoende zal de woning als één woning in het straatbeeld staan.

In de achtergevel zal de nieuwe aanbouw opgetrokken worden uit volgende materialen:

- De gevels zullen worden opgetrokken in buitenpleisterwerk in betonlook.
- Kroonlijst in zwart aluminium
- Buitenschrijnwerk in zwart aluminium.
- Bestaande gevels zullen hersteld worden met kalei in gebroken wit

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 woningen te doen aansluiten met het aanpalende maaiveld.

HINDERASPECTEN, GEZONDHEID, GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN

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

Er wordt minimaal één rookmelder op elke bouwlaag van de woning voorzien conform het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelder.

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.

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.

Door het gevraagde wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden en de aanvraag betekent geen schaalbreuk voor de omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Opgemaakt te Meulebeke op 17/07/2025

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

Voor gelezen en akkoord
namens de bouwheer