

VEPA ARCHITECTS

Jean-Louis Verstraete | Leander De Pauw

VEPA ARCHITECTS bv

Hazelaarsdreef 5

8530 Harelbeke

info@vepa-architects.be

DATUM:

28 maart 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 – renovatie + beperkte wijziging voorgevel

Bouwplaats: Wielsbkestraat 57, 8780 Oostrozebeke
Afd. Oostrozebeke, SEC. E – 358N4

Bouwheer: Anton Godecharle, Jolien Mores
Krinkelstraat 5 bus 102, 8780 Oostrozebeke

Algemene inlichtingen.

Aanvrager	:	Anton Godecharle, Jolien Mores, Krinkelstraat 5 bus 102, 8780 Oostrozebeke
Datum aanvraag	:	28/02/2025
Betreft	:	renovatie + beperkte wijziging voorgevel
Bouwplaats	:	Wielsbkestraat 57, 8780 Oostrozebeke
Kadastrale gegevens	:	West-Vlaanderen, Afd. oostrozebeke, SEC. E – 358N4

Voorwerp van de aanvraag.

1. Renovatie woning
2. Beperkte wijziging voorgevel

Renovatie woning: De bestaande woning blijft behouden en wordt aan de buitenzijde geïsoleerd in overeenstemming met de huidige energetische normen. De bestaande typologie en het karakter blijven behouden. Het behoud van het straatbeeld vormt een belangrijk aandachtspunt in de nieuwe situatie. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de bestaande woning, het volume en de oppervlakte, nagenoeg identiek blijven, met uitzondering van een beperkte toename ten gevolge van de isolatie aan de buitenzijde.

Beperkte wijziging voorgevel: Gezien de structurele draagkracht van het bestaande buitenschrijnwerk, waaronder de blokkaders en het geheel van de voordeur, is een beperkte wijziging van het voordeurgeheel noodzakelijk. Zo is er op het gelijkvloers een zeer beperkte wijziging van de raamopeningen naast de voordeur.

Ruimtelijke context.

- **Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats**

Perceel:

Het perceel waarvoor de aanvraag wordt ingediend, is gelegen in Oostrozebeke 8780, Wielsbkestraat 57, en bestaat uit één kadastraal perceel. De kadastrale gegevens zijn Afd. oostrozebeke, SEC. E – 358N4. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 1567,00 m². Het perceel bevindt zich in woongebied en grenst aan verschillende bebouwde percelen met een woonfunctie.

Vergund:

Alle bestaande gebouwen worden beschouwd als vergund. De vergunde situatie omvat een afzonderlijke woning met bijbehorend bijgebouw. De verharding kan als vergund worden beschouwd en kan gecategoriseerd worden als noodzakelijke verharding voor de bereikbaarheid van de woning en het bijbehorende bijgebouw, typerend voor de woonfunctie.

Aanpak:

De renovatie en beperkte wijziging van gevels van de woning is een omgevingsaanvraag gelegen op een ruim perceel in een woongebied. De nieuwe situatie zal qua straatbeeld bijna identiek zijn aan dat van de huidige situatie en zal dus geen invloed hebben op de ruimtelijke context.

De handelingen zijn het gevolg van de huidige energetische normen waaraan de nieuwe woning moet voldoen. Hierdoor zijn energetische handelingen noodzakelijk, bestaande uit het isoleren van de bestaande gevels vanaf de buitenzijde (verwijderen en hermetsen van het gevelmetselwerk na isolatie). Het dak zal ook naar behoren worden geïsoleerd, mits de noodzakelijke handelingen. De materialisatie en kleur van de dakpannen blijven ongewijzigd.

Algemeen zijn alle handelingen van identieke aard en zullen deze nadien niet meer vast te stellen zijn, aangezien alle nieuwe materialen afgestemd worden op de bestaande.

Ten gevolge van het verwijderen van de bestaande rolluiken zullen sommige ramen geoptimaliseerd worden in hun afmetingen, waardoor de ruimte die vrijkomt aan de bovenzijde, kan worden benut als extra ruimte voor het raam. Hierdoor wordt een optimale benutting van daglicht gerealiseerd. Deze beperkte aanpassing is mogelijk door de noodzakelijke handelingen, zoals het verwijderen van de gevelsteen in verband met de isolerende werkzaamheden en het hermetsen met nagenoeg identieke gevelstenen.

- **De zoneringsgegevens van het goed**

Ligging	:	Wielsbkestraat 57, 8780 Oostrozebeke
Gemeentefdeling	:	West-Vlaanderen, Afd. oostrozebeke, SEC. E – 358N4
Gewestplan	:	Origineel gewestplan Roeselare – Tielt (KB 17 december 1979)
BPA	:	Niet van toepassing
RUP	:	RUP kernversterking
Verkaveling	:	Niet van toepassing
Wegenis	:	Geasfalteerde gemeenteweg
Nutsvoorzieningen	:	Alle voorzieningen zijn aanwezig

- **De overeenstemming met de wettelijke en ruimtelijke context**

Woning – functiewijziging + renovatie en beperkte uitbreiding (zonevremde wetgeving) + sloop aanbouw

Woning	:	Bestaande en vergunde toestand	Omgevingsaanvraag
	:	Woongebied	Woongebied
Hoofdbestemming	:	Woning (Wonen)	Woning (Wonen)
Nevenbestemming	:	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Type bebouwing	:	Open bebouwing	Open bebouwing
Inplanting	:	Centraal gepositioneerd op het perceel	Centraal gepositioneerd op het perceel
Gabarit	:	1 à 2 bouwlagen met hellend dak Max. kroonlijsthoogte: 4m55 Max. nokhoogte: 11m90	1 à 2 bouwlagen met hellend dak Max. kroonlijsthoogte: 4m55 Max. nokhoogte: 11m90
Bouwvolume	:	1301,24 m³ (woning)	1346,44 m³
Oppervlakte	:	148,88 m² (woning)	156,65 m²

Peil der gebouwen	:	Max. +10 cm boven het maaiveld. Bestaande maaiveld = nieuwe maaiveld	Max. +10 cm boven het maaiveld. Bestaande maaiveld = nieuwe maaiveld
-------------------	---	--	--

De integratie van het ontwerp in de omgeving

Aftoetsing: Bouwcode

1. Iedereen bouwt mee aan Oostrozebeke

- 1.1 Sterke principes > Algemeen niet van toepassing
- 1.2 Duidelijke regels > Algemeen niet van toepassing
 - Art.1: Toepassingsgebied
 - Art.2: Hierarchie
 - Art.3: Meldingsplicht
 - Art.4: Vergunningsdossier
 - Art.5: Gemotiveerd afwijken

2. Woonkwaliteit voor iedereen

- 2.1 Zelfstandige woning en verblijfruimte
 - Art.6: Samenstelling en minimale oppervlaktes > Voldaan geen afwijkingen
 - Art.7: Minimale vrije hoogte > Voldaan bestaande hoogtes blijven behouden en hoger dan 2,5m op het gelijkvloers.
 - Art.8: Minimale lichtinval > Voldaan bestaande openingen blijven behouden of vergroot.
 - Art.9: Minimale luchttoevoer > Voldaan bestaande openingen blijven behouden
 - Art.10: Minimale buitenruimte > Voldaan bestaande tuin blijft behouden
 - Art.11: Toegang tot de woning > Voldaan bestaande toegang voorzijde blijft behouden
- 2.2 Meergezinswoning > Meergezinswoning niet van toepassing
- 2.3 Woonontwikkeling > Woonontwikkeling niet van toepassing

3. Levendig dorp met karakter

- 3.1 Karakteristieke woonomgeving
 - Art.19: Harmonie > Voldaan bestaande uitzicht van de woning blijft behouden (nieuwe gevelsteen in een zelfde kleur)
 - Art.20: Materiaal gebruik bestaande gevels > Voldaan de bestaande woning heeft geen uitzonderlijke kenmerken die niet zouden mogen gewijzigd worden en is ook niet opgenomen in de inventaris.
 - Art.21: Wenselijkheid van behoud > Niet van toepassing
- 3.2 Relatie met de straat
 - Art.22: Levendige plint > Niet van toepassing
 - Art.23: Boven- en ondergrondse uitsprongen > Niet van toepassing
 - Art.24: Insprongen en openingen aan gevels > Niet van toepassing
 - Art.25: In- en uitsprongen aan daken > Niet van toepassing
 - Art.26: Carports > Niet van toepassing
 - Art.27: Technische installaties > Niet van toepassing
 - Art.28: Publiciteit > Niet van toepassing

4. Groen en water ruimte geven

- 4.1 Karakteristieke woonomgeving
 - Art.29: Verhardingen > Voldaan de bestaande verhardingen noodzakelijk om de 2 garages blijven behouden en worden niet gewijzigd.
 - Art.30: Voor- en achtertuin > Voldaan de bestaande verhardingen noodzakelijk om de 2 garages blijven behouden en worden niet gewijzigd
 - Art.31: Hemelwater > Voldaan regentwater afvoeren blijven behouden en lopen in een bestaande regenwaterput.
- 4.2 Beplanting
 - Art.32: Perceelsafsluitingen > Voldaan bestaande afsluitingen en hangen blijven behouden
 - Art.33: Groendak > Niet van toepassing (hellend dak)
 - Art.33: Bomen en boomcompensatie > Niet van toepassing
 - Art.35: Groenbescherming tijdens de werken > Niet van toepassing (kwalitatief groen enkel achteraan in de tuin, geen werken)
- 4.3 Landschap
 - Art. 36: Landschappelijke integratie en buffering > Niet van toepassing
 - Art. 37: Beplantingsplan > Niet van toepassing

5. Veilig en vlot stallen en parkeren

- 5.1 Fiets
 - Art.38: Fietsstal en fietsparkeernorm > Voldaan bestaande garages kunnen deze nood opvangen
 - Art.39: Fietsstalplaatsen voor bewoners en gebruikers > Niet van toepassing
 - Art.40: Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers > Niet van toepassing
 - Art.41: Fietsparkeerplaatsen in het vergunningsdossier > Niet van toepassing

5.2 Auto

Art.42: Autoparkeernorm > Voldaan bestaande garages kunnen deze nood opvangen
Art.43: Autoparkeerplaatsen > Niet van toepassing
Art.41: Autoparkeerplaatsen in het vergunningsdossier > Niet van toepassing

Het concept heeft geen impact op het straatbeeld en de ruime omgeving, zowel wat betreft de dichtheid als de inplanting, aangezien deze ongewijzigd blijven. De gevels zijn nagenoeg identiek en zullen worden hersteld conform de huidige toestand, met uitzondering van het verwerken van een bijkomende isolerende laag van 10 cm. Hieruit kunnen we concluderen dat de renovatie en beperkte wijzigingen aan de gevels volledig stedenbouwkundig motiveerbaar en inpasbaar zijn.

- *Inplanting:*

De nieuwe inplanting stemt volledig overeen met de bestaande. Algemeen is er geen wijziging van toepassing.

- *Architectuur/verschijningsvorm*

De materialisatie van de nieuwe gevels zal bijna identiek zijn aan de huidige gevels; de bestaande kleurtint blijft behouden. Het concept hecht veel waarde aan het kader van het woongebied en richt zich op het creëren van architectuur met duurzame materialen en gevelmetselwerk, met respect voor de karakteristieken van de bestaande woning, mits voldaan wordt in de nieuwe situatie aan de huidige energetische normen.

- *Bouwvolume:*

Het bouwvolume van de woning in de nieuwe toestand bedraagt 1346,44 m³. Dit implementeert een zeer beperkte toename ten opzichte van de bestaande toestand ten gevolge van het aanbrengen van de isolatie aan de buitenzijde. Deze toename is verwaarloosbaar en niet te vermijden, gezien de energetische normen die ons vandaag de dag worden opgelegd.

- *Verhardingen:*

De huidige verhardingen blijven behouden; algemeen zijn er geen aanpassingswerken vooropgesteld aan de omgeving. De verharding kan als vergund worden beschouwd en kan grotendeels worden gecategoriseerd als noodzakelijke verharding, aangezien deze de bereikbaarheid van de woning en het bijbehorende bijgebouw waarborgt. De terrassen zijn in totaal beperkt tot het maximaal toelaatbare oppervlak van 80 m².

- *Regenwaterrecuperatie*

De bestaande waterrecuperatie blijft behouden in de vorm van hemelwaterputten. Aangezien er geen uitbreiding van de toepassing is, zijn er ook geen aanpassingen of bijkomende eisen van toepassing. Het bestaande rioleringsverloop blijft ongewijzigd. Uitsluitend de aansluiting ter hoogte van de rooilijn zal worden aangepast naar een gescheiden riolering, aangezien recentelijke openbare werken werden uitgevoerd op het openbaar domein, waarbij een gescheiden rioleringsstelsel werd aangelegd.

De regenwaterrecuperatie werd uitvoerig besproken met de stedenbouwkundige dienst, waarbij de bevestiging werd gegeven dat er geen aanpassingswerken noodzakelijk zijn of opgelegd zullen worden. Dit is van uitermate belang, aangezien de bouwheer geen aanpassingswerken aan de omgeving vooropstelt.

- *Parkeren*

Het openbaar domein wordt vrijgehouden van parkeerfaciliteiten. De parkeervoorzieningen voor een woonfunctie (eengezinswoning) kunnen op het eigen perceel worden gerealiseerd. Dit gebeurt in de vorm van voldoende vrije parkeerplaatsen en een garage voor één auto. De parkeervoorziening op eigen perceel is noodzakelijk, aangezien het openbaar domein geen parkeerplaatsen biedt.

- *Groenaanleg*

De bestaande groenvoorzieningen zullen grotendeels behouden blijven.

Besluit

De stedenbouwkundige handelingen en het ontwerp werden vooraf voorgelegd bij de stedenbouwkundige dienst van Oostrozebeke op 6 februari 2025. Het geheel werd omschreven als toelaatbaar, gezien de zeer beperkte wijzigingen en het behoud van de bestaande karakteristieken. Aanpassingswerken aan het bestaande verloop van de riolering zijn niet van toepassing, aangezien er geen uitbreiding groter dan 40 m² plaatsvindt. Enkel een gescheiden aansluiting van RW en HHW/FE kan worden opgelegd, en dit wordt ook als handeling opgenomen in de plannen.

Uit het bovenstaande moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening niet in gevaar komt, dat de bestaande situatie wordt gerespecteerd met betrekking tot inplanting, positionering, hoogte, diepte, materiaalgebruik, enzovoort. Het ontwerp zal een minimale impact hebben op de omgeving en het straatbeeld.

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

Met de meeste hoogachting,

Architecten

VEPA Architects

Bouwheer,

**Anton Godecharle
Jolien Mores**