

## BESCHRIJVENDE NOTA

*“nota, ondertekend door de aanvrager en door de architect als diens medewerking vereist is, waarin wordt beschreven :*

- *het voorwerp van de aanvraag;*
- *de ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen, meer bepaald :*
  - *het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland;*
  - *de zoneringsgegevens van het goed;*
- *de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context;*
- *de integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving.”*

- *het voorwerp van de aanvraag :*

**aanvraag voor het bouwen van een loods.**

- *de ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen, meer bepaald :*

*- het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland :*

**bestaand landbouwbedrijf gelegen in de Aardemolenstraat 11 te Oostrozebeke. Het landbouwbedrijf bestaat uit een cluster van gebouwen die het geheel uitmaken : 2 varkensstallen; 2 rundveestallen; een bedrijfswoning, een garage, een meststalo; 3 sleufsilo's en een mestvaalt. Er zijn ook 2 open vijvers aanwezig; de eigendom strekt zich op natuurlijk wijze in de lengte uit langsheen de Aardemolenstraat. Zie inplantingsplan en foto's in het dossier.**

*- de zoneringsgegevens van het goed :*

**zie plannen;**

**Bouwplaats is gelegen in het Gewestplan Roeselare – Tielt : 100% agrarisch gebied.**

**Bouwplaats is niet gelegen in een BPA of RUP of verkaveling.**

**Bouwplaats is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.**

- *de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context*  
**de aanvraag betreft het realiseren van een loods voor het rollend materieel. De loods heeft een lengte van 50 m en een breedte van 20 m; het betreft een gebouw met zadeldak (kroonlijsthoogte 5,5 m; nokhoogte 8,72 m). De loods wordt ten zuiden van de bestaande bebouwing gepositioneerd; de topgevel wordt naar het openbaar domein toe (de Aardemolenstraat) geplaatst.**

**De redenen voor deze positionering zijn velerlei :**

- **de enige mogelijkheden tot uitbreiding zijn zuidwaarts (zoals op heden voorzien) of oostwaarts (ten zuiden van de open vijver). Een oostwaartse uitbreiding valt af te raden gezien er dieper ingesneden wordt in de open ruimte; bovendien is de circulatie van het rollend materieel naar die plaats niet aangewezen. De doorgangen tussen varkensstal en meststalo enerzijds; tussen meststalo en rundveestal anderzijds; voorts tussen rundveestal en garage; tenslotte tussen garage en 2° rundveestal zijn belemmerend voor een vlotte circulatie.**
- **bovendien vereist een oostwaartse inplanting zeer veel bijkomende verharding; in tegenstelling daarmee behoeft de ontworpen inplanting dit niet. Het bespaart letterlijk en figuurlijk de open ruimte.**
- **de positionering haaks op het openbaar domein zorgt voor een beperktere uitbreiding langsheen de Aardemolenstraat (20 m ipv 50 m gebouwlengte); hoofddreden is evenwel opnieuw de circulatie : de positionering van de poorten (evenals de planopbouw) is uitgedokterd om een optimale schikking van de voertuigen in het gebouw te bekomen evenals een ideale weg ernaar toe vanaf het bestaande hoevecomplex. In het gebouw wordt namelijk aan weerszijden tegen de lange buitenwanden materiaal geplaatst waarbij er een vrije middengang ontstaat voor de aan- & afvoer van dit alles; de tractor kan op die manier makkelijk het correcte aanhangsel aan- & oppikken. Vanuit de poort zitten we vrij centraal in de eigendom vanwaar de circulatie ideaal kan verlopen.**

**In die zin wordt de ruimte zo economisch mogelijk gebruikt in harmonie met een goede werking van het bedrijf.**

Het gebouw staat zoals reeds meegegeven met zijn topgevel naar de straat gericht. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,50 m; de nokhoogte bedraagt 8,72 m. Volgens de bouwcode van de gemeente Oostrozebeke (en meer bepaald de 45°regel) dient het gebouw in dit geval dan ook op een afstand van 8,72 m te staan vanaf het openbaar domein. Het gebouw is evenwel ingeplant op een afstand van 5,58 m; dit komt dus overeen met de kroonlijsthoogte. De reden daarvoor is dat de doorgang tussen de westkant van de loods en de bestaande sleuvsilo's anders te klein wordt : de tractoren moeten daartussen om het mais en gras te kunnen hakselen. Als het gebouw achteruit geschoven wordt tov het openbaar domein wordt de doorgang te smal en moeten de tractoren een heuse omweg maken en doorheen de ganse weide rijden om tot op de juiste plaats te geraken; dit heeft veel schade in de weide tot gevolg bij natte periodes. Evenals een vuil wegdek.

Omwille van de reeds aangehaalde indeling van de loods heeft het geen zin de afmetingen (verhouding lengte tov breedte) ervan aan te passen. Hoe dan ook : de huidige positionering is stedenbouwkundig aanvaardbaar in die zin dat er in dezelfde lijn gebouwd wordt als de naastliggende varkensstal. We begrijpen de bekommernis om het hoogste punt van het gebouw als een afstand te zien; het gaat hier evenwel over de top van een topgevel; gericht naar het openbaar domein. Er wordt bijvoorbeeld geen zon afgenomen van een buur; mocht er bebouwing zijn aan de andere kant van de straat kunnen we niet alleen de bouwvrije zone tov het openbaar domein aan eigen kant in beschouwing nemen maar ook de straatbreedte én de bouwvrije zone aan de andere kant van de straat. Er wordt dus geen vrijheid van een particulier in het gedrang gebracht.

Bovendien wordt er een afdoende groenscherm voorzien rond-om-rond het nieuwe gebouw; ik verwijs daarvoor naar het landschappelijk integratieplan en de bijhorende nota. Het gebouw wordt langs de vrije zijden ingekapseld in een groenaanplanting die op termijn de nodige buffer doet ontstaan. In die zin is ook het 'openbaar nut' niet in het gedrang.

Ruimtelijk past het ontwerp met de nieuwe loods, net als de site voorheen, in de omgeving.

- de integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving :

Ontworpen loods geïntegreerd in omgeving (zie supra).

De bouwheer,  
**Mevr. Veys Eline**

De architect,  
**Dhr. Demeyere**