



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

BESCHRIJVENDE NOTA

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR

HET REGULARISEREN VAN VERHARDING EN AANLEGGEN ZWEMVIJVER

BOUWPLAATS

Kruisstraat 6b, 8780 Oostrozebeke
1ste afdeling, sectie A, nr. 85m2, 85n2

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De aanvraag omvat het regulariseren van de uitgevoerde verhardingen en bredere oprit als toegang tot het perceel. Daarnaast is het de wens om een zwemvijver in de tuinzone aan te leggen.

Onderstaande elementen wijken af van de verleende bouwvergunning en wensen we te regulariseren:

- De vergunde oprit werd verlegd en breder voorzien.

Omwillen van het feit dat

- er een elektriciteitspaal staat die de netbeheerder weigerde te verplaatsen ter hoogte van de vergunde oprit
- er grote vrachtwagens en bestelwagens moeten kunnen manoeuvreren om leveringen te doen
- het perceel niet haaks ligt op de straat

kon niets anders dan voorzien worden in een bredere oprit en deze te verschuiven. Op de plaats waar er op de vergunde plannen voorzien was in een groenzone werd een verharde oprit voorzien met steenslag. De plaats waar verharding (= vergunde oprit) werd voorzien is dan weer gedeeltelijk in de groenzone opgenomen. De nieuwe oprit heeft een totale lengte van 14,55m langs de straatzijde.

Het was anders niet mogelijk dat vrachtwagens en bestelwagens hun draai konden nemen en over de nodige manoeuvreerruimte zouden kunnen beschikken. De benodigde draaicirkels werden ingetekend op de plannen. Cfr. verkavelingsvergunning is het toegelaten dat er een toegang tot het perceel wordt genomen van 10m. De situatie is evenwel speciaal in die zin dat het perceel niet haaks ligt op de baan zodat de vraag hoe deze 10m geïnterpreteerd moet worden dubbelzinnig is. Vanaf hoekpunt oprit is de breedte in principe 9,78m (<10m)

De oprit / verharding werd aangelegd in waterdoorlatende verharding met een helling van minder dan 2% waardoor dit buiten beschouwing kan gelaten worden voor wat de gewestelijke hemelwaterverordening betreft.

- De vergunde parkings werden niet uitgevoerd. Op de plaats waar de parkings zijn ingetekend is er in werkelijkheid een groene zone van ca 100m² uitgevoerd. Deze groenzone zal men eveneens heraanplanten. (Zie ingetekende aanplanting met bijhorende legende op het inplantingsplan) Waar oorspronkelijk voorzien was in groen is een verharding voorzien naar achteren toe. De oprit / verharding werd aangelegd in waterdoorlatende verharding met een helling van minder dan 2% waardoor dit buiten beschouwing kan gelaten worden voor wat de gewestelijke hemelwaterverordening betreft.
- Aangelegde terras en toegangspaden bij de woning wijken qua afmetingen en vormgeving eveneens af van vergunde toestand. Deze werden uitgevoerd in niet waterdoorlatende materialen en wateren af op eigen terrein in het aangrenzend groen.

- Voor de poort van de loods werd een zone van 5m x 5,40m in niet waterdoorlatende betonverharding aangelegd. In de nieuwe toestand zal het water hiervan opgevangen worden d.m.v. een accodrain en aflopen naar de groenzone van ca 100m²
- Op vergunde plan staat een groenzone van 5m bestaande uit streekeigen groen ingetekend (cfr. verkavelingsvergunning) In werkelijkheid bestaat deze zone uit gras en enkele bomen. Met de heraanleg van de tuin zal deze groenzone aangeplant worden met een combinatie van inheemse struiken in groepen van 10 per soort. (Hulst, Hazelaar, Ligustrum, Kornoelje, Spaanse aak, Taxus, Gelderse roos, Wilde appel en Hondсроos) De bestaande plataan zal behouden blijven en een nieuwe zomerlinde zal eveneens aangeplant worden in deze eerste 5m. (Zie hieromtrent eveneens ingetekende aanplanting met bijhorende legende op het inplantingsplan)

Naast de te regulariseren aanleg is het de wens een nieuwe zwembad in de voortuinzone aan te leggen. De zwembad sluit aan op het bestaande terras en heeft een oppervlakte van 22,50m² (3m x 7,5m) met een diepte van 1,40m. De zwembad valt buiten de in de verkaveling opgenomen opgelegde groenstrook van 5m. De paal en draadafsluiting (H1,20m) als afscheiding tussen de oprit en de tuinzone zal vervangen worden door een gemetseld tuinmuurtje in dezelfde steen als de woning en met dezelfde hoogte als de bestaande draadafsluiting. Als toegang voor onderhoud tot de tuin wordt een dubbel tuinpoortje voorzien.

Er worden geen werken uitgevoerd aan de afwatering van zowel afval- als hemelwater.

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

De gebouwen en terrein waarop de stedenbouwkundige handelingen gepland zijn, zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

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

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 relevant op deze aanvraag.

Perceel maakt deel uit van een **goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 18/04/2012** afgegeven aan Dornez Frans met als dossiernr. gemeente **VK 2012/01**

Afbeelding relevante verkavelingsvoorschriften

VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Er mag 100% verhard worden mits naleving van de gewestelijk verordening op het hemelwater.

Hieraan wordt voldaan. Het verhardingspercentage bedraagt in de nieuwe situatie 48,34% (<100%)

- De oprit en verhardingen werden aangelegd in waterdoorlatende verharding met een helling van minder dan 2% waardoor dit buiten beschouwing kan gelaten worden voor wat de gewestelijke hemelwaterverordening betreft.
- Aangelegde terras en toegangspaden bij de woning werden uitgevoerd in niet waterdoorlatende materialen en wateren af op eigen terrein in het aangrenzend groen. Hetzelfde geldt voor de nieuw aan te leggen zwembad.
- Voor de poort van de loods werd een zone van 5m x 5,40m in niet waterdoorlatende betonverharding aangelegd. Het water zal hiervan opgevangen worden d.m.v. een accodrain en aflopen naar de nabijgelegen groenzone van ca 100m²

VOORSCHRIFTEN NIET – BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten.

Hieraan wordt voldaan. Er wordt een zwemvijver aangelegd zonder impact op het bodemreliëf.

3.2. VERHARDINGEN

Het is de bedoeling om niet meer dan nodig te verharden. Bij de eerste bouwaanvraag dient een aanlegplan gevoegd te worden met de voorziene parkeerplaatsen en de toegangen.

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van uitgevoerde verhardingen dewelke afwijken van de vergunde plannen. Verhardingen werden beperkt tot het noodzakelijke om de normale bedrijfsvoering te garanderen. T.h.v. de woning werden terras en toegangspaden voorzien dewelke behoren tot het normale wooncomfort.

3.3. AFSLUITINGEN

De eigendom dient afgesloten te worden. Enkel duurzame doorzichtige afsluitingen zijn toegelaten.

Aan de perceelsafsluitingen wijzigt er niks.

3.4. GROENZONE

De bouwvrije stroken dienen beplant te worden. Langs de kant van de Krommelingsstraat dient over de ganse lengte een haag geplaatst te worden op de wettelijke afstand van 50cm van de perceelsgrens. Deze dient een min. hoogte te hebben van 1,80m. Langsheen de Kruisstraat dient een groenscherm van streekeigen hoog en laagstammig groen geplaatst te worden (waarvan 20% groenblijvend) over een breedte van 5m.

Op vergunde plan staat een groenzone van 5m bestaande uit streekeigen groen ingetekend (cfr. verkavelingsvergunning). In werkelijkheid bestaat deze zone uit gras en enkele bomen. Met de heraanleg van de tuin zal deze groenzone aangeplant worden met een combinatie van inheemse struiken in groepen van 10 per soort. (Hulst, Hazelaar, Ligustrum, Kornoelje, Spaanse aak, Taxus, Gelderse roos, Wilde appel en Hondсроos) De bestaande plataan zal behouden blijven en een nieuwe zomerlinde zal eveneens aangeplant worden in deze eerste 5m. (Zie hieromtrent eveneens ingetekende aanplanting met bijhorende legende op het inplantingsplan)

3.5. ONTSLUITING

Per perceel dient er een toegang naar de openbare weg voorzien te worden. Per perceel is er een oprit naar het openbaar domein toegestaan met een breedte van 10m.

De vergunde oprit werd verlegd en breder voorzien.

Omwille van het feit dat

- er een elektriciteitspaal staat die de netbeheerder weigerde te verplaatsen ter hoogte van de vergunde oprit
- er grote vrachtwagens en bestelwagens moeten kunnen manoeuvreren om leveringen te doen
- het perceel niet haaks ligt op de straat

kon niets anders dan voorzien worden in een bredere oprit en deze te verschuiven. Het was anders niet mogelijk dat vrachtwagens en bestelwagens hun draai konden nemen en over de nodige manoeuvreerruimte zouden kunnen beschikken. De benodigde draaicirkels werden ingetekend op de plannen. Cfr. verkavelingsvergunning is het toegelaten dat er een toegang tot het perceel wordt genomen van 10m. De situatie is evenwel speciaal in die zin dat het perceel niet haaks ligt op de baan zodat de vraag hoe deze 10m geïnterpreteerd moet worden dubbelzinnig is. Vanaf hoekpunt oprit is de breedte in principe 9,78m (<10m)

De **Bouwcode Oostrozebeke** is van toepassing. Het ontwerp voldoet voor zover relevant aan alle voorschriften.

Aftoetsing bouwcode

4. GROEN EN WATER RUIMTE GEVEN

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
- de keuze voor een bepaald type verharding

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

Waarbij telkens de laagste van beide drempels telt.

§3 Een afwijking op de tweede paragraaf kan enkel worden toegestaan in één van onderstaande gevallen:

- het hoofdgebouw overschrijdt op zichzelf de drempels uit de tweede paragraaf, en de afmetingen van de bovenverdieping laten geen verdere verkleining van het gelijkvloers toe
- **het gaat om een perceel waarop de hoofdfunctie bedrijvigheid, detailhandel of beroepslandbouw gevestigd is, in welk geval kan worden afgeweken tot maximaal 70% van het perceel, ongeacht de oppervlakte**
- het gaat om een karakteristiek gebouw of geheel, waarbij de gebouwen met erfgoedwaarde op zichzelf de drempels uit de tweede paragraaf overschrijden; of de afwijking wordt gemotiveerd conform art. 5 van de bouwcode

Hieraan wordt voldaan.

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

Hieraan wordt voldaan.

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.

§3 Een afwijking op de eerste paragraaf kan enkel worden toegestaan als de aanvrager aantoont dat infiltratie op eigen terrein onmogelijk is omwille van de plaatselijke omstandigheden.

Hieraan wordt voldaan.

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 een risicozone voor overstromingen.

Waterlopen

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

4. TOETSING AAN ANDERE REGELGEVING

WATERTOETS

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overweld, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op het watersysteem beperkt is.

De aanvraag is onderhevig aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- De oprit en verhardingen werden aangelegd in waterdoorlatende verharding met een helling van minder dan 2% waardoor dit buiten beschouwing kan gelaten worden voor wat de gewestelijke hemelwaterverordening betreft.
- Aangelegde terras en toegangspaden bij de woning werden uitgevoerd in niet waterdoorlatende materialen en wateren af op eigen terrein in het aangrenzend groen. Hetzelfde geldt voor de nieuw aan te leggen zwembijver.
- Voor de poort van de loods werd een zone van 5m x 5,40m in niet waterdoorlatende betonverharding aangelegd. Het water zal hiervan opgevangen worden d.m.v. een accodrain en aflopen naar de nabijgelegen groenzone van ca 100m²

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

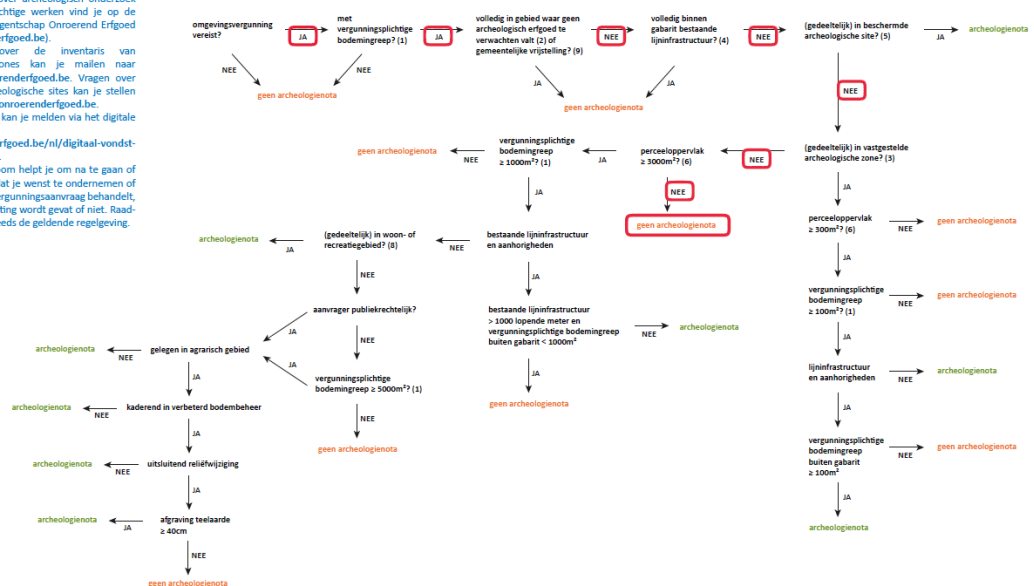
Artikels 5.4.1 en 5.4.2 van het Decreet van 12/07/2013 betreffende het onroerend erfgoed bepaalt wanneer een archeologienota moet opgesteld worden en bij de aanvraag gevoegd worden.

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

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

Het goed is gelegen langs de Kruisstraat en bereikbaar vanaf de Wakkensteenweg. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende bestaande ambachtelijke bedrijven. Perceel maakt deel uit van een goedgekeurde niet verkaveling binnen een vrij landelijke omgeving. Terrein is op vandaag bebouwd met een bedrijfsgebouw/loods met bijhorende bedrijfswoning. De tuinzone van het woongedeelte is gelegen langs de

voortuin met de Kruisstraat. De voorgrond is kosteloos afgestaan geweest aan de gemeente (cfr. verkavelingsvergunning) en behoort tot het openbaar domein. Dit betreft de strook tussen de haag en de openbare weg. Achteraan het perceel is nog een groot gedeelte van het perceel onbebouwd.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De aanvraag houdt een bevestiging in van de woonfunctie op het perceel.

MOBILITEITSIMPACT

De aanvraag heeft geen invloed op de bestaande mobiliteit. De mobiliteitsbewegingen blijven ongewijzigd, gezien de functie en schaal van het gevraagde ongewijzigd blijft.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid staan de goede ruimtelijke ontwikkeling van de buurt niet in de weg. De impact en schaal van voorliggende aanvraag is beperkt en past binnen de gegeven context.

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 straatbeeld.

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 bodemreliëf van de huidige site blijft ongewijzigd.

HINDERASPECTEN, GEZONDHEID, GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN

Gevraagde leidt niet tot hinder en tast de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen niet aan.

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 nihil 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 12/05/2025

door ondergetekende
namens de BV GC-ARCHITECTEN
Dhr. Bert Ghesquière, bestuurder

Voor gelezen en akkoord
namens de bouwheer