

OMGEVINGSAANVRAAG
UITBREIDING WONING NA AFBRAAK BIJGEBOUW

BESCHRIJVENDE NOTA

18/12/2025

BOUWPLAATS: Ingelmunstersteenweg 112
B-8780 Oostrozebeke

OPDRACHTGEVER: VYENCO VANKEERSBILCK
Ingelmunstersteenweg 112
B-8780 Oostrozebeke
BTW: ---.

CONTACTPERSOON: Dhr. Vyenco Vankeersbilck
+32 (0) 497 45 98 91
vyencolin@gmail.com
rijksregisternummer 93.09.30-317.23

toevoegingen in het geel aangeduid

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Omgevingsaanvraag voor het uitbreiden van bestaande woning na afbraak bestaande bijgebouwen. De bestaande garage wordt behouden.

B. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN

1. Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland

Op het terrein bevinden zich een woning met aangebouwde bijgebouwen en een vrijstaande garage.

Het is de bedoeling van de bouwheer om de bestaande bijgebouwen af te breken en te vervangen door een uitbreiding van de woning op het gelijkvloers.

De bestaande woning en de garage worden integraal behouden.

2. De zoneringsgegevens van het goed

De projectsite heeft de kadastrale gegevens Oostrozebeke, sectie E, nr 1169m5.

3. De overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Op het gewestplan maakt het gebied deel uit van het RUP kernversterking.

De woning is onderhevig aan 'de bouwcode Oostrozebeke'.

Het gebied is niet opgenomen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het is niet gelegen in het VEN of IVON.

Het perceel is volgens de meest recente overstromingskaarten niet gelegen in een mogelijks overstromingsgebied (Watertoets) en maken geen deel uit van een van nature overstroombaar gebied (combinatie overstroombaar vanuit waterloop – overstroombaar afspoelend exces-hemelwater).

De geplande werken zijn m.a.w. verenigbaar met zowel de wettelijke als de ruimtelijke context.

Bemerkingen/verduidelijkingen bij bouwcode:

2.1. Zelfstandige woning en verblijfsruimten.

ART. 8. Minimale lichtinval.

In de badkamer in de nieuwe uitbreiding (gelijkvloers) wordt een ventilerende koepel geplaatst met opp. 1,28 m². Er kan geen verticaal raam geplaatst worden omdat er geen buitenmuur is aansluitend op de badkamer.

4.1. Verharding en water.

ART. 29. Verharding.

De bestaande verharding (bebouwing en aanleg) wordt bijna volledig behouden.

De aanleg is nodig is voor de toegankelijkheid van de bestaande garage.

Totaal bestaande verharding (bebouwing en aanleg): 340,18 m²

Totaal verharding na uitbreiding (bebouwing en aanleg) 321,68 m²

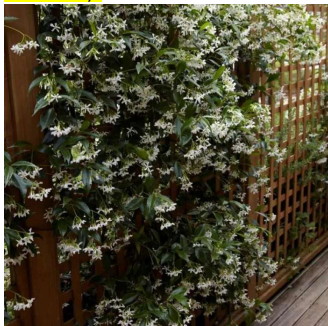
Verharding in min - 18,5 m²

4.2. Beplanting.

ART. 32. Perceelsafsluitingen.

Op de perceelsgrens links wordt - vanaf het einde van de nieuwe uitbreiding tot de bestaande houten afsluiting (type collstrop – 2 panelen) – een nieuwe houten afsluiting (type collstrop – 1 paneel) geplaatst om de uniformiteit te bewaren.

De houten afsluiting zal begroeid worden met een groenblijvende klimplant – type toskaanse jasmijn (klimplant met geurende bloemen).



ART. 33. Groendak.

Er dient geen groendak geplaatst te worden omdat het regenwater van het platte dak rechtstreeks naar de regenwaterput wordt afgeleid.

ART. 34. Bomen en boomcompensatie.

Er worden geen bomen gerooid en geen groen verwijderd.

5.1. Fiets.**ART. 38. Fietsstal- en fietsparkeernorm.**

De fietsen van de bewoners kunnen in de bestaande garage 'overnachten'.

De fietsen van de bezoekers kunnen op de bestaande oprit geplaatst worden.

5.2. Auto.**ART. 43. Autoparkeerplaatsen.**

Aan de rand van de weg zijn er bestaande autoparkeerplaatsen.

Er is ook mogelijkheid tot parkeren op de bestaande oprit naast de woning.

4. De integratie van de geplande werken in de omgeving – toelichting gebouwen**4.1. inplanting en concept**

De bestaande woning en de garage blijven intact – de bijgebouwen worden afgebroken.

De bestaande aanleg in asfalt wordt behouden behalve plaatselijke uitbraak ivm de nieuwe uitbreiding - ± 9,1 m².

De vrijgekomen zone na afbraak van de bijgebouwen wordt een groenzone met infiltratiezone – ± 18,5 m².

Bestaande toestand:**Bebouwing:**

Woning te behouden	57,0 m² (10,36 %)
Bijgebouwen (af te breken)	74,4 m² (13,52 %)
Vrijstaande garage (te behouden)	21,28 m² (3,87 %)
Totaal	152,68 m² (27,75 %)

Aanleg:

Verhard (asfalt – plaatselijk uit te breken)	181,0 m² (32,9 %)
Pad naar voordeur	6,5 m² (1,18 %)
Totaal	187,5 m² (34,08 %)
Groenaanleg tuinzijde	183,3 m² (33,32 %)
voortuinzone	26,7 m² (4,85 %)
Totaal	210 m² (38,17 %)

Nieuwe toestand:**Bebouwing:**

Woning te behouden	57,0 m² (10,36 %)
Uitbreiding woning	65 m² (11,84 %)
Vrijstaande garage (te behouden)	21,28 m² (3,87 %)
Totaal	143,28 m² (26,07 %)

Aanleg:

Verhard (asfalt)	171,9 m² (31,61 %)
Pad naar voordeur	6,5 m² (1,18 %)
Totaal	178,4 m² (32,79 %)
Groenaanleg tuinzijde	201,08 m² (36,29 %)
Voortuinzone in gras en groenaanleg	26,7 m² (4,85 %)
Totaal	406,9 m² (41,14 %)

4.2. parkeren - mobiliteit

NVT

4.3. gevels en materialisatie

De voorgestelde materialen zijn in harmonie met de bestaande toestand.

C. BESCHRIJVING VAN DE VOORZIENINGEN MBT INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID

NVT

D. BESCHRIJVING VAN DE VOORZIENINGEN MBT BRANDPREVENTIE

De woning valt volgens de basisnorm onder de categorie laagbouw (de bovenste vloerpalas bevindt zich tussen de 0 en 10m hoogte).

E. SLOOPOPVOLGINGSPLAN

NVT

F. ARCHEOLOGIENOTA

NVT

G. ONROEREND ERFGOED

NVT

INVENTARIS ONROEREND

ERFGOED 2025: Oostrozebeke [online], <https://id.erfgoed.net/themas/13335> (geraadpleegd op 3 november 2025).

H. VERORDENING HE MELWATER

Woning:

De bestaande hemelwaterput wordt uitgekroten en vervangen door een nieuwe hemelwaterput van 10.000 L.

De overloop van de hemelwaterput wordt afgeleid naar een infiltratiezone met een porievoluma van 3 172 L en een oppervlakte van 8,21 m².

Het regenwater zal dienen voor de toiletten, wasmachine en buitenkraantje.

Verharding :

Er wordt geen nieuwe verharding voorzien. Enkel de bestaande verharding wordt behouden.

I. M.E.R.-SCREENING

NVT

J. VOORBESPREKINGEN

NVT

K. BESLUIT

Op basis van het ingediende dossier hopen wij op een spoedige en positieve behandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Inmiddels verblijven wij,
Hoogachtend,

De Bouwheer,

Vyenco Vankeersbilck

De Architecten,

Bert Dehullu, ir. arch.
Voor Dehullu Architecten