

BESCHRIJVENDE NOTA

Renoveren en uitbreiden van een vrijstaande woning

Bouwheer :

Dhr en mevr Iben Houtekier en Sien Mestdagh
Molstenstraat 13
8780 Oostrozebeke
mestdagh.houtekier@gmail.com
tel : 0472/623.646

Architect :

Architectenburo Salomez BV (atelier Bis)
Dam 23
8870 Izegem
info@atelierbis.be
051/212.512

Bouwplaats :

Molstenstraat 13
8780 Oostrozebeke
Oostrozebeke, sectie B, perceel 605 P

Zoneringsgegevens

Gelegen volgens het gewestplan Roeselare-Tielt dd 17/12/1979 in deels (voorste zone) woongebieden met landelijk karakter en achterste zone agrarische gebieden, doch opgeheven voor wat betreft de delen die tot het RUP behoren.

Gelegen in GRUP Kernversterking dd 07/09/2023 in art 4. wonen in het landschapslint

Niet gelegen in APA of BPA

Niet gelegen in een verkaveling

Niet gelegen in een overstroombaar gebied

Onderhevig aan de gemeentelijke verordeningen

Ruimtelijke context en omschrijving van de werken :

Het perceel is gelegen in het noordelijk buitengebied Oostrozebeke. De woning maakt deel uit van een kleine residentiële cluster van een 18-tal woningen, ingeplant aan beide kanten van de Molstenstraat. Allen zijn het vrijstaande woningen.

De bebouwing bestaat uit het volgende :

- Een vrijstaande eengezinswoning op 5 m van de zijdelingse perceelgrenzen en op +/- 6 m van de straat verwijderd
- Met een achtergelegen aansluitende berging
- En enkele bergingen in de tuinzone

Er zijn tal van verhardingen aanwezig, waarvan :

- Een oprit in beton en deels betonklinkers naar de bestaande garage (in de achterliggende berging)
- Een parkeerzone vooraan de woning voor 2 wagens in grindverharding
- Een ruime zone in klinkerverharding achteraan de hoofdgebouwen
- Een pad rond de woning

Het ruime perceel is voorzien van een aangename groene inkleding met delen siertuin, delen gazon en delen moestuin. Achteraan het perceel ligt een licht beboste zone die gebruikt wordt als kippenren.

Het doel van de aanvraag is de volgende :

Door het wegnemen van het achterliggende, op de woning aansluitend gebouw met 1 bouwlaag (met inpandige garage, technische ruimte en badkamer), krijgen we vanuit de woning terug zicht op de tuin en dus het achterliggende diepe perceel.

Op deze vrijgekomen ruimte wordt de woning achteraan uitgebreid met enerzijds

- op het gelijkvloers : een eethoek en een ruime berging waar ook de technische installaties worden ondergebracht en een aansluitend terras
- en anderzijds op het verdiep : een bijkomende slaapkamer en een badkamer.

Het hoofdvolume van de woning wordt tegelijk intern aangepast met kleine ingrepen zoals deuropeningen verplaatsen of dicht maken en een niet dragende binnenmuur verwijderen.

Aan de inrichting van de achterliggende tuinzone wordt niet geraakt, alsook de aanwezige verschillende bergingen blijven in hun huidige vorm en functie behouden.

Verenigbaarheid met de voorschriften :

1/ GRUP Kernversterking volgens art 4. wonen in het landschapslint



Het betreft het renoveren van de bestaande bebouwing, zijnde een eengezinswoning met aanhorigheden en is in zijn functie zone-eigen, nl. functie WONEN. Er zijn geen afwijkingen.

2/ Stedelijke verordeningen : BOUWCODE OOSTROZEBEKE

Noot : artikels die niet worden overgenomen/opgesomd in onderstaande beschrijving, zijn geen onderwerp van de aanvraag.

2.1 Zelfstandige woning en verblijfsruimten

ART. 6 SAMENSTELLING EN MINIMALE OPPERVAKTEN

§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.

→ voldoet :

eethoek	37,4
keuken	15,58
zithoek	34,07
wc 1	1,3
wc 2	1,39
slaapk 1	20,2
slaapk 2	14,17
slaapk 3	12,32
slaapk 4	22,32
badkamer	13,64
TOTAAL NETTO	172,39

§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 slaapruimte.

→ voldoet : $18 \text{ m}^2 + (5 \text{ m}^2 * 4 \text{ slpk} = 20) = 38 \text{ m}^2$

eethoek	37,4
keuken	15,58
zithoek	34,07
TOTAAL NETTO	87,05

§4 Als een zelfstandige woning over een afzonderlijke slaapruimte beschikt, heeft deze een netto-vloeroppervlakte van minimaal 12m². Eventuele bijkomende slaapruimten hebben een netto-vloeroppervlakte van minimaal 8m².

→ voldoet :

slaapk 1	20,2
slaapk 2	14,17
slaapk 3	12,32
slaapk 4	22,32

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

→ voldoet :

badkamer	13,64
----------	-------

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

→ voldoet : $4 \text{ slaapkamers} = 4 \text{ m}^2$

berging	19,99
---------	-------

ART. 7 MINIMALE VRIJE HOOGTE

§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.

§2 Onder een schuin dak worden enkel de (delen van) ruimten in aanmerking genomen die een vrije hoogte hebben van meer dan 2m, en slechts in zoverre de gemiddelde hoogte van die (delen van) ruimten voldoet aan de eisen in de eerste paragraaf.

§3 (Delen van) ruimten waarvan het vloerniveau meer dan 1,10m onder het niveau van het aangrenzende maaiveld ligt, komen niet in aanmerking als verblijfsruimte.

- voldoet : geen enkele ruimte is lager dan 2,5 m
- ingeval de oppervlakte van de slaapkamers en badkamer in deze optiek worden herberekend komen we tot volgende oppervlaktes, vanaf een hoogte van 2 m ter hoogte van de schuine delen : (slechts voor slaapk 1 en slaapk 4 wijzigt het gegeven)

slaapk 1	17,92
slaapk 2	14,17
slaapk 3	12,32
slaapk 4	16,98
badkamer	13,64

ART. 8 MINIMALE LICHTINVAL

§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.

- voldoet :

		10%	aanwezig
eethoek	37,4	3,74	23,56
keuken	15,58	1,558	2,16
zithoek	34,07	3,407	11,27
slaapk 1	20,2	2,02	3
slaapk 2	14,17	1,417	3
slaapk 3	12,32	1,232	2,25
slaapk 4	22,32	2,232	3

ART. 9 MINIMALE LUCHTTOEVOER

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.

- voldoet : afleidbaar uit de geveltekeningen en plannen

ART. 10 MINIMALE BUITENRUIMTE

§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.

→ voldoet : het betreft een vrijstaande woning, voorzien van terrassen en tuinzone

ART. 11 TOEGANG TOT DE WONING

§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.

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

→ voldoet : er is zowel een gaandpad naar de voordeur aanwezig, alsook een oprit naar de langsliggende parkeerzone voor de wagens. Tevens is er een vaste trap aanwezig naar het verdiep en een nieuwe vaste trap wordt geplaatst vanaf het 1^e verdiep naar het zoldernivo, boven de onderliggende trap. De uittrektrap wordt hierbij verwijderd.

3.1 Karakteristieke woonomgeving

ART. 19 HARMONIE

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of verbouwing worden alle delen van de gebouwen en constructies zodanig ontworpen dat ze qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur in harmonie zijn met het 'referentiebeeld van de omgeving'.

Het 'referentiebeeld van de omgeving' bestaat minstens uit de karakteristieke gebouwen in de omgeving van het /de op te richten, te herbouwen, uit te breiden of te verbouwen gebouw of constructie, en kan naargelang de lokale context worden aangevuld met andere beeldbepalende elementen. In het referentiebeeld wordt in geen geval rekening gehouden met elementen die niet voldoen aan de bepalingen van deze Bouwcode.

§2 Met het oog op een efficiënte vergunningsbeoordeling duidt het vergunningsdossier (zie ook art. 4) de onderscheiden harmoniekenmerken van de omgeving van het op te richten, te herbouwen of te verbouwen gebouw of constructie, en de wijze waarop daarmee wordt omgegaan.

→ voldoet : de werkzaamheden betreffen aanpassingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw, weg van de straatzijde en een kleine aanpassing van de raamopeningen aan de voorgevel. Daarbij worden de specifieke kenmerken van de woning hernomen in de te construeren uitbouw achteraan de woning. Er wordt terug gebruik gemaakt van een hellend dak, met dezelfde karakteristieken (helling, oversteek, materialen, etc..) Het kleine plat dakdeel zit ingesloten tussen de hellende daken en is niet zichtbaar tov de omliggende omgeving. Verder betreft de aanvraag werken aan een bestaande bebouwing, waardoor een deel van de aspecten in de voorschriften niet hoeft verdedigd te worden. De aanpassingen kunnen in zijn geheel als 'harmonisch' beschouwd worden tov de omgeving.

ART. 20 MATERIAALGEBRUIK VAN BESTAANDE GEVELS

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

§2 Het is verboden om (bijkomende) gevelbekleding of -afwerking, al dan niet in combinatie met buitenisolatie, aan te brengen op de voorgevel van een karakteristiek gebouw, of op een voorgevel waarvan het materiaal niet bedoeld is om bekleed of afgewerkt te worden.

In het bijzonder kan gevelbekleding of -afwerking niet worden toegestaan voor een voorgevel die:

- opgetrokken is in natuursteen, wederopbouwbaksteen of polychroom metselwerk;
- afgewerkt is met simili (i. e. natuursteenimitatie in cement);
- decoratieve tegels of elementen bevat zoals tegeltableaus, stuc-, baksteen- of metaaldecoraties;
- deel uitmaakt van een groter architectonisch geheel, bv. bij uniforme rij- of koppelbebouwing of meergezinswoningen, tenzij de aanvraag wordt ingediend voor het geheel.

- voldoet : het schrijnwerk werd door de vorige eigenaars reeds vervangen. De ramen die dienen aangepast te worden, zullen terug van dezelfde type ramen en kleur worden voorzien. Aanpassingen aan het gevelmetselwerk zullen gebeuren met recuperatiestenen uit de af te breken gevelvelden achteraan de woning. De te gebruiken facadesteen voor de nieuwbouw achteraan zal een recuperatiesteen zijn in een rode/donkerroze kleur. Deze steen is harmonieus tov de bestaande gevelvelden. Geveldecoraties zullen zich beperken tot het aanbrengen van eikenhouten sierluiken zoals aangeduid op de geveltekeningen, als accent om de woning een meer specifiekere landelijke stijl te geven.

3.2 Relatie met de straat

ART. 22 LEVENDIGE PLINT

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, of functiewijziging geldt dat het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, aan de straatzijde een verblijfs-, horeca-, kantoor- of handelsruimte moet bevatten met raamopening(en) aan de straatzijde zodat contact tussen de gebruikers van het gebouw en de straat mogelijk is. Deze raamopening(en) heeft (hebben) een gezamenlijke minimale oppervlakte van 2m².

§2 Gevelafsluitingen aan de voor- of zijgevel van handelsruimtes die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten een visueel doorzicht hebben van minimum 50%.

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

- per 7m gevelbreedte is er maximaal 1 toegangspoort toegelaten. In gevels van minder dan 7m breed is derhalve geen toegangspoort toegelaten. Dit geldt voor elke gevel van het gebouw afzonderlijk;
- de toegangspoort mag in de breedte maximaal 3m innemen;
- de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming mogen niet in gevaar worden gebracht.

- voldoet : betreffende de toegangspoort : de aan te brengen toegangspoort situeert zich op een afstand van min. 5,6 m tov de rooilijn en heeft een vrije doorgangsbreedte van 3m. Bij open stand zal de poort wegschuiven achter een groenblijvende haag van 1,5 m hoog. De weggenomen steenslagverharding waar voorheen 2 parkeervakken aanwezig waren, zal ingenomen worden door een privatieve voortuin, omzoomd door een groenblijvende haag van 90 cm hoog. Al deze ingrepen aldus in het kader van een 'levende plint' en ingroening van de leefomgeving.

4.1 Verharding en water

ART. 29 VERHARDING

§1 Verharding is steeds tot het strikt noodzakelijke te beperken. Met het oog op een goede beoordeling hiervan, bevat het vergunningsdossier steeds een verantwoording van:

- de onmogelijkheid om de geplande handelingen of werken uit te voeren met minder verharding; en
- de keuze voor een bepaald type verharding (waterdoorlatend, ...)

§2 Zonder afbreuk te doen aan de eerste paragraaf, geldt een absoluut maximum aan verharding per perceel. Dit absoluut maximum wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel:

- <250m²: 70% van de oppervlakte, of 150m²;
- 250m² tot 499m²: 60% van de oppervlakte, of 250m²;
- 500m² tot 799m²: 50% van de oppervlakte, of 320m²;
- 800m² tot 1599m²: 40% van de oppervlakte, of 400m²;
- >1600m²: 25% van de oppervlakte, of 450m²;

Waarbij telkens de laagste van beide drempels geldt.

→ voldoet in volgende zin :

→ rekenkundig :

opp perceel	1248	m ²
max 40% :	499,2	m ²
of max :	400	m ²

DUS : **max 400** **m²**

Check :	51,08	verharding voortuinzone
	47,16	pad rond woning+terras
		excl verhard vooruinzone
	95,3	alle andere verhardingen
	123,11	woning
	15	fietsenstalling/berging
	4,91	voliere
	34,52	kippenhok+voliere
	10	serre
	9	tuinhuisje
	390,08	m² verhard+bebouwd = OK

→ verantwoordend : De verharding wordt door volgende maatregelen in deze aanvraag aangepast als volgt :

a/ de aanwezige parkeerstrook voor 2 wagens aan de straatzijde in grindverharding en het pad aan de voorzijde van de woning wordt weggenomen en als tuinzone voorzien

b/ omdat enerzijds de aanwezige oprijzone aan de rooilijn redelijk breed is en de eigenaar anderzijds over 2 elektrisch aangedreven wagens beschikt, werd deze gelegenheid aangegrepen een dubbele combinatie uit te voeren : 1/ door het beperkt verbreden van deze betonnen oprijzone met een strookje waterdoorlatende grindverharding, verkrijgen we voldoende breedte om zowel de parkeerzone achter de schuifpoort te kunnen bereiken alsook tegelijkertijd de elektrische wagens aan de straatkant te kunnen opladen. Ingeval beide wagens geparkeerd zijn achter de schuifpoort, kan een bezoeker gebruik maken van de parkeerstrook/oplaadzone. 2/ er dient een laadpaal te worden voorzien voor de elektrische wagens en dit wordt gecombineerd met de elektrische aansluiting van de schuifpoort. Beide wagens kunnen zich op deze manier bedienen van de laadpaal en deze laadpaal wordt tegelijk geïntegreerd in de sokkel/kolom van de schuifpoort zodat zichtbare technische installaties in de voortuinzone tot het minimum worden beperkt.

c/ door het wegnemen van de grindverharding voor de woning en dus ook de toegang naar de voordeur, wordt een nieuw pad aangelegd tussen beide aanwezige haagblokken, ter hoogte van de rechter perceelgrens. De impact van deze ingreep is minimaal en het pad is afwaterend naar de aangelegen tuinzone. Idem voor het kleine stukje dat wordt toegevoegd aan de voordeur.

d/ met het slopen van de achterliggende aansluitende gelijkvloerse gebouwen en de verharding achter en rechts naast deze gebouwen, wordt in 1 keer ook een groot deel van de gebouwde en verharde oppervlakte gereduceerd. Op deze plaats wordt de beperkte uitbreiding van de woning terug voorzien alsook een nieuw aan te leggen terras. De rest van de vrij gekomen zone wordt ingenomen door gazon.

e/ doordat de bouwheer op termijn ook de facadesteen van de te renoveren woning zal vervangen, wil hij de rest van de klinkerverhardingen tijdelijk behouden om deze te kunnen gebruiken als verharde werfzone tijdens de werken, zonder dat dient geraakt te worden aan de parkeerplaatsen voor hun wagens (op de aanwezige betonnen strook links langs de woning). Momenteel weten ze nog niet binnen welke termijn dit financieel haalbaar is en daarom worden deze werken nu nog niet meegenomen in de aanvraag. De genoemde zone zal tijdelijk worden gebruikt als speelzone en een ruim schaduwterras bij eventuele BBQ onder vrienden etc.... In een volgende aanvraag voor de gevelwerken zal hierop worden teruggekomen en een nieuw voorstel worden gedaan voor verharding/ontharding.

ART. 30 VOOR- EN ACHTERTUIN

Op percelen binnen een woonbestemming en percelen met een woonfunctie gelden onderstaande beperkingen aanvullend op de voorschriften van art. 29:

- in de voortuin kan niet meer dan 30% van de oppervlakte verhard zijn;
- in de achtertuin kan niet meer dan 30% van de oppervlakte verhard zijn.

→ voldoet als volgt :

→ **voortuinzone** (aangeduid op de plannen met een stippellijn en bepaald overeenkomstig de voorbesprekingen van het dossier in vergadering met de stedenbouwkundig ambtenaar) :

voortuinzone 173,27 m²

max 30% : 51,981 m²

Check :	26,51	verharding beton
	10,66	verharding steenslag
	2,52	gaanpad links voor
	3,2	gaanpad rechts voor
	8,19	nieuw gaanpad naar voordeur

51,08 < 51,98 m²

→ **achtertuinzone** : gerekend als de rest van het perceel, gelegen achter de lijn van de voortuinzone, verminderd met de oppervlakte van de woning :

opp perceel	1248	m ²
voortuinzone	-173,27	m ²
woning	-123,11	m ²
achtertuinzone :	951,62	m ²
max 30% :	285,486	m ²

Check :	47,16	terras achter
	14,09	bestaand pad links
	73,43	koterijen
	95,3	betonstrook/betonklinkers
	229,98	< 285,84

ART. 31 HEMELWATER

§1 Hemelwater dat terechtkomt op verharding, en waarvoor geen nuttig hergebruik wordt aangetoond, moet op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein worden afgevoerd door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

§2 Infiltratie in de bodem gebeurt via bovengrondse infiltratievoorzieningen zoals een infiltratiekom, wadi, vijver, ... Enkel als dit niet mogelijk is, kan gewerkt worden met ondergrondse infiltratievoorzieningen zoals een poreuze buis, infiltratieput of kunststofblokken.

- voldoet : alle bestaande behouden verhardingen alsook de nieuwe infiltreren allen in de tuinzone naast de genoemde verhardingen. Er is geen afloop naar eender welke afvoerbuï.
- Daarnaast wordt een wadi voorzien, overeenkomstig de berekenen ingevoerd in het omgevingsloket. De bestaande regenwaterput van 10.000 liter wordt behouden.
- Momenteel is een afvoerbuï (gemengd DWA en RWA) aanwezig naar de achterliggende gedeelde gracht. Deze buï is in gemeenschap met de buï rechts en er berust een erfdiensbaarheid van de 1 op de ander en omgekeerd. Het is de bedoeling dat nog slechts het RWA water dat vertrekt vanuit de wadi op deze buï zal worden aangesloten. Het DWA water zou via een nieuw aan te leggen buï worden vervoerd naar de straatriolering op de Molstenstraat. De bestaande septische put wordt ofwel behouden, ofwel vervangen volgens hoogtemetingen bij de uitvoering van de werken tov de riolering op de Molstenstraat en de effectieve invoer- en uitvoerhoogte van de bestaande put. Het deksel bevindt zich momenteel onder de begroeiing van de siertuin en de situering ervan alsook het bestaande buïstelsel werd optekend op woord van de vorige eigenaar, gekoppeld met de aanwezige zichtbare deksels.

4.2 Bepanting

ART. 32 PERCEELSAFSLUITINGEN

Perceelsafsluitingen bestaan uit een levende haag van inheems en/of streekeigen groen. In combinatie met een levende haag kunnen draadafsluitingen of hekwerk in metaal of hout toegestaan worden, mits daarin voldoende faunapassages voorzien zijn.

- voldoet : er worden geen wijzigingen aangebracht aan de aanwezige perceelsafsluitingen. Deze bestaan ofwel uit metalen palen met draad, ofwel uit metalen palen met groene PVC panelen ertussen. Zijn er geen afsluitingen aanwezig, dan is een groen haagblok aanwezig (gedeelte rechtsvoor waar zich de haag bevindt).

ART. 33 GROENDAK

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° die daar bouwtechnisch voor in aanmerking komt, worden aangelegd als groendak.

§2 Voor constructies die zijn aangesloten op een hemelwaterput, geldt de verplichting tot het aanleggen van een groendak niet voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik van het hemelwater is aangetoond in de aanstipijst hemelwater. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken van een gebouw en pas nadien aan de daken met een hellingsgraad tot 15°. Als het groendak toch afwaterd naar een hemelwaterput, wordt een filter aangelegd om het water te zuiveren.

- voldoet : tussen beide hellende daken wordt een binnengoot voorzien, afwaterend naar het hellend dak van de slaapkamer. Dit is bouwtechnisch gezien geen plat dak. De goot wordt volledig in zink uitgevoerd als goot, op een houten bebording. Zodoende valt dit gedeelte niet onder 'plat dak' en is het plaatsen van een groen dak ook niet van toepassing.

ART. 34 BOMEN EN BOOMCOMPENSATIE

§1 Het vellen van hoogstammige bomen kan enkel worden toegestaan als daar een noodzaak toe wordt aangetoond, en de bomen gecompenseerd worden door een herplant op eigen terrein.

De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen rond de boomsoort, de hoeveelheid, de kwaliteit en de stamomtrek, en de wijze van aanplant.

§2 Als een herplant op eigen terrein niet mogelijk blijkt omwille van bijzondere omstandigheden, legt de vergunningverlenende overheid een financiële last op, waarvan het bedrag gebruikt wordt om de geveld bomen te compenseren op publiek domein.

→ voldoet : er worden geen bomen gerooid.

4.3 Landschap

ART. 36 LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE EN BUFFERING

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding van een gebouw op een perceel dat grenst aan de open ruimte, wordt voorzien in landschappelijke integratie die voldoet aan de volgende principes:

- De landschappelijke integratie betreft de volledige site, niet enkel het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend;
- De landschappelijke integratie houdt geen camouflage in, maar een creatieve omgang met, en aansluiting op, het landschap;
- Er wordt rekening gehouden met het omliggende landschap, de functionaliteit van het gebouw, de sterktes en zwaktes van de architectuur, en de kwaliteit van de beplanting zelf;
- Er wordt gewerkt met inheems en/of streekeigen groen.

→ voldoet : er wordt niet geraakt aan de aanwezige groeninvulling van het perceel. Zowel in de voortuinzone als achteraan, mits uitzondering van volgende : waar verhardingen worden weggenomen, komt gazon in de plaats.

ART. 37 BEPLANTINGSPLAN

§1 Een beplantingsplan omvat minstens de volgende elementen:

- Een grondplan waarop wordt aangegeven:
 - Welke planten waar voorzien worden;
 - Afstanden tot perceelsgrenzen en constructies;
- Een motivering bij het grondplan;
- Een lijst met de gebruikte (inheemse) plantensoorten.

→ voldoet als artikel 36 : er wordt niet geraakt aan de aanwezige groeninvulling van het perceel. Zowel in de voortuinzone als achteraan, mits uitzondering van volgende : waar verhardingen worden weggenomen, komt gazon in de plaats. Op het inplantingsplan en het grondplan wordt de aanwezige perceelinvulling aangegeven, zonder specifiek te zijn om welke bomen/struiken/hagen het juist gaat, met uitzondering van de aanwezigheid van de japanse kerselaar in de voortuinstrook omdat deze een dominante plaats inneemt in deze zone EN er voor de aanleg van het gaandpad naar de voordeur 100 % werd rekening gehouden met zijn aanwezigheid. Verder is uitgebreid fotomateriaal toegevoegd in het aanvraagdossier, waardoor de plantsoorten en hun omvang visueel ruimschoots kunnen worden bepaald. Voor wat betreft den aan te vullen hagen in de voortuinzone, zullen deze slechts een aanvulling van de bestaande zijn.

5.1 Fiets

ART. 38 FIETSS TAL- EN FIETSPARKEERNORM

§1 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 40m², verbouwing, vermeerdering van het aantal woningen of functiewijziging gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren fietsstal- en fietsparkeerplaatsen, naar boven af te ronden:

Functie	Fietsstalplaatsen (gebruikers)	Fietsparkeerplaatsen (bezoekers)
Wonen	1pl./slaapruimte + 1 extra plaats	Voor projecten vanaf 5 zelfstandige woningen: 1pl./ 3 slaapruimtes

EN

ART. 39 FIETSS TALPLAATSEN VOOR BEWONERS EN GEBRUIKERS

§1 Een fietsstalplaats voor bewoners en gebruikers van een functie moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de fietsstalplaats heeft een minimale afmeting van 2m² per fiets, behalve voor ééngezinwoningen waar de minimum oppervlakte 1,5m² per fiets bedraagt;
- de fietsstalplaats moet afgesloten kunnen worden en overdekt zijn;
- de fietsstalplaats mag voorzien worden als een zelfstandige ruimte, of kan worden opgenomen in een andere daarvoor geschikte ruimte.

De fietsstalplaatsen mogen voor verschillende woningen/functies gemeenschappelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat de fietsen individueel kunnen worden vastgelegd aan een vast object.

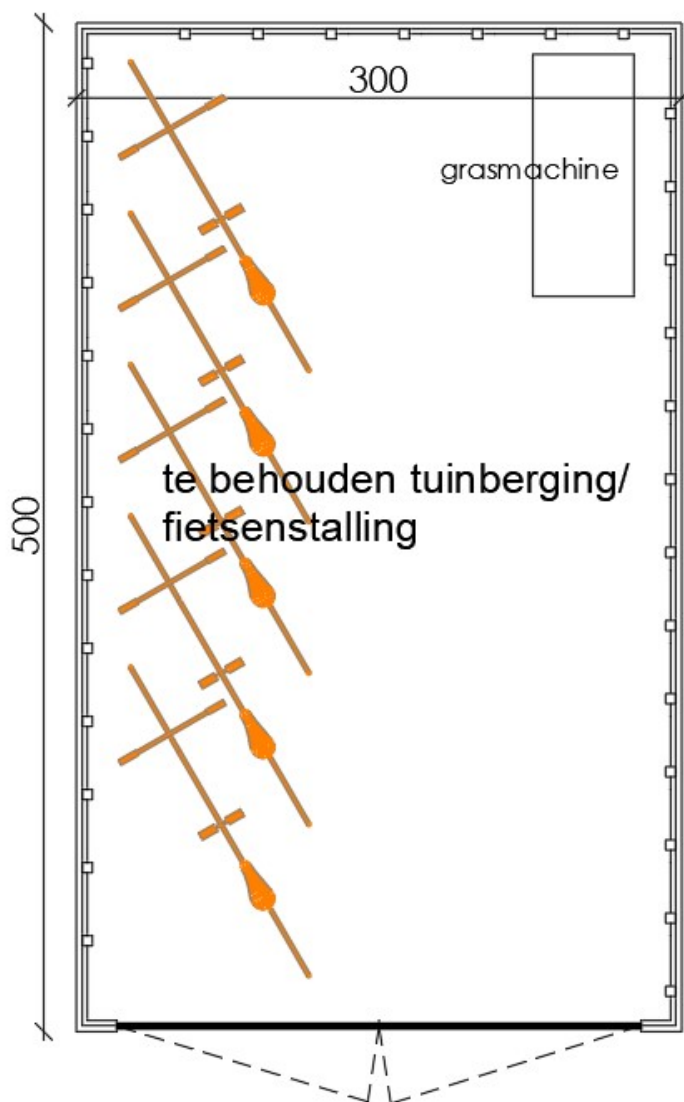
§2 De toegang tot de fietsstalplaats moet aan volgende voorwaarden voldoen:

- de fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt bij voorkeur gelijkvloers en zo dicht mogelijk bij de ingang gerealiseerd;
- de fietsstalplaats is toegankelijk met een obstakelvrije doorgang van minimum 1,30m;

§3 In elke in pandige fietsstalplaats is er elektriciteit voor het opladen van elektrische fietsen voorzien.

- voldoet : in de bestaande berging/fietsstalling links achter de woning zullen de fietsen worden gestald.
Er zijn 4 slaapkamers aanwezig in het gebouw, waardoor de norm 5 fietsplaatsen bepaald.
De oppervlakte voldoet ruimschoots aan de norm van minstens 7,5 m².
De bestaande aanwezige verharding wordt gebruikt als toegangszone tot de fietsenberging en heeft een breedte van meer dan 1,3 m.
De ruimte beschikt over voldoende stopcontacten en verlichting.

De fietsen zullen als volgt worden opgesteld in het hiervoor voorziene bestaande gebouw :



ART. 40 FIETSPARKEERPLAATSEN VOOR BEZOEKERS

51 Elke fietsparkeerplaats moet voldoen aan elk van volgende voorwaarden:

- de fietsparkeerplaats heeft een minimale afmeting van 1,5m² per fiets;
- de fietsparkeerplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt bij voorkeur gelijkvloers en zo dicht mogelijk bij de ingang gerealiseerd;
- de fietsparkeerplaats mag voor verschillende woningen/functies gemeenschappelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat de fietsen individueel kunnen worden vastgelegd aan een vast object;
- de fietsparkeerplaats is voorzien van een fietsbeugel, waarbij de fiets voldoende stabiliteit wordt geboden en waarbij het fietsframe met een fietsslot aan de beugel kan worden vastgemaakt.

EN

ART. 41 FIETSPARKEERPLAATSEN IN HET VERGUNNINGSDOSSIER

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning worden de fietsstal- en fietsparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid, alsook het voorziene aantal. De plannen doen blijken dat het vereiste aantal stal- en parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden binnen de voorgestelde indeling en ruimte.

- voldoet : na aanbellen of na aankondiging van hun bezoek, kunnen de bezoekers steeds hun fiets veilig kwijt voorbij de schuifpoort, weg van de straat. Hier is voldoende plaats ter beschikking. Er zal ook een bel en toegangscontrole aanwezig zijn aan de schuifpoort, zodat op afstand de poort kan geopend worden. Omdat ruim voldoende plaats aanwezig is, kan elkeen zijn fiets stallen zoals hij dit wenst in de zone achter de schuifpoort. In het dossier wordt geen specifieke plaats aangeduid. Er kan geacht worden dat de ruime aanwezigheid van fietsstallruimte kan volstaan om aan deze norm te voldoen.

5.2 Auto

ART. 42 AUTOPARKEERNORM

§1 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 40m², vermeerdering van het aantal woningen of vergunningsplichtige functiewijziging, gelden per functiecategorie volgend aantal te realiseren autoparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen, naar boven af te ronden:

- in principe niet van toepassing, omdat enerzijds de uitbreiding zich slechts beperkt tot 37,40 m² en anderzijds dit een eengezinswoning betreft en deze niet is opgenomen binnen de norm.
- Toch vervolledigen we het dossier, door het toetsen van volgende artikels aangaande parkeerplaatsen :

ART. 43 AUTOPARKEERPLAATSEN

§1 Autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens volgende volgorde van voorkeur, waarbij telkens moet worden aangetoond dat de vorige realisatiemethode onmogelijk is:

- bovengronds in open lucht, rekening houdend met art. 29 en art. 31 en binnen de draagkracht van het gebied. Het aanleggen van private autoparkeerplaatsen in open lucht is verboden in achtertuinen en binnengebieden.

§5 Bij elke autoparkeerplaats is er een aansluitingsmogelijkheid voor het opladen van elektrische auto's voorzien. Indien de te voorziene autoparkeerplaatsen worden opgedeeld in verschillende ruimtes, moet in elk van deze ruimtes een aansluitingsmogelijkheid aanwezig zijn.

ART. 44 AUTOPARKEERPLAATSEN IN HET VERGUNNINGSDOSSIER

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt de realisatiemethode verantwoord volgens de voorkeursbepaling in art. 43, eerste paragraaf.

Op het grondplan worden de autoparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid, alsook het voorziene aantal. De plannen tonen aan dat het vereiste aantal parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden binnen de voorgestelde indeling en ruimte.

- voldoet : aan de console van de schuifpoort is een geïntegreerde voorziening voor een laadpaal aanwezig (zie ook eerdere beschrijving hierover, hoger) + er wordt voldaan aan de norm §29 en 31.
De wagens bevinden zich in de voortuinstrook en de zijtuinstrook.
- voldoet : met opstelling als volgt :

BESLUIT : DE AANVRAAG WERD OPGEMAAKT CONFORM DE GELDENDE WETTEN EN VERORDENINGEN. Er zijn geen afwijkingen.