

VEPA ARCHITECTS

Jean-Louis Verstraete | Leander De Pauw

VEPA ARCHITECTS bv

Hazelaarsdreef 5

8530 Harelbeke

info@vepa-architects.be

DATUM:

17 december 2025

Arch. Jean-Louis Verstraete | (+32) 0475 93 00 74

Arch. Leander De Pauw | (+32) 0474 31 43 88

B.T.W. BE 1008 693 694

RPR Gent afdeling Kortrijk

Betreft: Verantwoordingsnota stedenbouwkundig – Open overkapping tegen bestaand bedrijfsgebouw

Bouwplaats: Goudenappelstraat 8, 8780 Oostrozebeke
1^e Afd. sectie D, 433A

Bouwheer: Grondwerken Verhofstede bv
Papegaaistraat(Wak) 16
8720 Dentergem
B.T.W. BE 0540 567 241

Algemene inlichtingen.

Aanvrager	:	Grondwerken Verhofstede bv, Papegaaistraat(Wak) 16, 8720 Dentergem
Datum aanvraag	:	17/12/2025
Betreft	:	Open overkapping tegen bestaand bedrijfsgebouw
Bouwplaats	:	Goudenappelstraat 8, 8780 Oostrozebeke
Kadastrale gegevens	:	West-Vlaanderen, Oostrozebeke, 1 ^e afd. sectie D, 433A

Verantwoordingsnota hemelwater.

1. Het bouwen van een open overkapping tegen een bestaand bedrijfsgebouw

Het gebouw bevat geen enkele woongelegenheid en bestaat uitsluitend uit een bedrijfsactiviteit. Dit kan worden afgeleid uit de plannen en de bijbehorende verantwoordingsnota van de stedenbouwkundige.

- **Oppervlaktes gebouwen/overdekte constructies**

De eerder goedgekeurde vergunning (OMV_2019034654) omvat één bedrijfsgebouw van 1.350 m². Het bestaande gebouw en de bijbehorende hemelwaterputten van 60.000 liter blijven behouden en ongewijzigd. De nieuwbouw betreft een open overkapping van 626,00 m². De bestaande verhardingen blijven behouden en infiltreren op natuurlijke wijze op het eigen perceel of in de aangrenzende collectieve infiltratievoorziening. De bestaande situatie blijft hierbij ongewijzigd, de nieuwe overkapping overlapt grotendeels met de eerder vergunde verhardingen. Bestaande en eerder vergunde verhardingen blijven behouden.

Voor de gedetailleerde berekening verwijzen we graag naar de bijgevoegde rekennota hemelwater. De totale oppervlakte van de nieuwe constructies bedraagt 626,00 m².

- **Totale oppervlakte open overkapping:** **626,00 m²**

- **Volume regenwaterput + motivatie hergebruik (afwijking)**

Aangezien het gebouwen of overdekte constructies zonder woongelegenheden betreft en er reeds een bestaande regenwaterput van 60.000 liter aanwezig en in gebruik is, maar er geen hergebruik mogelijk is, wordt hiervoor een afwijking aangevraagd.

Hemelwaterputten zijn alleen zinvol als hergebruik mogelijk is, wat echter problematisch is voor het hele bedrijventerrein door neerslag van verontreinigende stoffen op daken en verharding. Het hemelwater is dusdanig vervuild dat hergebruik nauwelijks mogelijk is en de bouwheer is daardoor beperkt tot het reinigen van voertuigen en toiletgebruik, wat bovendien nog tot geurhinder kan leiden. Gezien de huidige vervuilingproblematiek door neerslag, zou een extra hemelwaterput als onverantwoord worden beschouwd. De omgeving laat geen optimaal hergebruik toe en de bouwheer is hierdoor aanzienlijk beperkt in zijn mogelijkheden voor hemelwatergebruik. De bestaande hemelwaterputten van 60.000 liter voldoen ruimschoots aan de huidige hergebruikbehoefte, gezien de mate van vervuiling en er tot op heden geen oplossing bestaat omtrent de vervuiling.

Besluit: Door de actuele problematiek omtrent hergebruik zal er geen bijkomende regenwaterput geplaatst worden. De huidige regenwaterputten met een capaciteit van 60.000 liter voldoen ruimschoots aan de hergebruiktoepassingen die mogelijk zijn of waarvoor licht vervuild water geschikt is. Deze problematiek is gekend en tot op heden nog steeds een onopgelost probleem.

- **Afwaterende oppervlakte per perceel + infiltratievoorziening**

De bestaande en eerder vergunde verhardingen blijven behouden en ongewijzigd ten opzichte van de eerder afgeleverde en goedgekeurde vergunning (OMV_2019034654). In het algemeen zijn er geen verhardingen met een hellingsgraad van meer dan 2% van toepassing. Hierdoor kan worden aangenomen dat het hemelwater van de verharding op natuurlijke wijze naast de verharding infiltreert in de bouwrijpe zones op het perceel. De nieuw aangelegde (37 m²) of heraangelegde verharding (160,5 m²) wordt toch in rekening gebracht, terwijl deze op natuurlijke wijze infiltreert op het eigen perceel. Dit betekent dat er geenszins sprake is van een toename van het volume dat terecht komt in de collectieve wadi ten aanzien van deze nieuwe of heraangelegde verharding.

De collectieve buffer- en infiltratievoorzieningen zijn zo gedimensioneerd dat ze 80% van elk lot kunnen bufferen en infiltreren. Aangezien er geen verhardingen met een hellingsgraad van meer dan 2% aanwezig zijn, hoeven uitsluitend de oppervlakten van de gebouwen en overdekte constructies in rekening te worden gebracht.

Rekening houdend met 80% van de oppervlakte van het lot, blijft de totale som van gebouwen en betonverhardingen onder de norm van de maximaal toelaatbare verharding, waardoor geen bijkomende infiltratievoorziening vereist is. De verhardingen die op het eigen perceel infiltreren, hoeven principieel niet te worden opgenomen. Hieruit blijkt dat het maximale niet wordt nagestreefd en dat ruimschoots wordt voldaan aan de regelgeving om geen bijkomende voorzieningen te moeten voorzien.

Collectieve waterinfiltratie – volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning

- 80% van het lot:	2594,08 m ²
- Oppervlaktes gebouwen en overdekte constructies:	1979,00 m ²
- Oppervlaktes verhardingen (principieel niet op te nemen – infiltrerend op eigen perceel):	569,34 m ²
- Oppervlakte gebouwen en overdekte constructies < 80% van het lot:	voldoet

De oppervlakte van de gebouwen (zelfs inclusief de verhardingen) blijft ruim binnen de maximaal toelaatbare verharding die mag worden opgevangen in de collectieve buffer- en infiltratievoorziening. Daarom is het niet nodig om op het eigen terrein een afzonderlijke of bijkomende bovengrondse buffer- en infiltratievoorziening te voorzien.

- **Totale verharde oppervlakte van de site meer dan 1.000 m²**

- **Bronbeperkende maatregelen** betreffen het natuurlijke infiltreren van hemelwater naast de verhardingen. De bouwrijpe zones worden hiervoor aangelegd, zodat het water gravitair kan afvloeien en infiltreren in de waterdoorlatende groenzones. De infiltratie vindt plaats op eigen terrein, zo blijft de collectieve infiltratievoorziening gevrijwaard van bijkomende grote hoeveelheden.
- **De totale verharde oppervlakte van afstromend hemelwater dat niet verontreinigd is**, bedraagt 0 m². De bestaande en eerder vergunde verharding blijft ongewijzigd. Het hemelwater dat afkomstig is van de verhardingen infiltreert op natuurlijke wijze in de waterdoorlatende zones en op eigen perceel.
- **Het totale volume van de hemelwaterputten** bedraagt 60.000 liter en voldoet ruimschoots aan de vereisten met betrekking tot het hemelwater, gezien de vervuiling en de mogelijkheid tot hergebruik (stank, vervuiling, ...).
- **Het aandeel hemelwater dat wordt geïnfiltreerd** wordt mogelijk gemaakt door de aanwezige collectieve buffer- en infiltratievoorzieningen, die maximaal 80% van het perceel kunnen opvangen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor is er geen bijkomende individuele infiltratievoorziening nodig, zodat er op eigen perceel geen rekening hoeft te worden gehouden met extra infiltratieoppervlakten en -inhoud.
- **De overloop van de hemelwaterputten** is aangesloten op de collectieve infiltratievoorziening

- **Besluit:**

Algemeen wijkt het volume van de hemelwaterput gemotiveerd af van het minimaal noodzakelijke buffervolume (volume hemelwaterput), omwille van de vervuilde neerslag van verontreinigde stoffen op daken.

De bestaande en voorziene collectieve infiltratievoorziening gebaseerd op dit specifiek lot voldoet ruimschoots aan de oppervlaktes van de gebouwen, overdekte constructies en verhardingen. Hierdoor zijn individuele en bijkomende infiltratievoorzieningen niet van toepassing.

Besluit

De hemelwater, infiltratie- en buffervoorzieningen werden vooraf aangevraagd en besproken met de heer Dieter Jehs, op 30 oktober 2024.

Hopend op een gunstig advies van uwentwege en inziend dat het voorliggend concept een goede ruimtelijke ordening en becommernis nastreeft.

Met de meeste hoogachting,

Architecten

VEPA Architects

Bouwheer,

Grondwerken Verhofstede BV