

1. ALGEMENE INLICHTINGEN.

Aanvrager	Céleste Vannieuwenhuysse Gauthier Desmedt Fabiolalaan 4 8710 Ooigem
Architect	Architect Van Schelstraete BV Waalstraat 133 9870 Zulte
Datum aanvraag	10/11/2025
Betreft	Het renoveren en uitbreiden van een woning met voorafgaande sloop Het regulariseren van een tuinmuur
Bouwplaats	Sint Amandstraat 9 8780 Oostrozebeke
Bijlagen	Oostrozebeke, sectie C, nr. 691 A 8 ^{ste} afdeling, sectie D, nr. 1080C

2. AANVRAAG TOT VERGUNNING

2.1 Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag tot omgevingsvergunning omvat:

- Het renoveren van de hoofdwoning en het uitbreiden met een gelijkvloerse aanbouw met voorafgaandelijke sloop van de gelijkvloerse achterliggende aanbouwen
- De tuinmuur (tussen hoofdwoning en bijgebouw) wordt geregulariseerd
- De voor- en achtertuin wordt in sterke mate onthard.
- Het bijgebouw ten noorden wordt gesloopt
- Aanplant van twee hoogstammige bomen en nieuw groenscherm

Er worden geen bomen gerooid.

Er worden geen ingedeelde activiteiten aangevraagd.

De hoofdwoning, bijgebouw en tuinzone zijn gelegen op twee kadastrale percelen, waarbij de woning en bijgebouw zijn gelegen in de gemeente Oostrozebeke – de tuinzone is gelegen in de gemeente Meulebeke.



2.2 De zoneringsgegevens van het goed

Gewestplan	:	Gewestplan Roeselare – Tielt (17/12/1979) Agrarische gebieden
BPA/RUP	:	Solitaire vakantiewoningen 22/06/2017 GRUP Kernversterking en bouwcode (23/11/2023)
Verkaveling	:	niet van toepassing
Wegenis	:	Gemeenteweg lokale weg type 3
Nutsvoorzieningen	:	Alles aanwezig

2.3 Externe adviezen

Niet van toepassing

2.4 Vergunningshistoriek

Vergunning voor verbeteringswerken aan de woning. Goedgekeurd op 26/06/1962 met gemeentelijk nummer 1962/012.

Aanvraag voor het metselen van een hofmuur met poort, aangevraagd op 18/01/1995, gemeentelijk nummer 1995/011. Aanvraag werd stopgezet

Voor het bijgebouw ten westen van de woning (garage met berging) is geen vergunning bekend, echter werd de meerwaarde afgekocht volgens de geijkte procedure (24/11/1993)

Vergunning voor het uitbreiden van een bestaande woning (regularisatie). Goedgekeurd op de zitting van 10/01/2018 met gemeentelijk nummer 2017/115 onder voorwaarden:

- Kleine tuinberging in voortuin moet afgebroken worden en verharding opgebroken. De zone is in te zaaien met gras.
- De aanvrager verduidelijkt zo snel mogelijk of het vierkant bijgebouw aangebouwd aan de noordgevel van de garage de meerwaarde afgekocht werd.
- De niet- overdekte constructies in zij- en achtertuin moeten teruggebracht worden tot 80m².
- De woning is gelegen in collectief te zuiveren zone. Hemelwater en afvalwater moeten gescheiden afgevoerd worden tot op de grens met het openbaar domein.
- Er moet een hemelwaterreservoir van 5000liter en infiltratievoorziening met een volume van 5000liter, geplaatst worden.

Aanvraag verbouwing en uitbreiding woning (OMV2025088265). Dossier is definitief gestopt wegens procedurefout.

3. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

Het perceel is gelegen ten noorden van het centrum van Oostrozebeke. De woning en bijgebouwen zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Oostrozebeke, de tuinzone is gelegen in de gemeente Meulebeke. Via een toegangsweg (geen eigendom), ontsluit het perceel zich op de Sint Amandstraat. Een gemeenteweg met dubbele rijstrook en aan beide zijden een zachte berm.

De omgeving kenmerkt zich door open landbouwgebieden ten oosten – westen en noorden van het perceel. Ten Zuiden, langsheen de Sint-Amandstraat zijn gezinswoningen gebouwd, omgeven door tuinzones.

De woning, onderwerp van deze aanvraag, vormt een halfopen woning met de rechts aanpalende gezinswoning nr. 11. De twee woningen zijn toegankelijk via een gedeelde toegangsweg en ruime voortuinzone. De aanpalende buur heeft een kroonlijsthoogte van 3m22 en nokhoogte van 7m12.

Het hoofdgebouw kenmerkt zich door een hoger rechts en lager links gedeelte. Aan de oostelijke gemeenschappelijke perceelsgrens is een uitbreiding van het gelijkvloers gebouwd met een totale bouwdiepte van 19m25. De voorgevel kent een breedte van 11m70. De hoofdwoning en het bijgebouw zijn verbonden met een tuinmuur met een hoogte van 4m25. De zone tussen hoofdwoning en bijgebouw is volledig verhard. Ten noorden is de tuinzone van de woning gelegen.

Op korte afstand, ten oosten, vinden we op korte afstand de Kallemoeibeek terug.

In vergunning 2017/115 vinden we terug dat de tuinmuur die de verbinding vormt tussen de woning en bijgebouw onvergund is. Een vergunning werd aangevraagd in 1995 maar de procedure werd stopgezet. Een regularisatie voor de muur wordt aangevraagd.

Ten westen is een losstaand bijgebouw opgetrokken, hiervoor werd volgens de geijkte procedure de meerwaarde afgekocht (24/11/1993).

3.2 Toetsing aan de wettelijke en planologische context

Gewestplan

Stedenbouwkundige voorschriften artikel 11.4.1 van het KB 28/12/1972

De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300m en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.



- De woning is niet verkrot (art. 4.4.10 §1 VCRO)

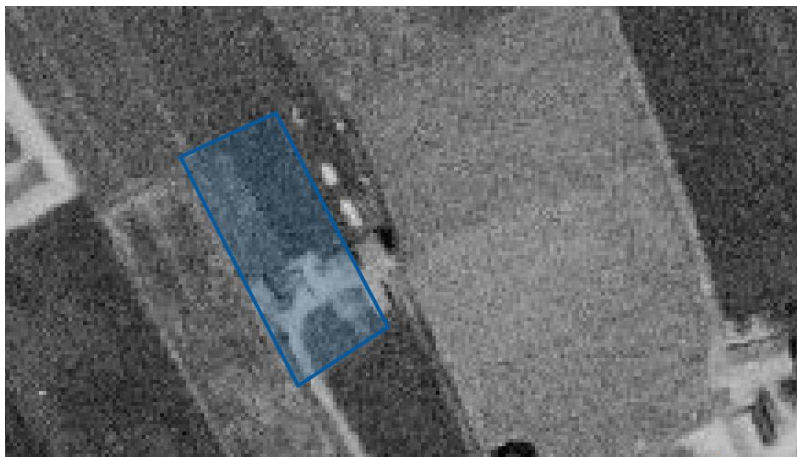
De woning is niet verkrot. De woning voldoet aan de elementaire eisen qua stabiliteit. Het complex is qua stabiliteit niet 'fundamenteel in het gedrang gebracht', tevens is het niet 'met de grondvesten gelijkgesteld'. De dragende structuren zijn op vandaag bestaand.



Voorliggende aanvraag voldoet aan deze bepaling

- De woning is vergund geacht (art. 4.4.10 §1 VCRO)

Het bestaande hoofdgebouw wordt vergund geacht. De contouren van de woning zijn reeds duidelijk op de luchtfoto van 1971. De hoofdwooning is ook vergund volgens de vergunning voor het uitbreiden van een bestaande woning (regularisatie). Goedgekeurd op de zitting van 10/01/2018 met gemeentelijk nummer 2017/115.



Voorliggende aanvraag voldoet aan deze bepaling

- De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang (art. 4.4.11 VCRO)

Er is geen RUP, BPA of niet vervallen verkavelingsvergunning van toepassing. De aanvraag dient afgetoetst te worden aan de algemeen binnen de gemeente gehanteerde regels, de specifieke omgeving en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De zonevreemde wetgeving dient gehanteerd en gerespecteerd te worden. De goede ruimtelijke ordening wordt in onderhavige motiveringsnota verder toegelicht.

Voorliggende aanvraag voldoet aan deze bepaling

- Na herbouwen maximaal 1000 m³ voor de woning (art. 4.4.13 §1 VCRO)

Het bestaande hoofdgebouw met een volume van 905 m³ wordt gerenoveerd en gedeeltelijk gesloopt en maakt plaats voor een nieuwe gezinswoning met een volume van 653,75 m³. De berekening wordt onder punt 6 verduidelijkt. Het volume wordt steeds gemeten t.o.v. het maaiveld ter hoogte van de buitengevel.

Voorliggende aanvraag voldoet aan deze bepaling

- Het aantal wooneenheden wordt behouden (art. 4.4.13 §1 VCRO)
Het aantal wooneenheden, namelijk 1, blijft ongewijzigd

Voorliggende aanvraag voldoet aan deze bepaling

- De plaats van de te herbouwen constructie minstens 75% van de bestaande inplanting van de bestaande constructie laten overlappen (art. 4.4.13 §2 VCRO)

De nieuwe woning heeft een grondoppervlakte van 130,80 m². De footprint van de nieuwe woning overlapt met op de footprint van de bestaande bebouwing. Men kan vaststellen dat de gebouwen op dezelfde plaats opgetrokken worden.

Voorliggende aanvraag voldoet aan deze bepaling

- uitzondering in kwetsbare gebieden of recreatiegebieden (art. 4.4.13 §2 VCRO)

Niet van toepassing

- Het volume van het nieuwe bijgebouw mag niet groter zijn dan het volume van het bestaande bijgebouw.

Niet van toepassing

- De verharding (excl. noodzakelijke toegangen) is uitgesloten uit de vergunning. Verharding volgens het vrijstellingsbesluit.

Er wordt in de achtertuin maximaal 80m² verharding aangelegd volgens het vrijstellingsbesluit.

Het aanvraagterrein is volledig gelegen in agrarisch gebied en dus niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van art. 4.1.1, 10°, VCRO. Het gebied betreft geen speciale beschermingszone (habitatrichtlijn, vogelrichtlijn) en maakt geen deel uit van het VEN/IVON.

De nieuwe ontworpen constructies voldoen aan de regelgeving rond zonevreemde constructies. Er worden geen afwijkingen gemotiveerd in de zin van art. 4.4.1§0 VCRO

RUP / BPA

Het RUP Kernversterking en bouwcode (23/11/2023) is van toepassing. Beide moeten samen gelezen worden, de voorschriften worden onderstaand toegepast op de aanvraag.

De aanvraag is gelegen in de zone art. 5 – agrarisch gebied

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Art. 0.3 het betreft geen nieuwbouw, herbouw of verkaveling, maar een verbouwing van een bestaande woning.

Gebiedsspecifieke stedenbouwkundige voorschriften

Er zijn geen gebiedsspecifieke voorschriften van toepassing op de aanvraag. De woning betreft geen woning van exploitanten.

Bouwcode Oostrozebeke (september 2023)

Enkele de van toepassing zijnde artikelen worden omschreven

2 woonkwaliteit voor iedereen

2.1 zelfstandige woning en verblijfsruimten

Art. 6 §1: de woning overtreft ruim de minimale netto-vloeroppervlakte, namelijk 192,60m²

Art. 6 §2: de leefruimte overtreft ruim de minimale netto-oppervlakte, namelijk 61,94 m²

Art. 6 §3: de keuken is geïntegreerd in de leefruimte

Art. 6 §4: de slaapruimtes overtreffen ruim de minimale netto-oppervlakte, namelijk 22,24 m², 9,60 m² en 12,05 m²

Art. 6 §5: de badkamer overtreft ruim de minimale netto-oppervlakte, namelijk 6,64 m²

Art. 6 §6: de bergplaats overtreft ruim de minimale netto-oppervlakte, namelijk 20,28 m²

Art. 8 §1: iedere verblijfsruimte minimale opening van 10% van de netto-vloeroppervlakte

Art. 9: iedere verblijfsruimte omvat een opening om natuurlijke ventilatie mogelijk te maken

Art. 10 §1: de buitenruimte overtreft ruim de minimale netto-vloeroppervlakte

Art. 11 §1: de woning is rechtstreeks toegankelijk via de openbare weg, zij het via een toegang, gebruikt voor eigen woning en de naastgelegen woning.

Art. 11 §2: de verdiepingen zijn toegankelijk via een vaste trap.

Art. 19 §1: In de omgeving komen voornamelijk gezinswoningen voor, omgeven door tuinen. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit één- tot tweelaagse woningen onder een hellend dak. Er is sprake van een gevarieerd gebruik van materialen, maar telkens binnen een kleurengamma van rood-, wit- en bruintinten.

Onze woning sluit volledig aan bij dit referentiekader door de opbouw in rood-bruine baksteen en de afwerking met rode stormpannen. Door de verbouwing zal de gelijkvloerse oppervlakte merkelijk afnemen, terwijl het gabarit van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft. Na de werken zal de woning een duidelijke meerwaarde betekenen voor de buurt.

Art. 20 §1: De verbouwing voorziet wijzigingen in de gevelopeningen, steeds met oog voor de esthetiek van de woning en de belevingswaarde van het interieur. De keuze van materialen en de vormgeving van de gevelopeningen sluiten aan bij de landelijke uitstraling van de woning.

De bestaande gevelsteen wordt verwijderd om een nieuwe isolatielaag aan te brengen. De gevel wordt hermetiseert met een rood-bruine gevelsteen. Met deze aanpak wordt een ononderbroken isolatieschil gecreëerd, conform de huidige energieprestatienormen.

Art. 22: niet van toepassing bij verbouwingen.

Art. 29 §1: De verhardingsoppervlakte in de huidige toestand wordt aanzienlijk teruggebracht tot het strikt noodzakelijke. De bestaande verharding bedraagt 52,80% of 1040 m². De bestaande gelijkvloerse uitbreidingen worden gesloopt en vervangen door een compactere gelijkvloerse aanbouw. In de tuinzone wordt de verharding beperkt, bestemd als terrasruimte en als toegang tot het bestaande bijgebouw.

Het terras aan de leefruimte wordt uitgevoerd in niet-waterdoorlatende verharding, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd naar de aangrenzende groenzone. Ook de overige verharding in de tuinzone wordt aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding.

Aan de voorzijde, waar de woning is teruggeplaatst ten opzichte van de perceelsgrens, wordt niet-waterdoorlatende verharding toegepast voor de toegangsweg naar zowel het bijgebouw als de woning. Ter ontsluiting van de naastgelegen woning (nr. 11) is een bijkomende strook verharding voorzien.

Art. 29 §2: het perceel kent een oppervlakte van 1970 m², er mag 25% of maximaal 450m² verharding worden toegestaan.

- Bestaand bijgebouw 168,00 m²
- Gerenoveerde woning 130,80 m²
- Tuinmuur 2,05 m²
- Verharding voortuin 103,05 m²
- Verharding achtertuin 45,45 m²
- TOTAAL: 449,35 m² of 22,80% van het perceel

Art. 29 §3: er is geen afwijking van toepassing

Art. 30: Het perceel bevindt zich niet in een woonbestemming gezien het zonevreemde karakter. Echter wordt voldaan aan het artikel. De voortuin bevat 17,14 % verharding, namelijk 103,05m² op 601,20 m². De achtertuin (achter de voorgevellijn) bedraagt de verharding 25,29%, namelijk 346,30 m² op 1368,80 m². Naar aanleiding van de aanvraag wordt het terrein significant onthard.

Art. 31 §1: het opvangen hemelwater op de daken zal zijn weg vinden naar de hemelwaterput en dienst doen voor hergebruik, de overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een open wadi.. Het hemelwater dat valt op de verharding zal infiltreren op deze oppervlakte of naastgelegen ruime groenzone.

Art. 33 §1: er wordt geen groendak aangelegd op het plat dak van de uitbreiding. Het opvangen hemelwater wordt verzameld in een hemelwaterput in functie van hergebruik. Om technische redenen watert het hemelwater van het achterliggende hellend dak eerst af op het plat dak, om op die manier in de hemelwaterput terecht te komen.

Art. 38 §1: de woning omvat 3 slaapkamers, dus er zijn minstens 4 fietsstalplaatsen te voorzien. De fietsen worden voorzien in het bestaande bijgebouw die ruim voldoende groot is voor het stallen van de fietsen. Een gelijkvloerse ruimte die vlot toegankelijk is.

Art. 42: er zijn geen bepalingen in functie van woningen. Het bestaande bijgebouw omvat voldoende ruimte voor het stallen van twee wagens, ook in de voortuin is er ruimte voor het stallen van wagens voor bezoekers.

Er worden geen afwijkingen aangevraagd op de bouwcode Oostrozebeke (september 2023)

Verkaveling

Er is geen verkaveling van toepassing op het perceel.

3.3 Toetsing aan de wettelijke en reglementaire normeringen

Toegankelijkheid

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van juni 2009 en de 'stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid' van 31/03/2011 is niet van toepassing.

Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing

Brandnormering

Niet van toepassing

Project m.e.r.-screeningsnota

Het project heeft geen betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering dd. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Archeologienota

een voorlopig of definitief beschermde archeologische zone. De werken vinden plaats in een gebied ander dan een woon-of recreatiegebied en de bodemverstoring (<5000m²) is beperkt.

Bij de aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota te worden opgemaakt en toegevoegd.

Sloopopvolgingsplan

De te slopen gebouwen vallen niet onder één van volgende situaties: niet-residentiële gebouwen met een bouwvolume > 1000m³ of in hoofdzaak residentiële gebouwen met een bouwvolume > 5000m³.

Bij de aanvraag dient geen sloopopvolgingsplan worden toegevoegd.

Inventaris erfgoed Vlaanderen

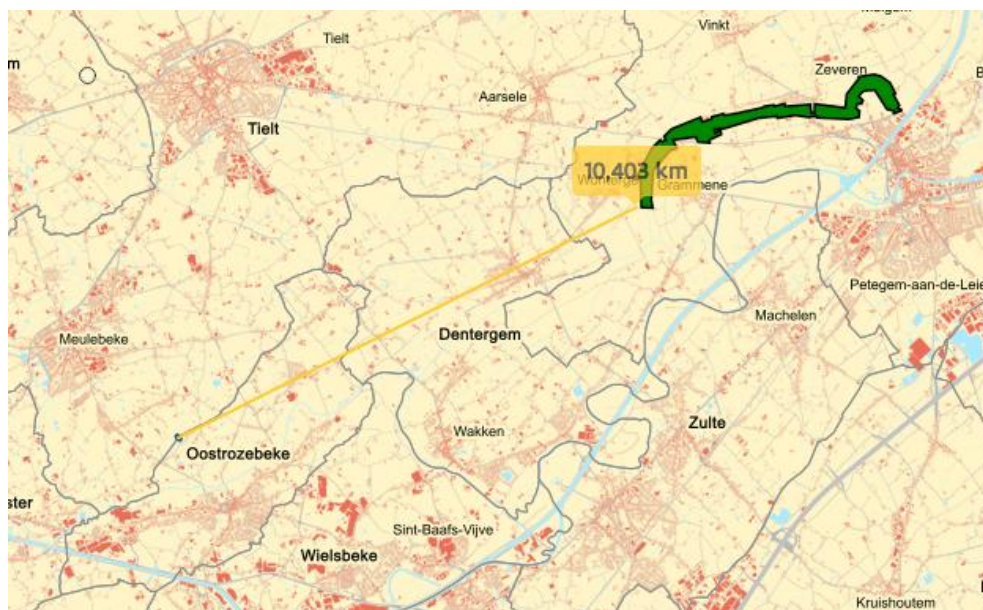
De bebouwing op het perceel is niet opgenomen op de inventaris van het waardevol erfgoed in Vlaanderen.

Warmtepomp

In het project wordt een warmtepomp met een vermogen met minder dan 5kW geplaatst, er dient geen melding van ingedeelde inrichtingen en activiteiten (klasse 3) worden aangevraagd.

Stikstoftoets

In onderstaande afbeelding wordt de ligging van het project ten opzichte van de speciale beschermingzones weergegeven. Het dichtstbijzijnde SBZ-H 'bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel' is gelegen op ongeveer 10,40 km ten oosten van het project.



De schaal van het project is opgenomen binnen de lijst van vergunningsplichtige handelingen waarbij kan geteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%

Motivering aanlegfase

Op basis van een Nederlandse studie van TNO kan aangenomen worden dat de emissies voor de bouw van een woning in het slechtste geval (worst case) overeenkomt met 76 kg NO_x/jaar. In dit cijfer zit ook de aanleg van wegenis en riolering vervat.

Volgens de VITO-tabel voor de aanlegfase is een emissie tot 2.239 kg NO_x/jaar mogelijk bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 1.000 m, zonder de 1% drempel te overschrijden.

Als we 2.239 kg NO_x/jaar delen door 76 kg NO_x/jaar (zijnde de emissies voor de bouw van een eengezinswoning), is het resultaat 29.

Maar omwille van de fase na de aanleg, waarin werd aangetoond dat het vervoer tot en met 23 wooneenheden uitgesloten wordt, kunnen we slechts 23 wooneenheden weerhouden.

Bijgevolg zal de impactscore voor een verkaveling tot maximaal 23 loten voor eengezinswoningen op meer dan 300 m van Habitatrichtlijngebied, niet meer dan 1% bedragen.

Motivering fase na de aanleg

Het aantal vervoersbewegingen van een woning/kavel wordt ingeschat als 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m, er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Als we 70.000 lichte vervoersbewegingen/jaar delen door 2.920 vervoersbewegingen/jaar is het resultaat 23, also komen we op 23 eengezinswoningen.

Voor een totaal van 23 kavels voor eengezinswoningen, eender waar in Vlaanderen, zal de impactscore bepaald voor de fase na aanleg kleiner of gelijk zijn aan 1%.

Lasten bij zonevreemde woningen

Gezien de woning als zonevreemd wordt aanzien wordt door het instrumentendecreet een financiële of last in natura opgelegd.

De aanvraag omvat:

- Een sterke reductie van de verhardingsgraad in zowel voor- als achtertuin
- Aanplant van twee hoogstammen en aanplant van een groenscherm ter uitbreiding van het bestaand groen
- Een compact hoofgebouw van 653 m³ tegenover de toegelaten 1000 m³
- Verwijderen van aangebouwd bijgebouw

In voorgaande vergunning, OMV2025088265, wordt een last opgelegd om het bijgebouw gedeeltelijk af te breken, zodat er ruimte ontstaat tussen de perceelsgrens en het resterende deel van het bijgebouw.

Deze last wordt evenwel als disproportioneel beschouwd en gaat verder dan het doel van het Instrumentendecreet. Het decreet beoogt dat lasten in verhouding staan tot het voordeel dat de begunstigde haalt uit de omgevingsvergunning, alsook tot de inspanningen die de overheid levert door de uitvoering van die vergunning toe te laten. De opgelegde lasten moeten dus redelijk en evenredig zijn ten aanzien van het vergunde project.

In de opgelegde last is die proportionaliteit duidelijk zoek.

Reeds via de toepassing van de bouwcode werd een sterke verhardingsreductie voorzien, met behoud van de volledige footprint van het bijgebouw. Bovendien het achterliggende bijgebouw verwijderd.

Daarnaast omvat de aanvraag de aanplant van meerdere bomen en een bijkomend groenscherm, waardoor het bestaande groenscherm wordt versterkt en het perceel zich landschappelijk robuuster in zijn omgeving integreert. Het project levert dus reeds een aanzienlijke bijdrage aan ontharding, vergroening en ruimtelijke kwaliteit en beantwoordt aan het doel van het instrumentendecreet. Het opleggen van bijkomende lasten — zoals de gedeeltelijke afbraak van het bijgebouw — gaat dan ook buiten elke redelijke verhouding.

Het Instrumentendecreet wil de lasten afstemmen op het voordeel dat uit de vergunning voortvloeit. In dit geval is er geen sprake van bijkomend voordeel door het behoud van het bijgebouw, aangezien de meerwaarde ervan reeds werd afgekocht voor een bedrag van 57 000 BEF, zoals vastgelegd in het uittreksel uit het notulenboek van het schepencollege van 24 november 1993. Het bijgebouw heeft reeds een uitdovend karakter.

Ten slotte is de gevraagde gedeeltelijke afbraak bouwtechnisch niet haalbaar.

Het bijgebouw vormt een structureel geheel, wat duidelijk blijkt uit de foto's.

Een gedeeltelijke afbraak zou constructief neerkomen op een volledige sloop, wat disproportioneel is in verhouding tot de aard van de aangevraagde werken.



Conclusie:

De opgelegde last tot gedeeltelijke afbraak van het bijgebouw is onredelijk en niet evenredig met het vergunde project. Gezien de reeds geleverde inspanningen inzake ontharding, vergroening, reductie van de bestaande hoofdwooning, kan de last niet worden beschouwd als in overeenstemming met het proportionaliteitsbeginsel van het Instrumentendecreet.

3.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voldoet zowel aan de bepalingen inzake zonevremde woningen als aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Oostrozebeke. Beide instrumenten hebben tot doel een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door zorgvuldig om te gaan met bestaande bebouwing en de inrichting van het perceel.

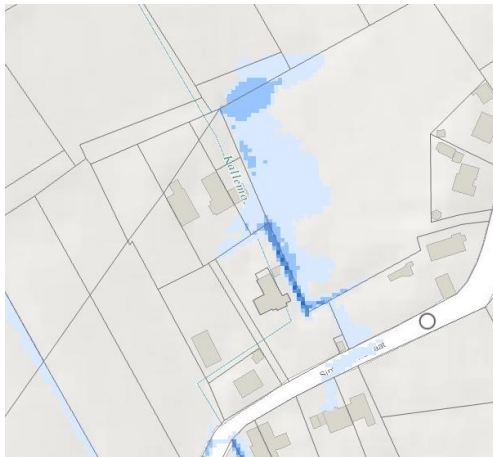
Bovendien wordt door de uitvoering van het project zowel het totaal verharde oppervlak als het bebouwde volume merkkelijk gereduceerd ten opzichte van de bestaande toestand. Dit draagt bij aan een betere infiltratiecapaciteit, een vermindering van de verhardingsgraad en een versterking van de landschappelijke inpassing.

Op basis van deze overwegingen kan worden geconcludeerd dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de doelstellingen van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. WATERPARAGRAAF

Waterkaarten

Is het perceel gelegen binnen de advieskaarten watertoets: gedeeltelijk



Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop Kalemoeibek

Is het perceel gelegen binnen waterdiepte – huidig of toekomstig klimaat – middelgrote kans:

- zee-overstromingen (kust): nee
- fluviale-overstromingen (FLU): nee
- pluviale-overstromingen (PLU): gedeeltelijk
- gelegen binnen het signaalgebied: nee

De vloerpas van de woning blijft ongewijzigd t.o.v. de bestaande vloerpashoogte. Er worden geen handelingen uitgevoerd in de zone aangeduid als overstromingsgevoelig.

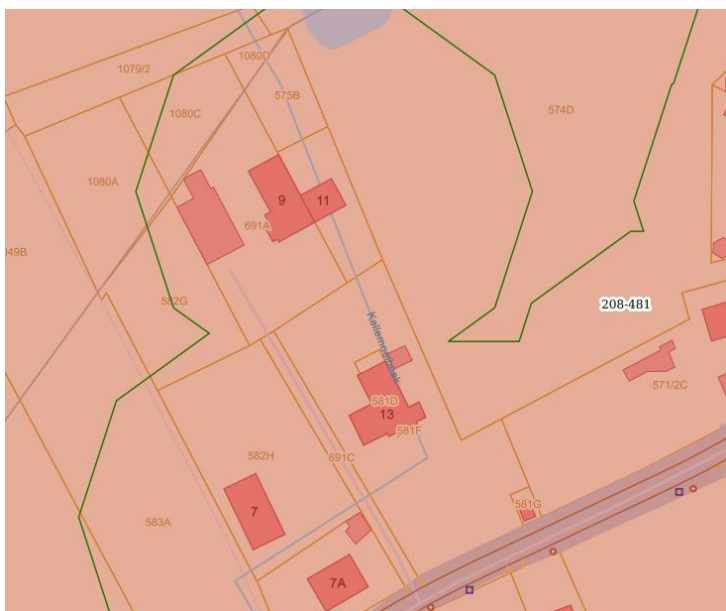
Gewestelijke verordening hemelwater

Zie aanstipijst voor de controle van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De woning is voorzien van een hemelwaterput van 10 000 liter waarbij het water hergebruikt wordt voor toilet, wasmachine en tuinkraan. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievolume.

De noodzakelijke verharding naar voordeur en carport wordt tot een minimum beperkt en watert af op eigen oppervlakte. Het terras ter hoogte van de achtergevel van de woning bestaat uit niet waterdoorlatende verharding, deze verharding watert eveneens af naar de naastgelegen groenzone.

De overige onverharde ruimtes worden ingericht met groenvoorzieningen.

Fecaal water



Het perceel is gelegen binnen een collectief te optimaliseren buitengebied. Een septische put is verplicht in afwachting van een aansluiting op het riool. Een septische put met een inhoud van 3000 liter is voorzien waarbij zowel grijs als zwart afvalwater is opgevangen. De aansluiting op de riool is pas verplicht van zodra de riolering er ligt.

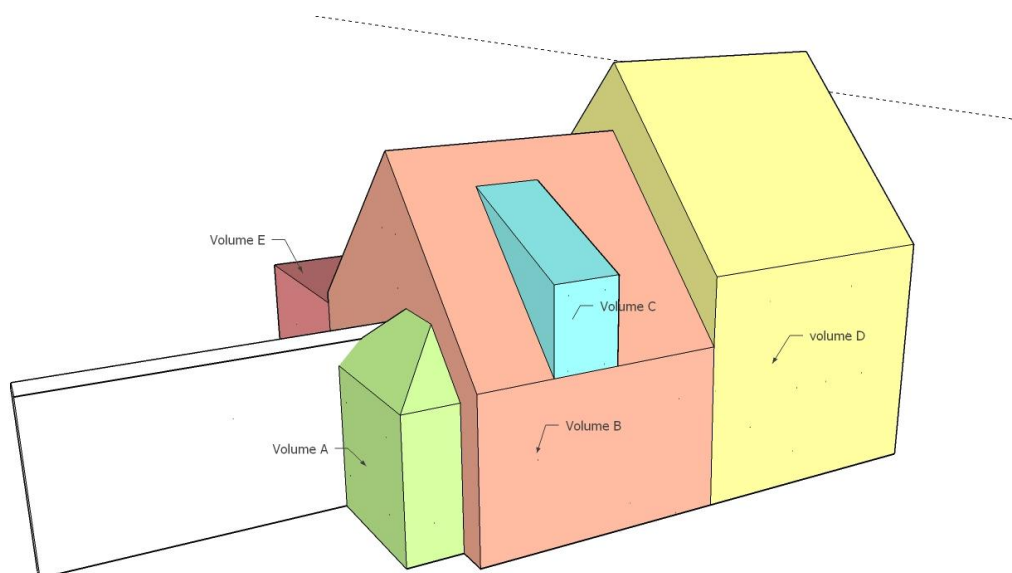
Bemalingsstudie

Het project is niet voorzien van een ondergrondse constructie, er is dus geen bronbemaling nodig.

5. TERREIN EN NIVEAUVERSCHILLEN

Het perceel kent geen markante hoogteverschillen. De gelijkvloerse afgewerkte hoogte blijft ongewijzigd tegenover de bestaande gelijkvloerse afgewerkte hoogte. Er zijn geen wijzigingen aan het reliëf van het omliggend terrein.

6. VOLUMEBEREKENING



VOLUME A

$$_b \times l \times h = 3,4 \times 1,2 \times 3,05 = 12,44 \text{ m}^3$$

$$_{(1/3)} \times b \times l \times h = 3,4 \times 1,2 \times 1,22 = 1,66 \text{ m}^3$$

VOLUME B

$$_b \times l \times h = 5,3 \times 7,65 \times 3,45 = 139,88 \text{ m}^3$$

$$_{(bxh)/2} \times l = (7,65 \times 3,68)/2 \times 5,3 = 74,60 \text{ m}^3$$

VOLUME C

$$_{(bxh)/2} \times l = (1,83 \times 3,09)/2 \times 1,58 = 4,47 \text{ m}^3$$

VOLUME D

$$_b \times l \times h = 5,45 \times 7,65 \times 4,90 = 204,29 \text{ m}^3$$

$$_{(bxh)/2} \times l = (7,65 \times 3,65)/2 \times 5,45 = 76,09 \text{ m}^3$$

VOLUME E

$$_b \times l \times h = 4,36 \times 10,55 \times 3,05 = 140,29 \text{ m}^3$$

TOTAAL

$$_653,72 \text{ m}^3$$