

MOTIVATIENOTA ARCHITECT

A. Voorwerp van de aanvraag

Betreft de stedenbouwkundige aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor

- de verbouwing van een vrijstaande eengezinswoning
- waarbij er een warmtepomp wordt geplaatst met een geïnstalleerde totale drijfkracht van van meer dan 5 kW
- Het slopen van een vrijstaand bijgebouw
- Het plaatsen van zonnepanelen op zowel het voordak- als achterdakvlak
-

gelegen op het Adres: Nijverheidstraat 1, 8780 Oostrozebeke,
kadaster-identificatie: 37010 Oostrozebeke, Sie. D Nr. 288 r Referentie: N1
Slaapkamers NT 3 slaapkamers 15,2 - 15,2 & 11,4 m²

Bouwheer:

Naam: Dhr. Sinnesael Michiel

Adres: Meulebekestraat 23, 8770 Ingelmunster

GSM: 0471/892995

Architect:

Naam: Stijn Witdouck, Architect.

Adres: Roeselaarsestraat 251, 8870 Izegem

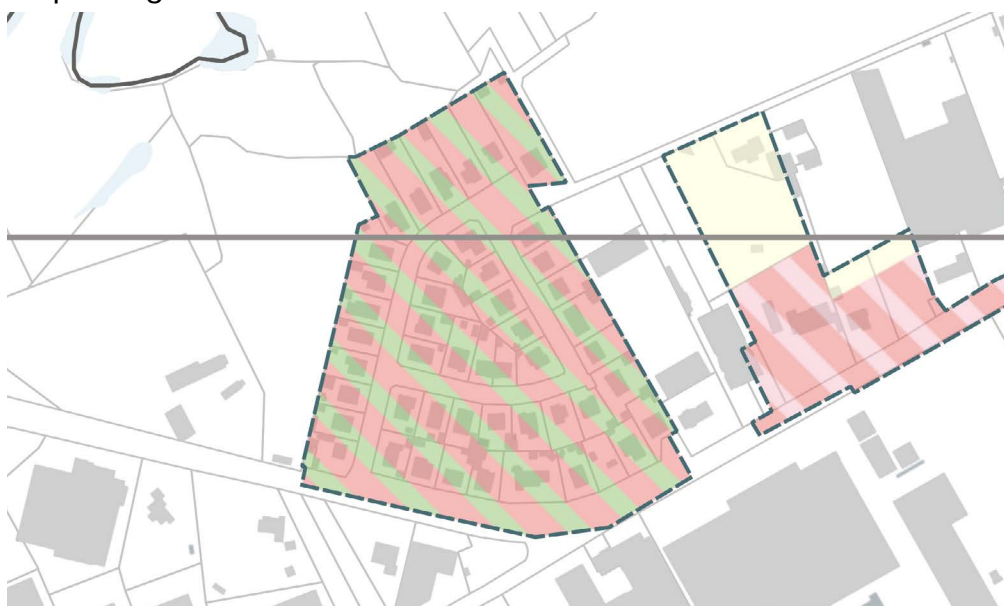
GSM: +32 (0) 497 11 29 27

E-mail: witdouck.stijn@gmail.com

B. Ruimtelijke context.

Het perceel ligt in het RUP Kernversterking 23/11/2023

De omgevingsaanvraag moet dus de voorschriften van dit RUP volgen. Het perceel ligt in het aanduidingsgebied met de arcering voor ART. 2 Wonen in het dorp. De aanvraag werd afgetoetst aan de voorschriften binnen dit juridisch kader. Ook de bouwcode Oostrozebeke van 2023 is van toepassing.



Er zijn geen afwijkingen op de voorschriften van het RUP of de bouwcode.

Betreft een vrijstaande woning met kenmerken uit de jaren 70. De rode boerkens in combinatie met houten schrijnwerk en een asbesthoudend leiendak dat wordt beëindigd met witte PVC - planchetten.

C. Ruimtelijke visie omschrijving van de werken.

I. De woning is gedateerd en voldoet niet meer aan de norm. De bouwschil wordt in zijn volledigheid aangepakt en beneden wordt het plan opengewerkt zodat er minder plaats verloren gaat aan circulatieruimte. De draagmuur tussen de keuken en de leefruimte zouden we toch uitbreken om de leefruimtes meer op elkaar te betrekken.

II. Het dak in asbest zou worden vervangen door een dak met kleidakpannen, type vlakke pan kleur antraciet. Ook de PVC goten worden vervangen door zinken bakgoten in antraciet. De zijkanten van de dakafwerking wordt in kantpannen uitgevoerd.

III. De gevelsteen wordt afgebroken en we isoleren woning en een nieuwe baksteen voor plaatsen. Een nieuw pakket van 23,5 cm, maar eerst wordt er 15 cm gesupprimeerd. Er ontstaat dus een uitzetting van 8,5 cm. De woning staat ook niet op de grens met het openbaar domein. De woning is niet opgenomen of erkend binnen de inventaris erfgoed.

IV. Het toilet wordt verplaatst naast de trap zodat het binnenkomen aangenamer wordt. Zo kan ook de voordeur en het kleine raam samengevoegd worden tot 1 raam waardoor de voorgevel meer hedendaags uitzicht krijgt. Alle materialen aan de buitenzijde worden aangepast en krijgen een hedendaagser uitzicht.

V. Het slopen van een vrijstaand bijgebouw - de duiventil.

VI. De dennenhaag links is overwoekerd met klimop en is wild gegroeid tot wel 4 meter. We zouden de haag en de klimop verwijderen. Dit werd reeds besproken met de buur. De nieuwe afscheiding wordt een draadafscheiding met doek van 2 m hoog.

VII. Het voorzien van een warmtepomp van meer dan 5000 kW. De buitenunit zou langs de rechtse gevel worden geplaatst.

Warmtepomp vaillant.

Binnen unit warmtepomp split plus VWL 58/8.2 IS230v

Buiten unit warmtepomp split plus VWL 55/8.2 AS 230v

VIII. Het plaatsen van zonnepanelen met de afmeting 1134 x 1762 mm. Er worden 8 zonnepanelen op het voordakvlak geplaatst en hetzelfde aantal op het achterdakvlak. Deze worden gelegd volgens de schuinte van het dak dicht bij de nok geplaatst.

IX. De schouwen worden afgebroken.

D. Hemelwater.

De hemelwaterverordening heeft enkel betrekking op de volgende handelingen:

- ~~overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering, of uitbreiden~~

- ~~Verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden:~~

- ~~het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen, vermeld bij de twee bovenstaande aankruishokjes, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde~~

Een greep uit de hemelwaterverordening:

“12° Werken aan de afwatering

Werken aan de afwatering worden gedefinieerd als werken aan een bestaande overdekte constructie of gebouw waarbij de afvoer van zowel afval- en hemelwater ingrijpend wordt aangepast.

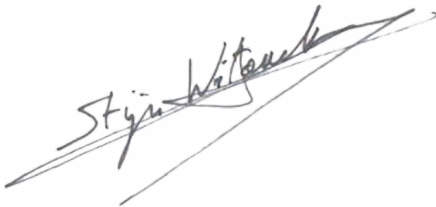
Enkele voorbeelden:

- wordt in de straat een gescheiden stelsel aangelegd, dan zal in de naastliggende woningen enkel de afvoer van hemelwater ingrijpend worden aangepast. De afvoer van afvalwater blijft meestal zo goed als ongewijzigd. Er is in zo'n geval dan ook geen enkele verplichting om een hemelwaterput of infiltratievoorziening te plaatsen.*
- Verandert een burger enkel de interne afvoeren van badkamer en keuken, dan blijft de afvoer van hemelwater ongewijzigd. Dit zijn dan ook geen “werken aan de afwatering”. Een dergelijke verbouwing valt niet onder het toepassingsgebied van de verordening. Is ook geen ingrijpende werken aan de afwatering, maar een punctuele in-greep.”*

Daar wij geen handelingen aanvragen waarop de Hemelwaterverordening 2023 van toepassing is hoeven wij deze niet toe te passen.

Het hemelwater wordt allemaal opgevangen in de bestaande hemelwaterput.

We ontharden een groot deel van de tuin.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stijn Witteveen', with a long horizontal stroke extending to the right.

Handtekening & datum

15-04-2025