

BESCHRIJVENDE NOTA

VOORWERP VAN DE AANVRAAG:

FUNCTIEWIJZIGING VAN WONING (2) NAAR BEDRIJFSRUIMTEN

- + afbreken afdakconstructies (2) incl verharding
- + vervangen bestaande verharding - aanleg buitenwasplaats

Tieltsteenweg 62/64 8780 OOSTROZEBEKE
1 AFDELING - sectie C nr. 119e/p-124k/156c

DE RUIMTELIJKE CONTEXT

Het project is gelegen in een sectoraal BPA voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid. Al de huidige gebouwen die gerelateerd zijn met de bedrijfsvoering zijn vergund of worden geacht vergund (geen wijzigingen voor 1977 - **foto NGI: bijlage**).

Een gedeelte van de gebouwen zijn wel niet volledig uitgevoerd vlg de aanvraag (1973) cfr plannen (vergunde-bestaande toestand).

De vorige bedrijfsvoering bestond uit een transportbedrijf met woongelegenheid.

De huidige aanvrager wil er zijn bedrijf (Grodeve - grond-en afbraakwerken) vestigen.

Op de geschikte locatie (bestaande loodsen en verharding) wil het bedrijf zijn rollend materiaal kunnen stallen en parkeren (laad- en losplaatsen).

In de bestaande aanpalende gebouwen (oa woning (2)) vragen we een (deels zonevreemde) functiewijziging aan zonder uit te voeren verbouwingswerken, ifv de bedrijvigheid, nl niet vergunningsplichtige opslag-materialen, refter, sanitaire cellen, burelen, ontvangstruimte,...

Er wordt voorlopig geen woonfunctie (zone 7-BPA) voorzien op de site, daar de aanvrager zijn huidige woning in de Paanderstraat 117b in Meulebeke wil behouden, gelegen op 2 km afstand van het toekomstig bedrijf.

Naast de aanvraag vd functiewijziging naar bedrijfsruimten, vervangen we de bestaande verouderde asfaltverharding door betonverharding (excl oprit=asfalt) en voorzien we binnen de verharde zone een buitenwasplaats (100m²) met de nodige voorzieningen (KWS-afscheider coalescentiefilter, hemelwaterputten 5x20,000liter).

De huidige toegang (oprit=asfalt) blijft behouden (onder een helling vdh <2% en te infiltreren op eigen terrein (groenzone); de overige verharding thv de binnenplaat wordt vervangen door een betonverharding, voorzien van parkeerplaatsen (5 stuks ifv bedrijf) en staanplaatsen voor containers (5 stuks). Het hemelwater vd verharding wordt opgevangen en geïnfiltreerd in een aan leggen bufferbekken (359m²/101m³ - 2469m² verhardingx33/8%=197,52m³/81477liter).

Het niet vergunde losstaande bijgebouw-tuinberging (deelzone voor bijgebouwen) op het einde vh perceel wordt voorlopig niet afgebroken en valt buiten de bedrijvigheid. Het bijgebouw blijft zijn functie als tuinberging behouden.

Ligging: Gewestplan Roeselare-Tielt
zone sectoraal BPA - ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid met bijhorende nevenbestemming

BPA nr 1/5: OROTRA nv, Tieltsesteenweg 62-64, 8780 OOSTROZEBEKE

BOUWCODE: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vd gemeente Oostrozebeke

WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT.

Vlgs specifieke stedenbouwkundige voorschriften: BPA nr1/5: orotra nv (**cf bijlage**)

- inplanting vlg plan BPA
- terreinbezetting voor bebouwing/verharding: 100% (ifv betrokken zone)
- bouwhoogte: kroonlijsthgte max 6,00-7,00m/nokhgte max 10,00m
- dakvorm: vrij (<45°)
- vloerpeil: max 0,40m tov openbare weg
- ...

GEEN AFWIJKINGEN tov BPA

- functiewijziging (deels zonevreemd) van woning (2) naar bedrijfsruimten
 - woning (zonevreemd): 129,72m²/443,64m³
 - woning/bedrijf: 690,14m²/2360,28m³
- + afbreken afdakconstructies (2) INCL VERHARDING (=in te zaaien gras)
 - 66,08m²/191,63m³ - 34,47m²/93,07m³
- + vervangen bestaande verharding - aanleg buitenwasplaats
 - behoud bestaande verharde oppervlakte - GEEN UITBREIDING
 - bestaande oprit heraanleg met identieke verharding (asfalt)
 - heraanleg binnenplaat (incl wasplaats 100m² (20x5m): 2653m²
 - 2653 - 184m² (infiltratie naastgelegen groezone) = 2469m²
 - infiltratie op eigen terrein (1/4 - buffer/groezone) <2% helling
 - aan leggen bufferbekken: 359m²/101m³
 - opp verharding: 2469m² x 33/8% = min 197,52m³/81477liter infiltreren
 - bouwcode: art 29§3: afwijking ifv bedrijvigheid-max70% vh perceel
 - opp perceel: 14088m² x 70% = max verharding 9861,60m²
- + auto-fietsparkeerplaatsen ifv het bedrijf/op maat - 5 stuks
 - voertuigen personeel niet via bedrijf (werf-thuis)
 - door weinge bezoekers en arbeidsintensief bedrijf is het aantal stalplaatsen voorzien op maat vh bedrijf
 - bouwcode afw art 38/art 42: fiets-auto parkeerplaatsen

INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING.

De aanvraag situeert zich binnen de specifieke voorschriften van het sectoraal BPA 1/5.

Mits het vervangen van de verharding met wasplaats en het aanpassen vd ruimten, zonder verbouwingswerken (functiewijziging), zijn er geen wijzigingen thv de bestaande gebouwen en omgeving.

De aan te leggen bufferzone, vlg de voorschriften BPA, zal voor een landschappelijk inkleding zorgen tov de omgeving.

Materialen - geen wijzigingen:

Gevelmetselwerk:	machinale-handvormsteen - wit geschilderd/rood
Schrijnwerk:	alu/houten - schrijnwerk: anodise/zwart
Dakbedekking:	hellend: goflplaten - grijs

LIEVENS ALEXANDER bvba
Architectenbureau
Ter Kouter 23
8700 TIELT - KANEGEM