



BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

<i>Dossier nr.</i>	2021/265
<i>Project nummer</i>	OMV_2021168406
<i>Inrichtingsnummer</i>	
<i>Aanvrager</i>	BVBA BEKAL INVEST, Provinciebaan 331, 9620 Zottegem Vandeputte Koen, Provinciebaan 331, 9620 Zottegem
<i>Datum ontvangst</i>	2 november 2021
<i>Datum ontvankelijkheid</i>	2 december 2021
<i>Aard aanvraag</i>	bouwen van 6 halfopen eengezinswoningen met bijgebouw
<i>Rubrieken</i>	
<i>Ligging</i>	Boerestraat 23, 9860 Oosterzele Afdeling 44007, sectie C, 0432 G, 0432 M
<i>Datum Beslissing</i>	08-02-2022

Goedgekeurd door het college

io De Algemeen directeur	De Burgemeester
Dirk De Ganck	Johan Van Durme

BIJLAGE BIJ AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

BESCHRIJVENDE NOTA

BOUWHEER	BEKAL INVEST bv Vert. door dhr. Koen Vandeputte, bestuurder
BOUWPLAATS	Boerestraat 23 – 9680 Oosterzele 2 ^{de} Afdeling (Balegem), Sectie C, nrs. 432G & 432M
DATUM	29 oktober 2021

VOORWERP VAN DE AANVRAAG:

Aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen m.b.t. het bouwen van 6 woningen in halfopen opstelling per 2 gekoppeld.

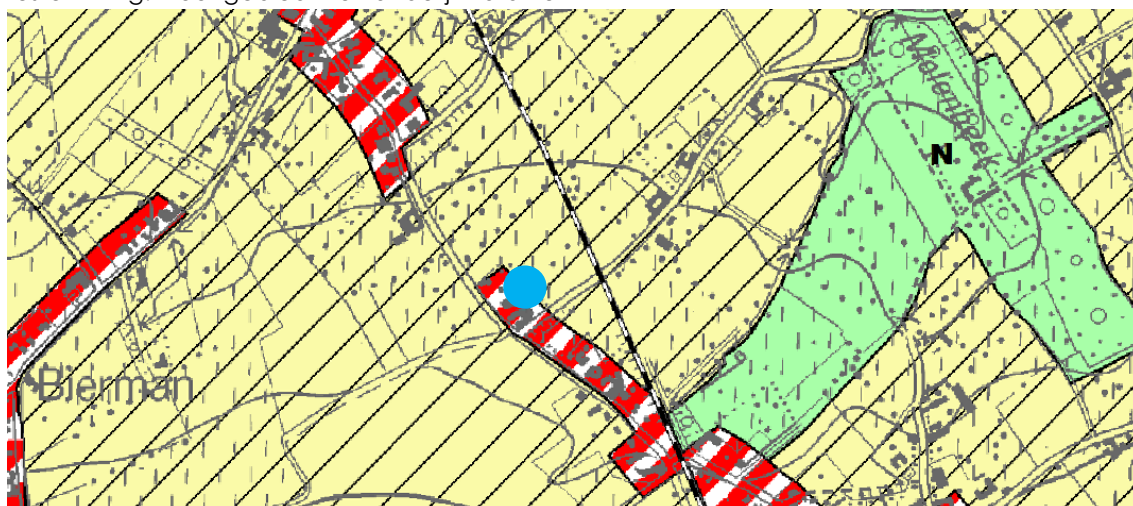
RUIMTELIJKE CONTEXT:

De dienst stedenbouw werd vooraf geraadpleegd. Het ontwerp werd binnen de krijtlijnen van deze bespreking / dit advies verder uitgewerkt.

⇒ **Het gewestplan:**

Gewestplan: Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (KB 30/05/1978)

Bestemming: woongebied met landelijk karakter



⇒ **Algemeen plan van aanleg van de gemeente / Bijzonder plan van aanleg / Ruimtelijk uitvoeringsplan:**
nihil

⇒ **Beschermd monument, stads - of dorpszicht, landschap:**
nihil

⇒ **Verkaveling:**
De aanvraag is gelegen binnen een op 6 juli 2021 goedgekeurde verkaveling ref. f2021/66. (omv_2021013536).

⇒ **Warteroets:**
Het goed is niet gelegen in een (effectief of mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.
Het goed ligt volgens de zoneringssystemen van de VMM in Collectief te optimaliseren buitengebied.

⇒ **Openbare weg:**
Het goed ligt langs een voldoende uitgeruste gewestweg, aangelegd in beton.
Het goed wordt niet getroffen door een rooilijn.

Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

Er wordt een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 6 woningen in halfopen opstelling per 2 gekoppeld, langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel is gelegen op de hoek van de Boerestraat en de Apostelstraat te Oosterzele en ligt op 2,5 km van de dorpskern van Balegem.

Ten oosten van het perceel ligt de spoorlijn 112 Gent-Geraardsbergen.

Langs de Boerestraat vinden we een bouwlint van vooral woningen, soms aan beide zijden, soms aan 1 zijde van de weg. De bebouwing is zeer divers qua stijl vormgeving, volume en materiaalgebruik.

Op het perceel vinden we momenteel een verouderde boerderij met bijgebouwen, in bouwtechnisch mindere / verouderde conditie. De boerderij is niet opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed, noch is dit een monument. De bestaande bebouwing staat bijzonder dicht bij de weg en het kruispunt, wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt.

Wij voorzien, indien de aanvraag wordt goedgekeurd, in de sloop van huidige bebouwing en de inrichting van dit perceel, teneinde de afgeleverde verkavelingsvergunning (omv_2021013536) te kunnen voltooien.

Het ontwerp van deze aanvraag is maximaal gebaseerd op de richtlijnen en voorwaarden vervat in deze verkavelingsvergunning:

Er worden 6 woningen voorzien als 3 vormelijk identieke bouwvolumes van elk 2 halfopen huizen.

Hierdoor wordt er meer visuele rust bekomen dan bij een ontwerp waarbij de 6 woningen elk een eigen materiaal en vormgeving krijgen.

In afwijking van de verkavelingsvoorschriften, vooral om de volumes en bouwhoogte te beperken, voorzien we de woningen van platte daken.

We vragen hier een afwijking voor t.o.v. de verkavelingsvoorschriften.

We voorzien de bouwdiepte van het gelijkvloers op 15 meter diepte vanaf de voorbouwlijn en 12 meter vanaf de voorbouwlijn voor de verdieping.

Conform de verkavelingsvergunning, is het toegestaan om 60 cm te overkragen als 'balkon' t.o.v. de voorbouwlijn vanaf 2,3 meter boven de vloerplas.

Om deze overkraging visueel te 'compenseren', alsook om een overdekte inkom mogelijk te maken, hebben we de bebouwing op het gelijkvloers niet voorzien op de voorbouwlijn, maar 120cm achteruit.

Aangezien het zuiden aan de straatzijde ligt en aangezien er aan de overzijde van de straat een weids en onbelemmerd zicht is op de Vlaamse Ardennen, hebben wij woningen voorzien met een flexibel plan waarbij - indien gewenst - de zithoek zich op de verdieping bevindt.

Een leefruimte op de verdieping heeft nood aan een voldoende ruim terras om goed te functioneren, vandaar de reden om hier over de volle breedte een balkon/terras te voorzien.

Voordeel van de leefruimte op de verdieping, los van mooi zicht en licht, is dat de inblik vanop straatniveau beperkt is door de hoogte en de 'buffer' van het terras/balkon waardoor de raampartij dieper ligt.

Dezelfde balkons worden voorzien aan de woningen met de slaapkamers op de verdieping ifv uniformiteit en beperking van inblik.

De plannen zijn structureel dermate opgebouwd dat het mogelijk is om van een woning met klassieke opbouw 'slapen boven' zonder enige structurele aanpassing, een woning te bekomen waar de zithoek zich op de verdieping vooraan bevindt.

Deze flexibiliteit biedt de bewoners meer opties dan in een klassieke woning en maakt de woning meer duurzaam om levenslang te wonen toe te laten of mee te groeien met de gezinssituatie.

De voortuin wordt voorzien van een oprijstrook in silex (waterdoorlatend) van 3 meter breed om te parkeren op eigen terrein, daarnaast komt een toegangspad in verharding met open voegen van 1 meter breed. De verhardingen worden voor woningen 2 t.e.m 4 gekoppeld, waardoor visueel de grotere groenruimtes primeren.

De rest van de voortuin wordt maximaal groen aangeplant; de inrichting van de tuin achteraan de woning is nog in ontwerp, maar er zal ingezet worden op groen en waterdoorlatende verharding alsook infiltratie op eigen terrein.

In de tuin van woning 1 en 2 staat een mooie boom, welke we wensen te behouden, mits de boomchirurg deze nog gezond acht.

Om ook in de achtertuin visuele rust en eenheid te bekomen, voorzien we samen met de bouw van de woningen, ineens de bouw van de tuinbergingen, in dezelfde materialen als de sokkel van de woningen. Voor woning 6 wordt een tuinberging met open carport voorzien op het terrein, met toegang vanuit de apostelstraat.

De woningen worden gebouwd volgens de hedendaagse normen, alsook wordt er ingezet op eigen energieproductie, herbruik regenwater, En een kwalitatieve afwerking en materiaalkeuze

Graag vragen wij een toewijzing van huisnummers voor de 6 woningen.

Integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving:

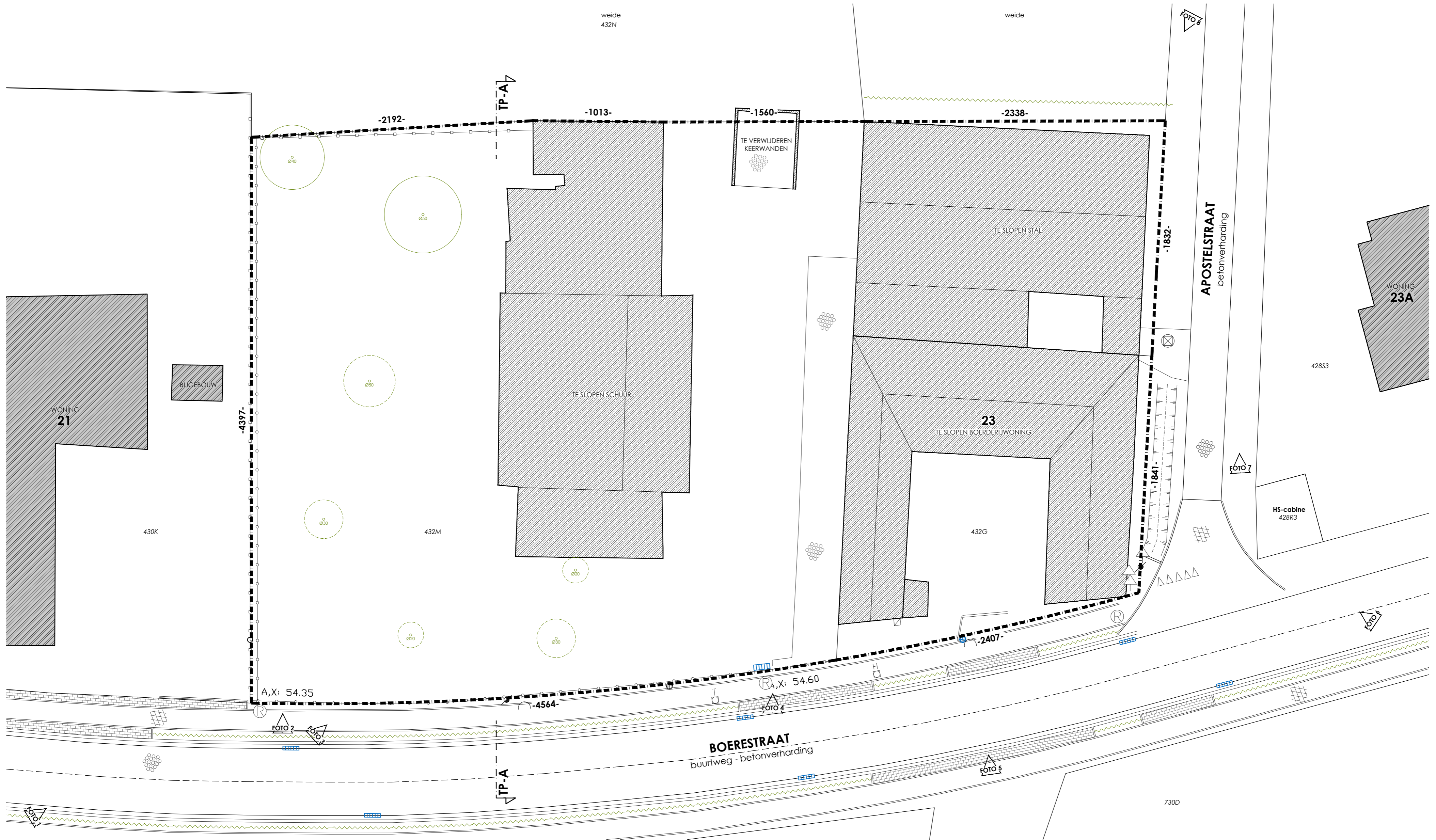
Er worden enkel hoogwaardige en duurzame materialen gebruikt:


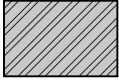
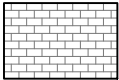
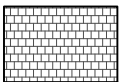




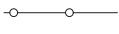










- De bovenbouw van de 3 bouwvolumes krijgt telkens een identiek materiaalgebruik: afwerking in sierpleister met lichte tint (wit-grijs ofwel betonlook grijs).
- De onderbouw (sokkel) van de woningen wordt voorzien in zichtmetselwerk, elk bouwvolume in een verschillende grijs tint: zeer donker, midden grijs & licht grijs.
- Accenten worden voorzien in duurzaam hout, zowel als volle vlakken als in lamellen.

Door de opstelling van de 2 verspringende volumes en door het samennemen van telkens 2 woningen tot 1 groter geheel (en dus visueel minder units) en door de verspringende opstelling van de inplanting, zijn we ervan overtuigd dat het project zich mooi zal invoegen in de bestaande omgeving en de licht afbuigende weg.

Arch. Tom Mahieu, zaakvoerdervoor **Tom Mahieu Architect BVBA**



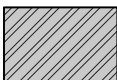
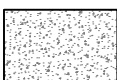
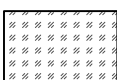
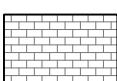
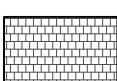



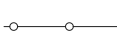














	te slopen bebouwing	
	omgevende bebouwing	
	bestaande klinkerverharding openbaar domein	
	voorstel nieuwe klinkerverharding openbaar domein	
	nieuwe plantenzones & bodembedekkers	
	perceelsgrens	
	bestaande & blijvende boom	
	te rooien boom	
	bestaande afsluiting paal & draad	
	elektriciteitspaal	
	putdeksel riolering	
	putdeksel	
	bestaande huisaansluiting riolering	
	verkeersbord	
	distributiekast	
	referentiepeil	linkerhoek gelijkvloers - voorgevel niv. t.o.v. nieuwe vloerpas = 0m
	Terreinprofiel	
	betonverharding	
	asfaltverharding	

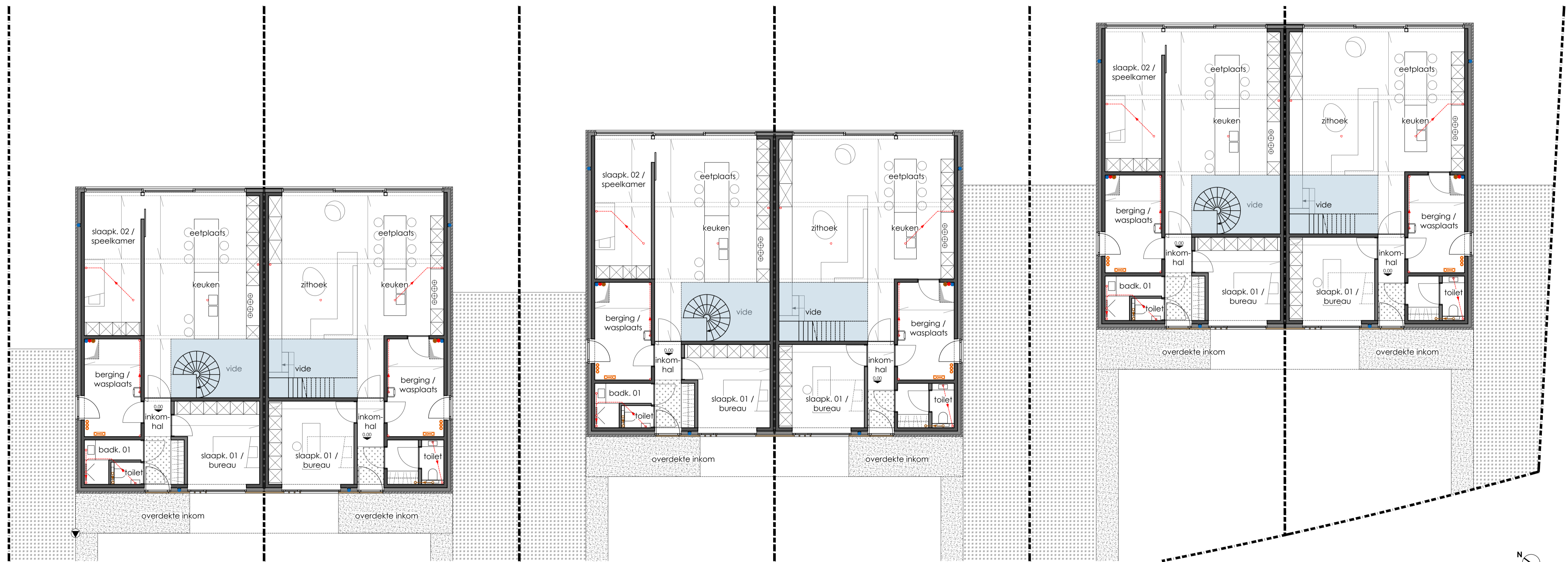
LEGENDE

Bestaande toestand

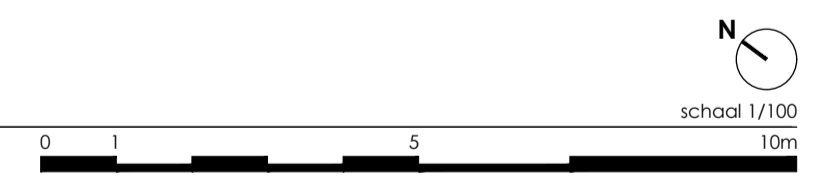
	nieuwe bebouwing: 1 bouwlaag
	nieuwe bebouwing: 2 bouwlagen
	omgevende bebouwing
	niet-waterdoorlatende verharding toegangspad: beton, grijs (polierbeton OF betontegels) <i>water infiltreert naast verharding op eigen terrein</i>
	waterdoorlatende verharding oprit: silex keien op honinggraat, wit
	bestaande klinkerverharding openbaar domein
	voorstel nieuwe klinkerverharding openbaar domein
	nieuwe plantenzones & bodembedekkers
	perceelsgrens
	bestaande & blijvende boom
	bestaande afsluiting paal & draad
	elektriciteitspaal
	putdeksel riolering
	putdeksel
	bestaande huisaansluiting riolering
	verkeersbord
	distributiekast
	referentiepeil linkerhoek gelijkvloers - voorgevel niv. t.o.v. nieuwe vloerpas = 0m
	Terreinprofiel
	betonverharding
	asfaltverharding
MATERIALEN:	
M.1.	Gevelbekleding parementsteen, grijs <i>(fint verschilt verschillend per blok)</i>
M.2.	Gevelbekleding sierpleister op isolatie, lichtgrijs OF wit
M.3.	Gevelbekleding - schrijnwerk houten latten, natuurlijk te vergrijzen
M.4.	Buitenschrijnwerk aluminium, RAL 9005
M.5.	Dorpels alu, grijs
M.6.	Plinten / dorpels / aanleg prefab zichtbeton, lichtgrijs
M.7.	Dakranden alu kraal, grijs

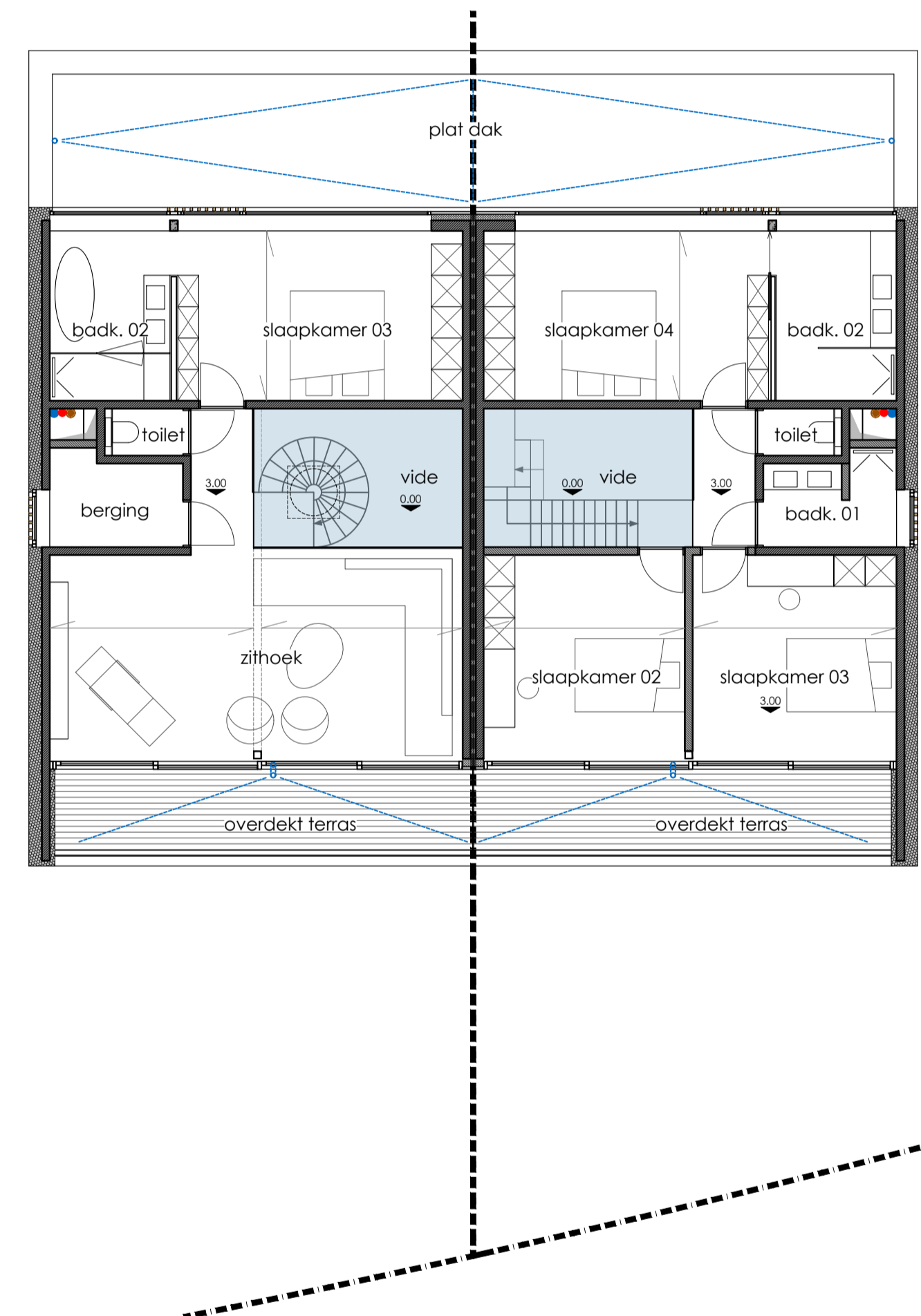
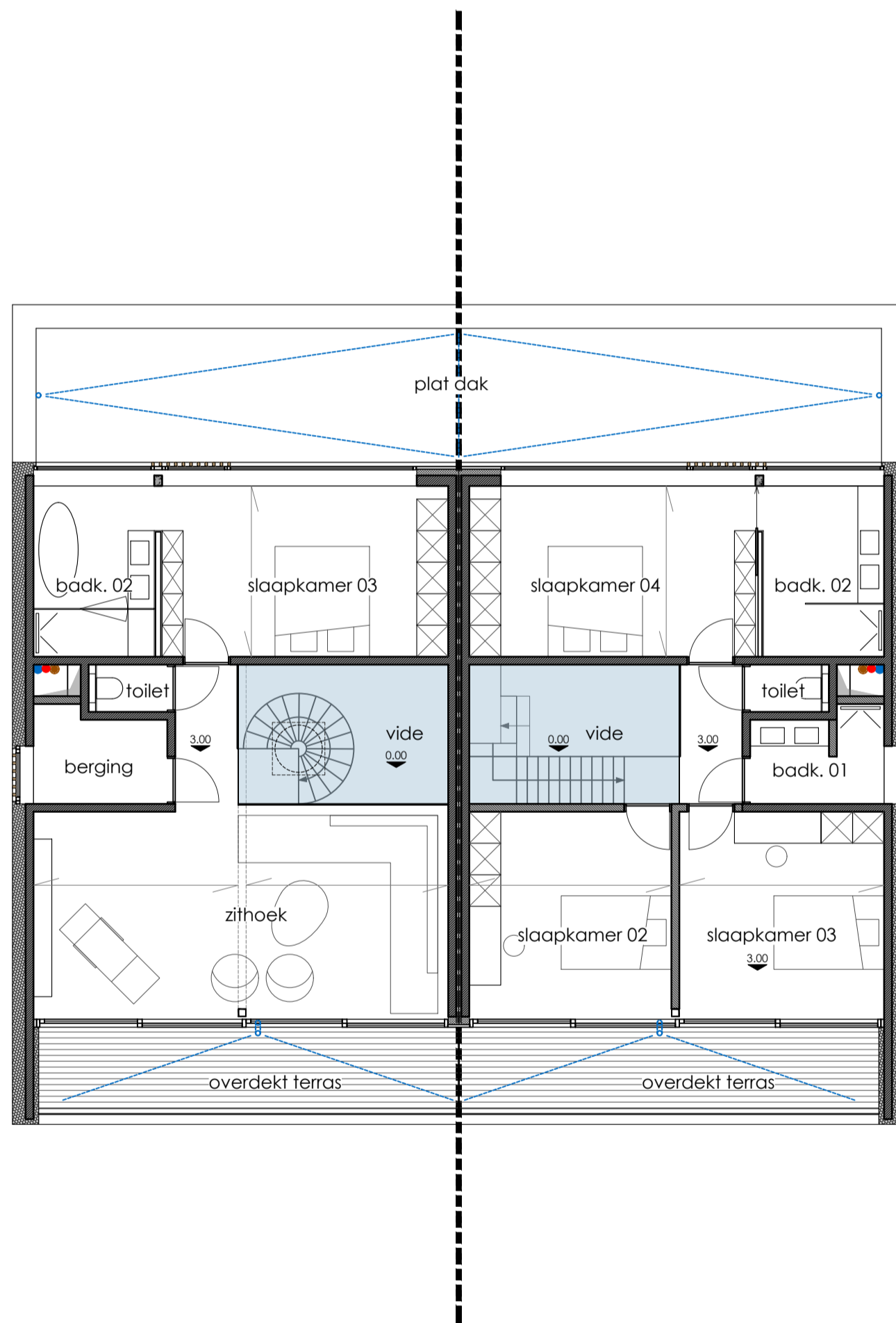
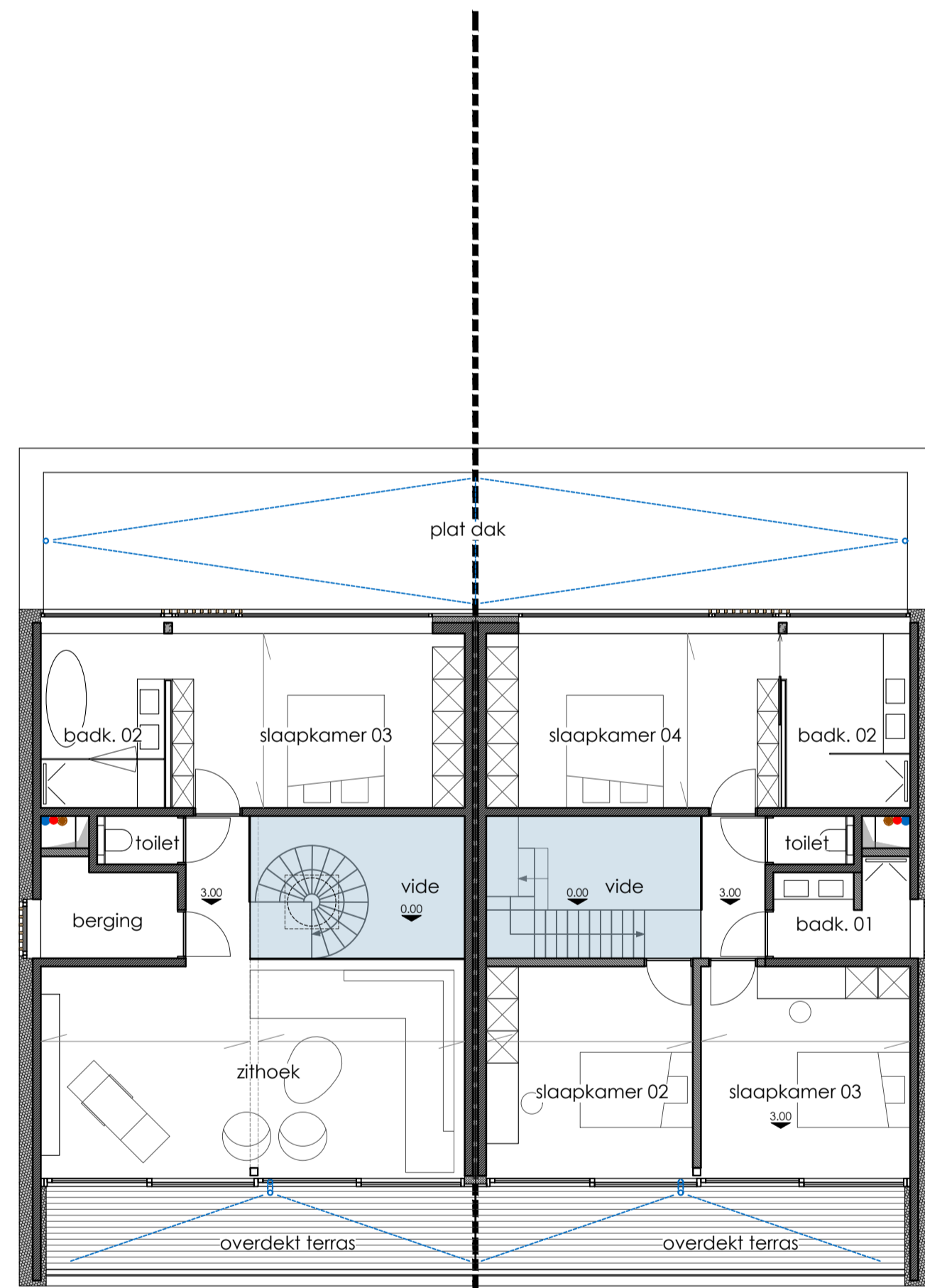
LEGENDE

Nieuwe toestand

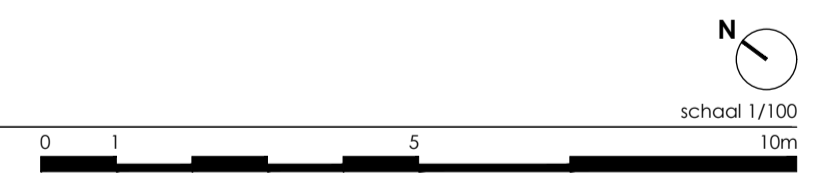


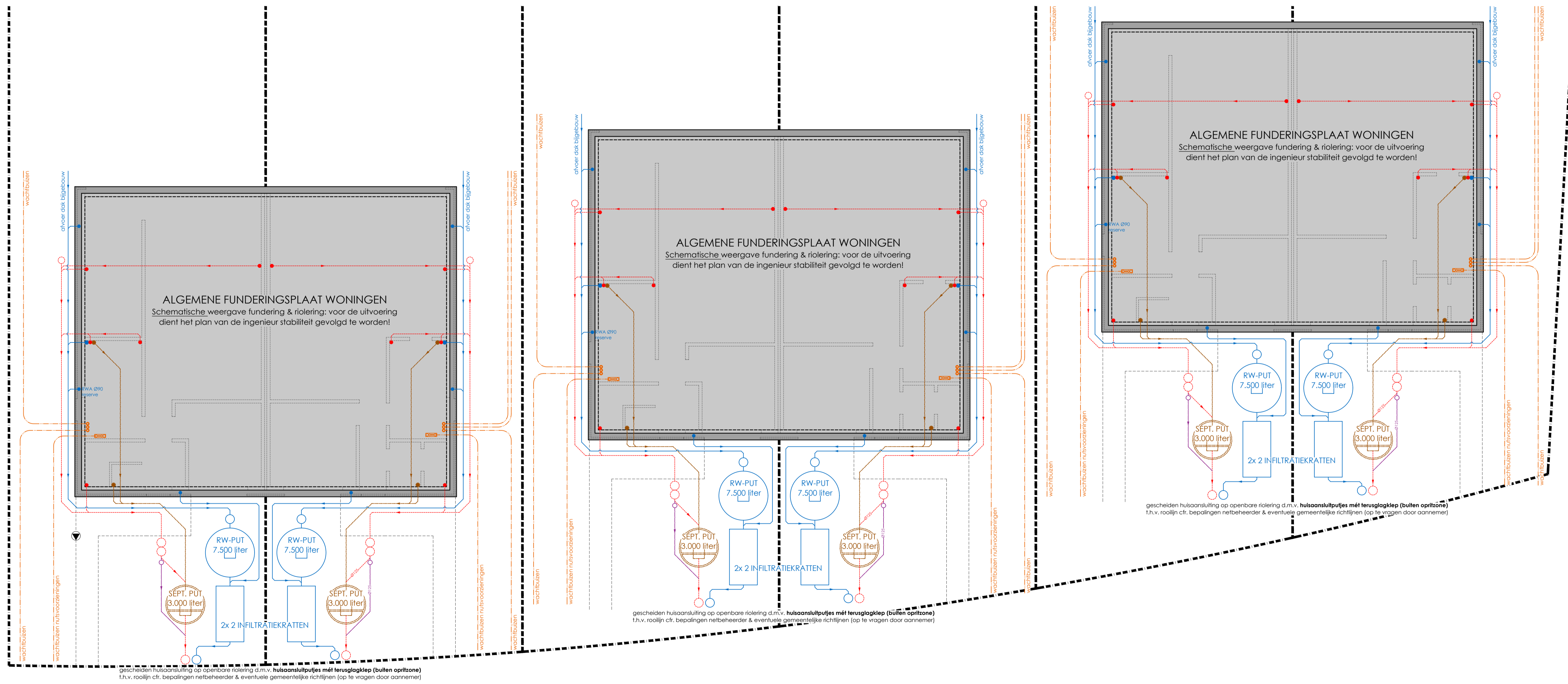
GRONDPLAN GELIJKVLOERS TOTAAL
Nieuwe toestand



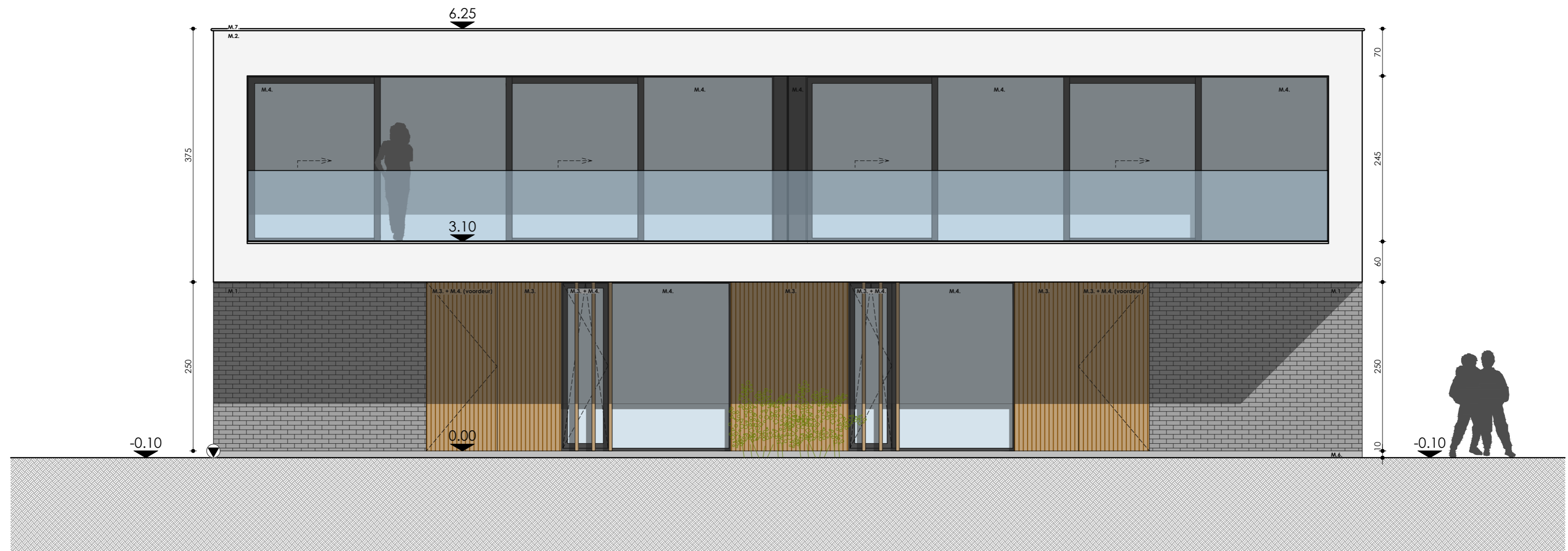


GRONDPLAN VERDIEPING TOTAAL
Nieuwe toestand



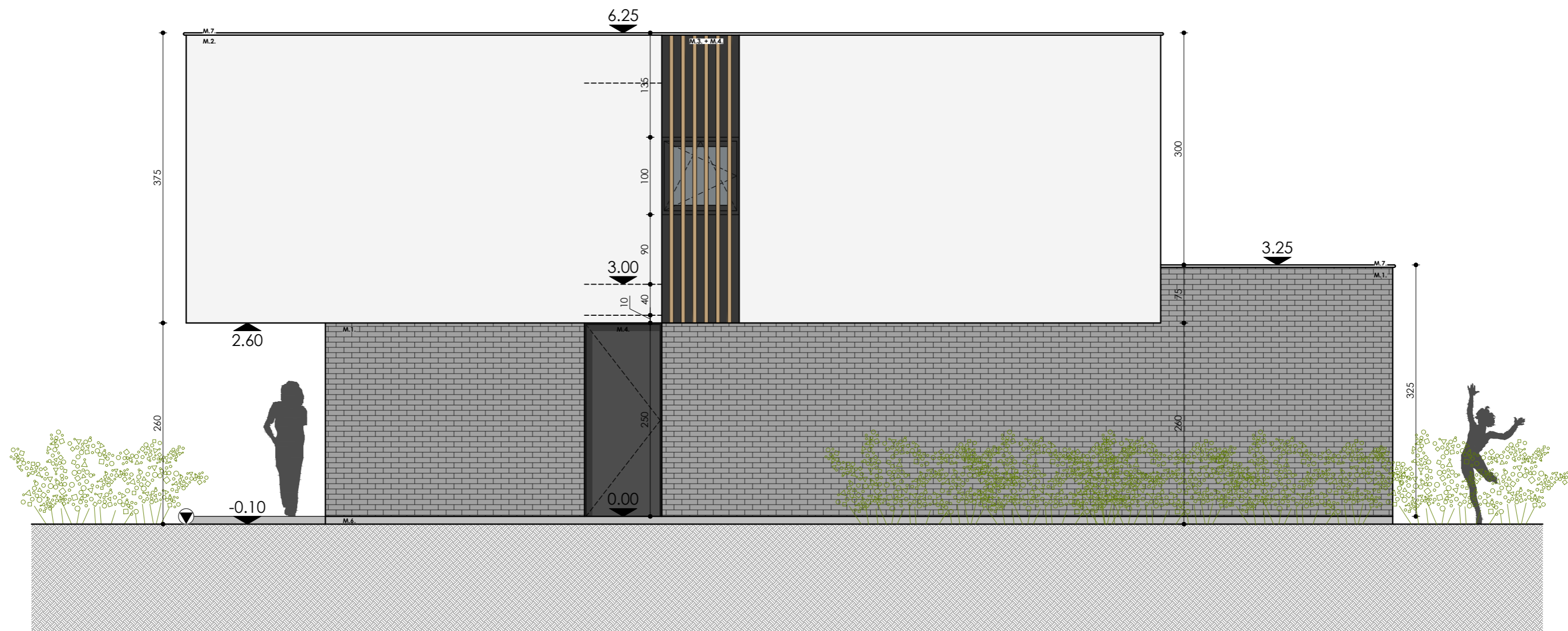


FUNDERING- & RIOLERINGSSCHEMA TOTAAL
Nieuwe toestand



VOORGEVEL (identiek voor alle woonblokken mits verschillende tint gevelsteen)
Nieuwe toestand

0 1 5m schaal 1/50



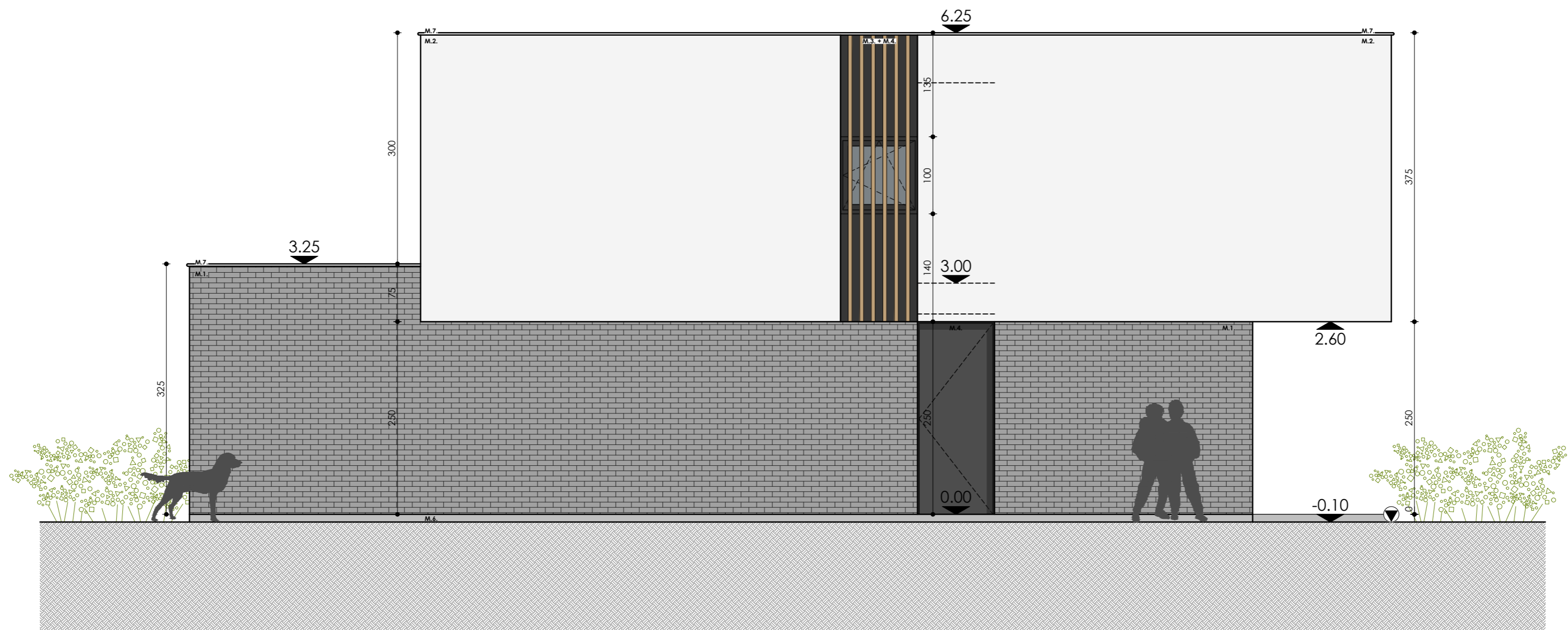
ZIJGEVEL RECHTS (identiek voor alle woonblokken mits verschillende tint gevelsteen)
Nieuwe toestand



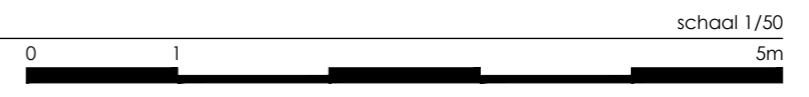


ACHTERGEVEL (identiek voor alle woonblokken mits verschillende tint gevelsteen)
Nieuwe toestand

0 1 5m schaal 1/50



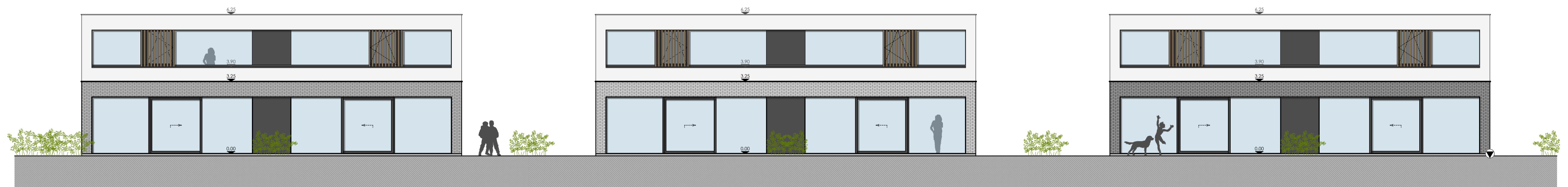
ZIJGEVEL LINKS (identiek voor alle woonblokken mits verschillende tint gevelsteen)
 Nieuwe toestand



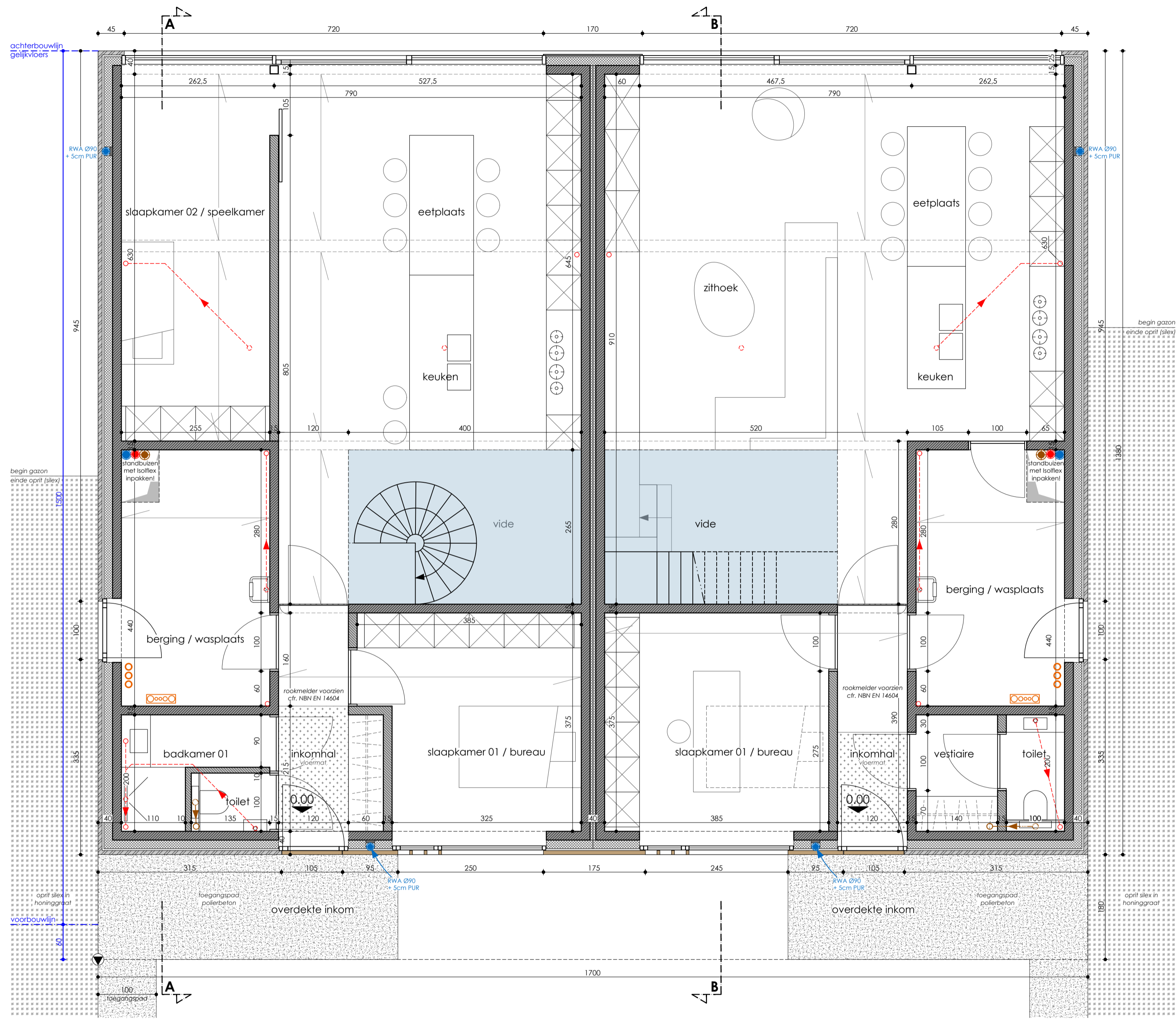


VOORGEVEL TOTAAL
Nieuwe toestand

0 5 10m schaal 1/100

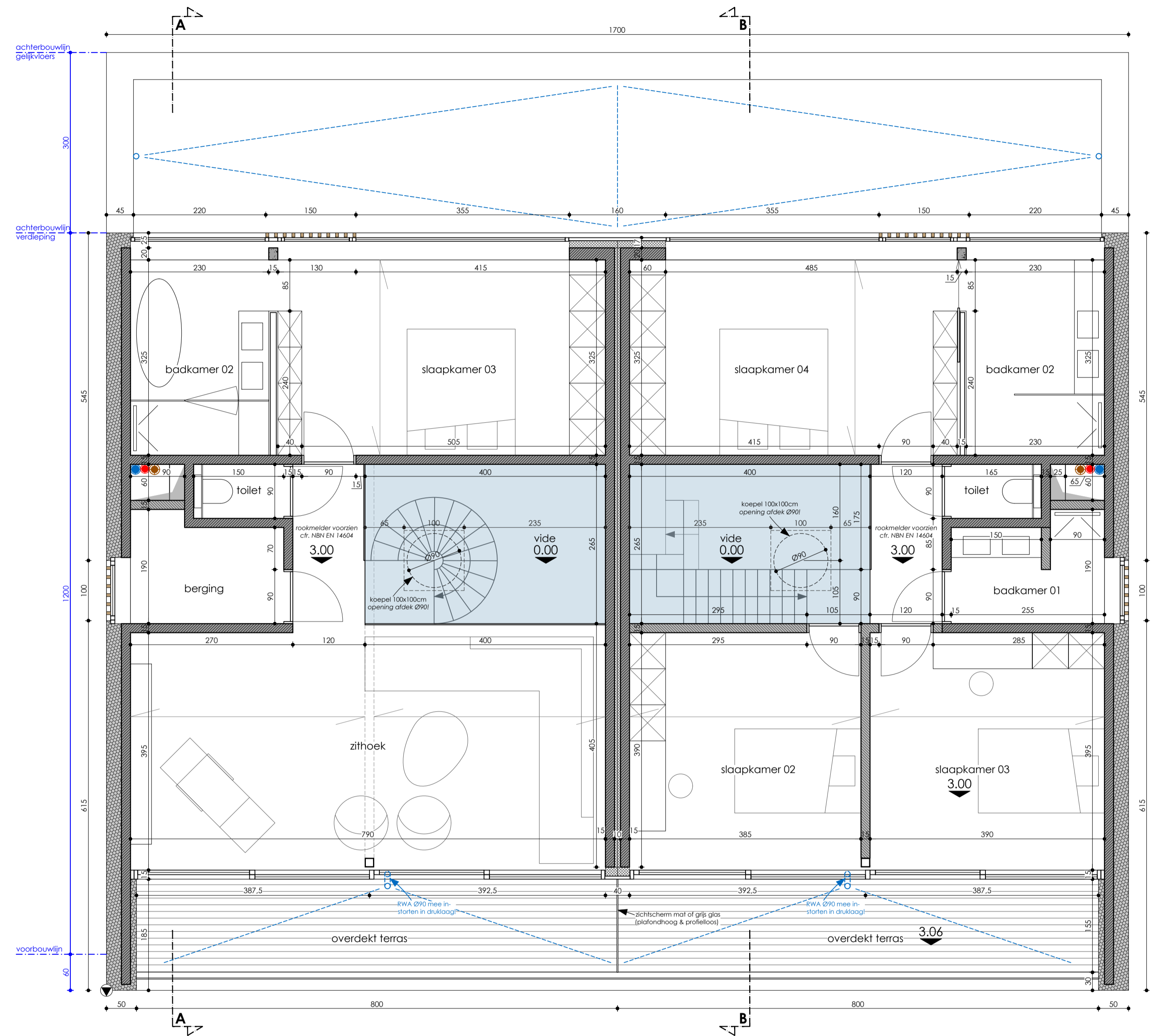


ACHTERGEVEL TOTAAL
Nieuwe toestand



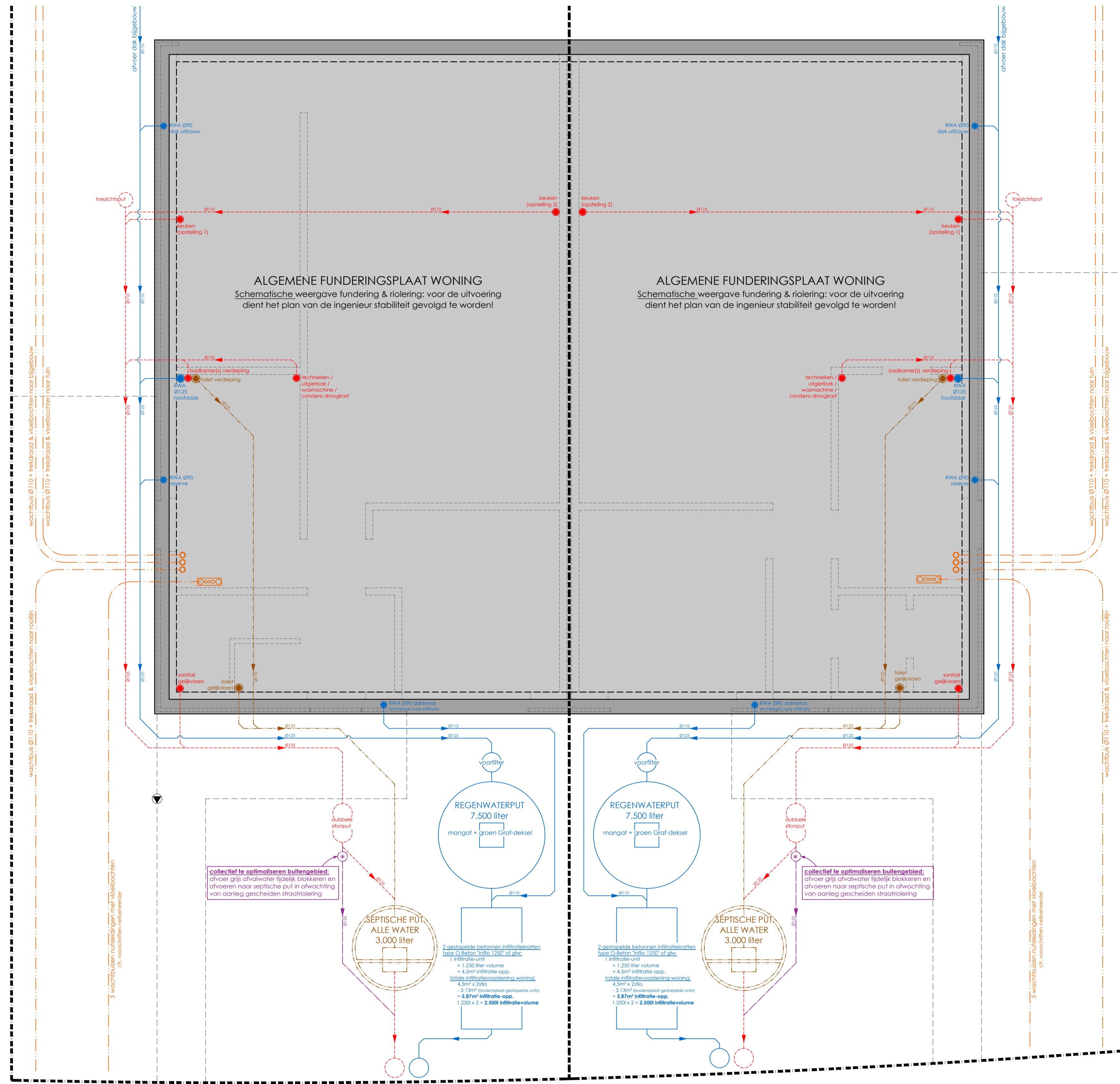
GELIJKVLOERS (identiek voor de 3 woonblokken)
 Nieuwe toestand



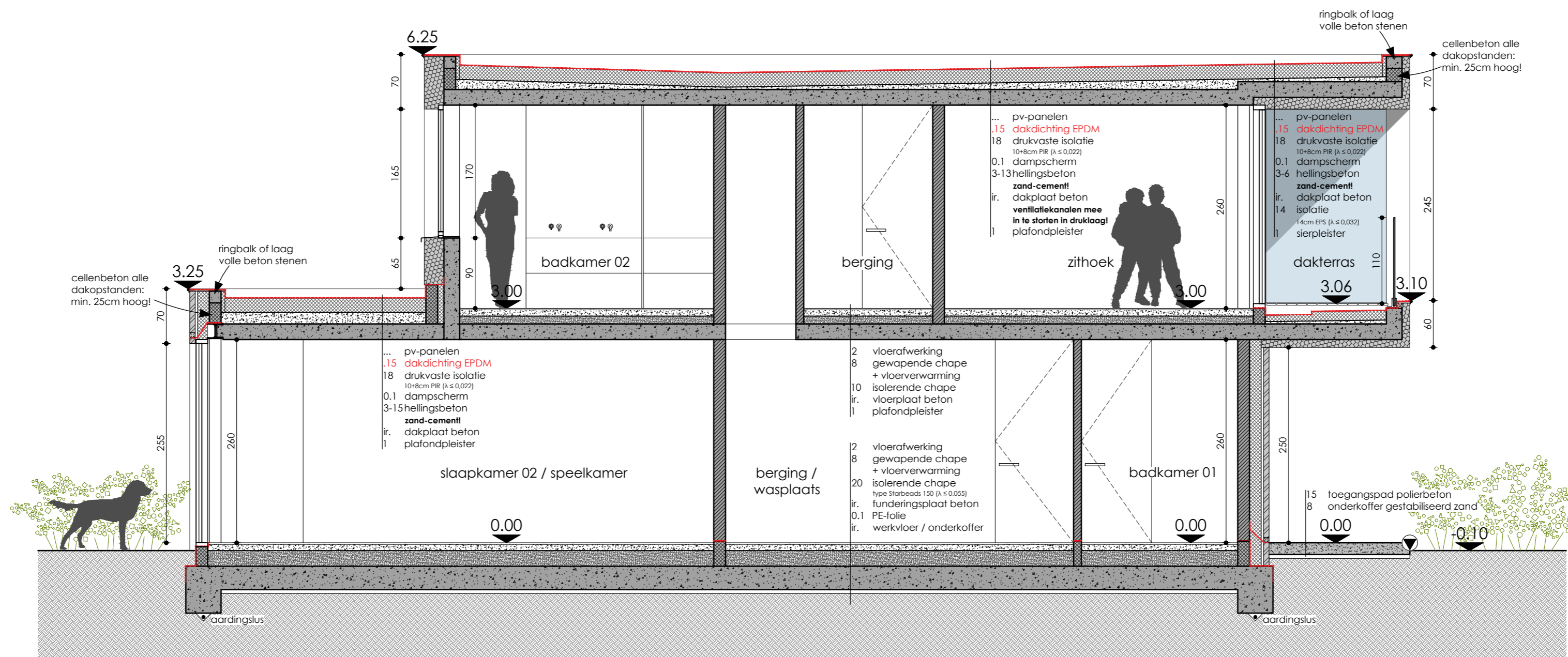


VERDIEPING (identiek voor de 3 woonblokken)
Nieuwe toestand



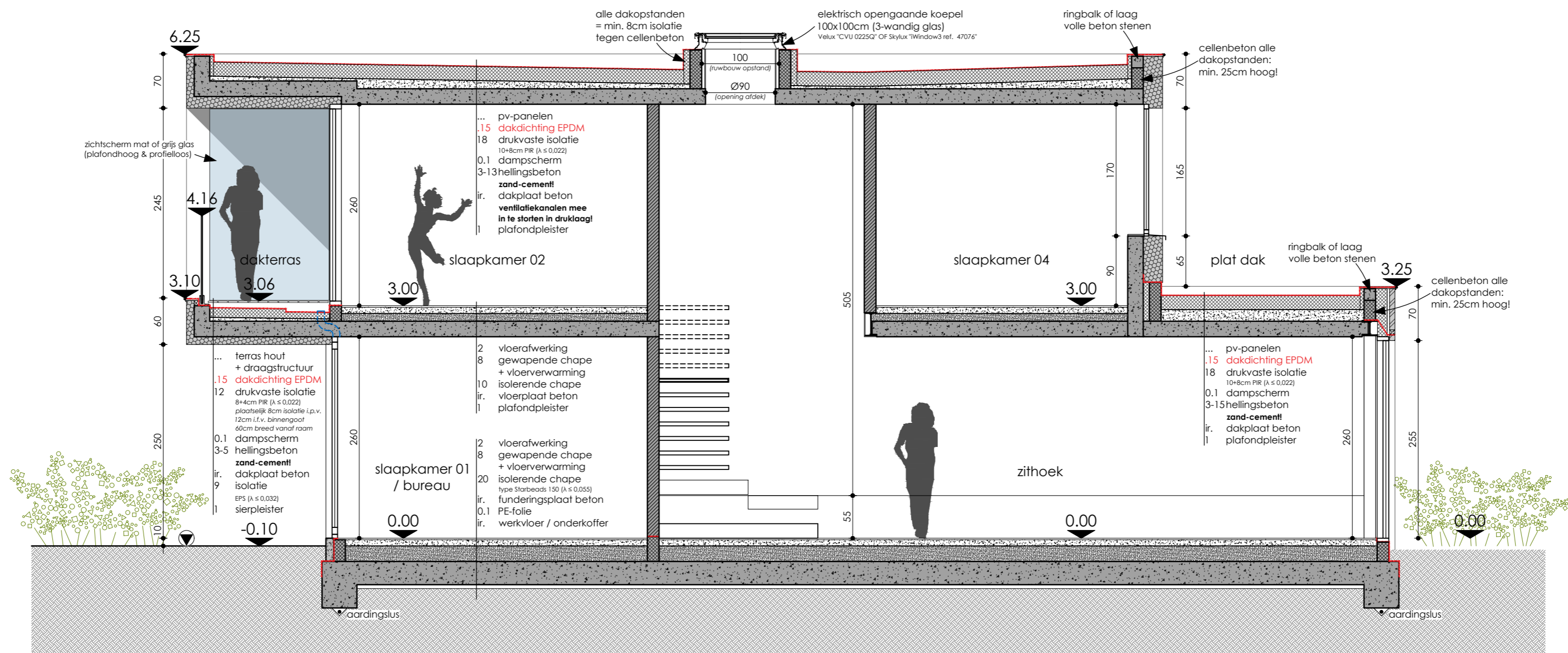


FUNDERING- & RIOLERINGSSHEMA (identiek voor de 3 woonblokken)
Nieuwe toestand

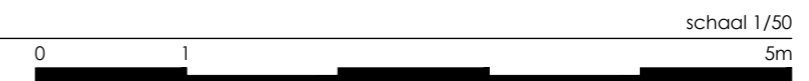


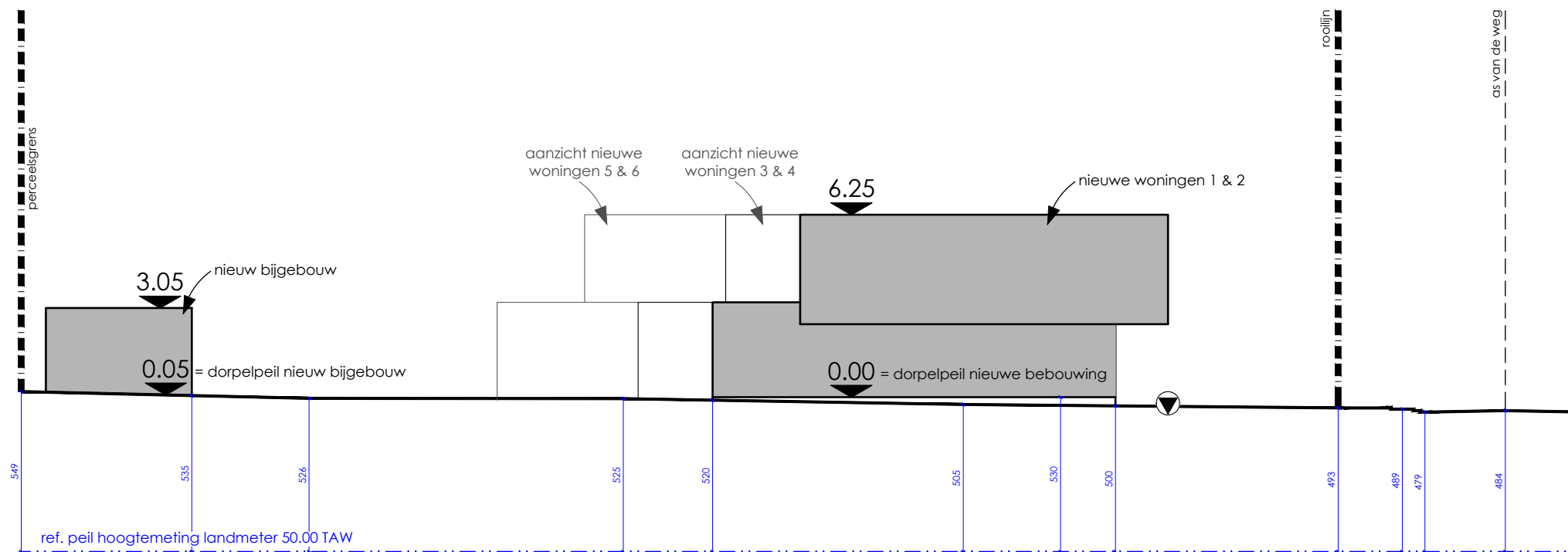
DOORSNEDE A
Nieuwe toestand





DOORSNEDE B
Nieuwe toestand



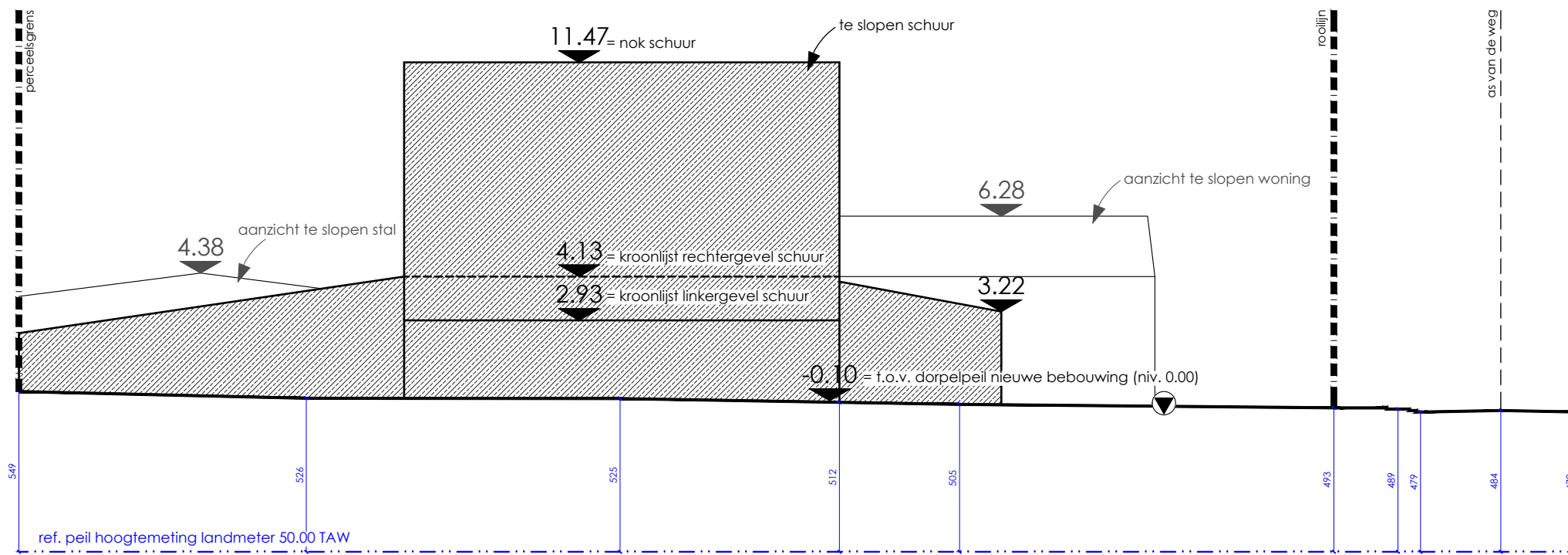


TERREINPROFIEL A (bestand terrein blijft onveranderd)

Nieuwe toestand

schaal 1/200





TERREINPROFIEL A (bestand terrein blijft onveranderd)

Bestaande toestand

schaal 1/200

