

Addendum B26a – VERANTWOORDINGSNOTA

Ontwerp: Slopen bestaande loods + annex en uitbreiden van een grondgebonden eengezinswoning

Bouwheer: Mustafa APINAR – Séverine VANDEKERCKHOVE
Veldstraat 18, 8780 Oostrozebeke

Bouwterrein: Veldstraat 18-20, 8780 Oostrozebeke
Kadastraal gekend: 1° afd. Sectie E nr. 368z & 368c2

Voorwerp van de aanvraag :

Deze aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van een vergund project betreffende het slopen van een bestaande loods met annex (autobergplaats) tegen een bestaande eengezinswoning (op een aangrenzend perceel), die tevens wordt verbouwd en uitgebreid. Beide percelen zijn eigendom van de(zelfde) bouwheer. De woning wijzigt hierdoor van een type halfopen bebouwing naar een vrijstaande woning. Het bijgebouw achter de woning (tuin- en fietsenstalling) blijft ongewijzigd.

De regularisatie handelt specifiek om de (licht) gewijzigde uitbreiding van de eengezinswoning en het wijzigen van de interne organisatie. De (vergunde) werken werden bij het indienen van de regularisatieaanvraag nog niet opgestart, maar zullen zo snel mogelijk aanvatten om de constructie nog voor de winterperiode onder dak te kunnen stellen.

De ruimtelijke context van de geplande werken :

Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden uitgevoerd :

De twee bebouwde percelen (met een gezamenlijke oppervlakte van 19a45ca), gelegen in het centrum van de gemeente Oostrozebeke zijn beide eigendom van de aanvragers. Op het perceel links (huisnummer 20) staat een (te slopen) loods met annex. Op het rechterperceel (huisnummer 18) een eengezinswoning (aangebouwd tegen de loods) en een klein bijgebouw (tuin- en fietsenberging).

Het eigendom is gelegen langs een gemeenteweg waarlangs hoofdzakelijk woningen werden gebouwd met divers voorkomen (open en halfopen, 1 of 2 bouwlagen + hellend dak, plat dak,...).

De zoneringsgegevens :

Gewestplan Roeselare-Tielt d.d. 17-12-1979: woongebied met landelijk karakter
RUP Kernversterking d.d. 07-09-2023
Bouwcode Oostrozebeke – versie september 2023
Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant bij deze aanvraag.

De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en de ruimtelijke context :

De aanvraag tot het slopen van de loods (met annex) en het uitbreiden van de eengezinswoning is volledig conform de voorschriften van het RUP en de Bouwcode.

Kenmerkend zijn :

- de hoofdbestemming = eengezinswoning (2/3 van de netto vloeroppervlakte)
- de nevenbestemming = kantoorfunctie (1/3 van de netto vloeroppervlakte)
- de afbouw van woning met een eigentijds volume en afwerking van de vrijgekomen (wacht)gevel
- een bouwvolume van één bouwlaag met plat dak en luifels aan de zuidzijde als overgang naar de open ruimte van het perceel links
- inrichting van de vrijgekomen ruimte als tuin met streekeigen groen
- het creëren van een extra parkeerplaats in de voortuin-/zijtuinstrook
- het voorzien van extra (vlot toegankelijke) fietsenstalling dichtbij het openbaar domein
- alle verhardingen zijn ofwel waterdoorlatend, ofwel afwaterend op eigen terrein. De oppervlakte ervan blijft onder de voorgeschreven limiet (van 25% of 450m² voor percelen >1600m²). De voortuinstrook is voor minder dan 30% verhard (volledig conform de voorschriften van de Bouwcode).

Integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving :

Gezien de ligging van het perceel, in de dorpskern, is de aanvraag tot het slopen van de loods niet alleen verantwoord, maar zelfs wenselijk. Daarbij wordt niet enkel de wachtgevel afgewerkt (in zelfde parement als de bestaande woning), maar extra leef- en bergruimte gecreëerd in een kleine uitbreiding (ca. 40m²). De vrijgekomen ruimte op het aangrenzende perceel wordt ingericht als tuinzone en aangesloten op de tuin van de woning. Dit komt de directe omgeving enkel ten goede en draagt bij aan de goede ruimtelijke ordening.

De open (groene) ruimte wordt zo goed mogelijk gerespecteerd door het parkeren op eigen terrein te voorzien in aansluiting op de uitbreiding (in de voortuin/zijtuinstrook).
Het geselecteerde materiaalgebruik is identiek aan dat van de bestaande woning en harmoniërend met dat van de omliggende bebouwing.

Integrale toegankelijkheid :

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een nieuwe eengezinswoning. De gewestelijke verordening integrale toegankelijkheid is dus niet van toepassing.

Opgemaakt te Oostrozebeke op 7 juli 2026

Mustafa Akpınar
Séverine Vandekerckhove,
aanvragers

Wim Vanherreweghe, architect