

Verhulst Thibault
Vaartstraat 61
8780 OOSTROZEBEKE

Vaartstraat 61
8780 OOSTROZEBEKE
KADASTER: 1e afd. sectie E kad. nr. 927a7

onderwerp

Herbouwen van een eengezinswoning

ADDENDUM B26 - VERANTWOORDINGSNOTA VAN DE ARCHITECT PIV2

a. Het voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft het herbouwen van een woning op het perceel met als ligging Vaartstraat 61 te 8780 Oostrozebeke. De kadastrale gegevens zijn OOSTROZEBEKE 1e afd. sectie E kad. nr. 927a7.

De aanvraag kwam tot stand met de grootste zorg inzake inplanting, volume en architecturale beeldkwaliteit. De basisprincipes die hiervan aan de grondslag liggen worden verwerkt in onderstaande ontwerpvisie.

a.1. Ontwerpvisie

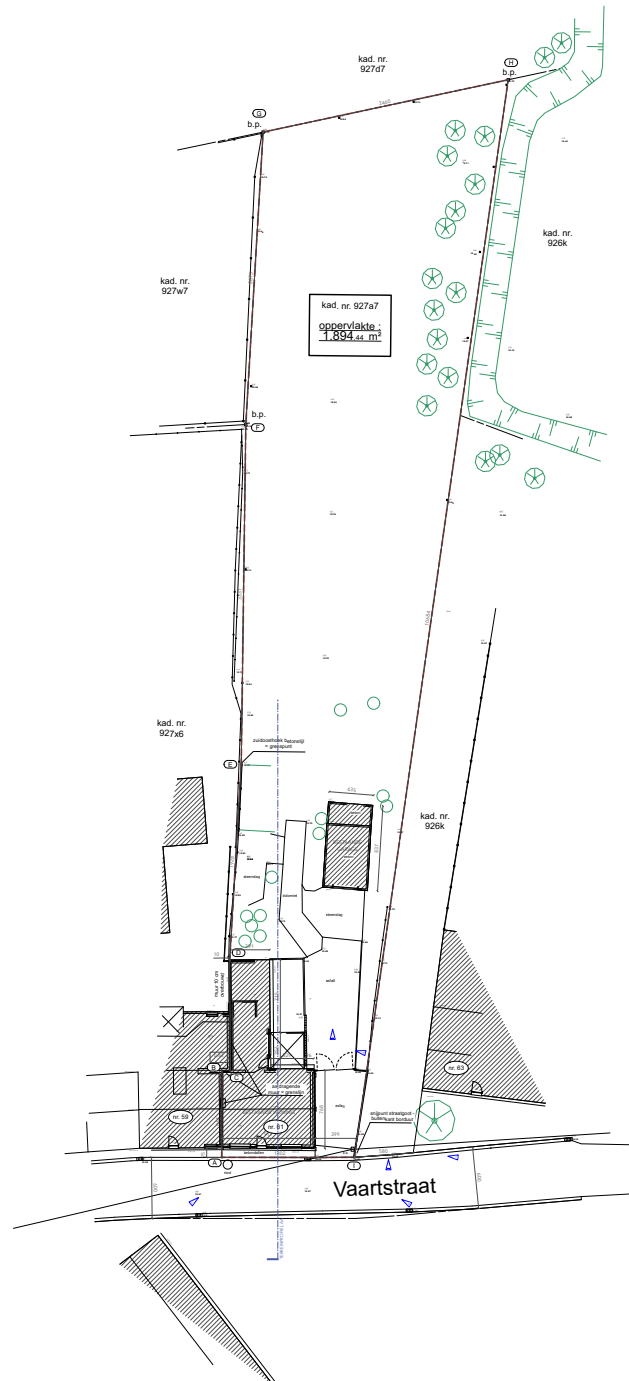
a.1.1. Situering

De bestaande woning situeert zich langs de Vaartstraat 61 te Oostrozebeke. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 1894,44m².

Het betreft een bestaande woning van het type halfopen bebouwing.



a.1.2. Bestaande toestand



De bestaande woning bestaat uit een hoofdvolume en een achterbouw. Het hoofdvolume sluit aan met het gabariet van de woning met als adres Vaartstraat 59. De woning bevat 2 niveaus: een gelijkvloers en een eerste verdieping met een zadeldak. Achteraan bevindt zich een achterbouw

die voorzien is van een hellend dak en een veranda. De woning bevindt zich in bouwvallige toestand.

Iets dieper op het perceel bevindt zich een tuinberging/garage.



Foto's van de bestaande toestand

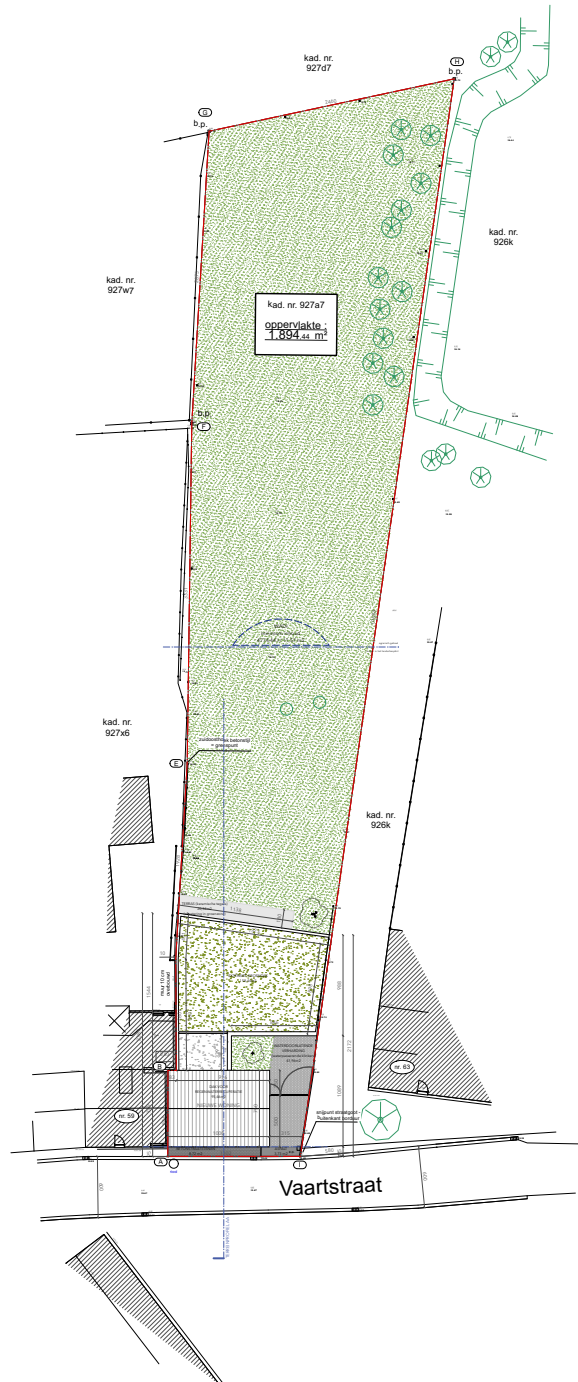


Op de voorgevel bevindt zich momenteel zowel een elektriciteitskabel van Fluvius als een internetkabel van Wyre. De offerte voor het verplaatsen van de elektriciteitskabel door Fluvius is in opmaak. De offerte voor het slopen van de kabel van Wyre werd reeds ondertekend, bij dit dossier wordt alvast een beschrijving van de werken toegevoegd.

a.1.3. Nieuwe toestand

Gezien de bouwvallige toestand van het pand, wordt gekozen om het volledige pand te slopen en een nieuwbouw op te richten. De woning bevat een bijzonder programma, gezien het gaat om een woning die volledig rolstoeltoegankelijk is.

De nieuwe woning sluit met zijn hoofdvolume eveneens aan t.h.v. het gabariet van de woning met als adres Vaarstraat 59 te Oostrozebeke. De kroonlijst van dit volume is 3,25m en de nokhoogte bedraagt 7,00m. Het overige gedeelte van de woning bevindt zich volledig op het gelijkvloers en is voorzien van een plat dak met als kroonlijsthoogte eveneens 3,25m. De nieuwe woning heeft een volume van 722,40m³ en een nuttige vloeroppervlakte van 167,71m².



a.1.4. Architectuur

De nieuwe op te richten woning is van het type halfopen bebouwing. De woning is opgebouwd uit drie delen: een gedeelte vooraan met een gabariet dat aansluit bij de burenen met als adres Vaarstraat 59 te Oostrozebeke, een centraal gedeelte en een gedeelte achteraan.

In het gedeelte vooraan bevindt zich de home office ter hoogte van de voor- en zijgevel, gezien de bouwheer vaak van thuis uit werkt. Van hieruit is ook de bovenliggende verdieping toegankelijk. Op deze verdieping bevindt zich een derde slaapkamer en een extra badkamer. De andere 2 slaapkamers bevinden zich op het gelijkvloers, samen met de grote, rolstoeltoegankelijke badkamer.

In het centrale gedeelte bevindt zich de toegang tot de woning. Dit gedeelte is iets teruggetrokken ten opzichte van het gedeelte vooraan en het gedeelte achteraan. Samen met de inkomhal bevinden zich hier eveneens de vestiaire, het gastentoilet en de berging. Het centrale gedeelte wordt verbonden met het achterste gedeelte via een luifel.

In het achterste gedeelte bevindt zich de leefruimte, een overdekt terras en een carport. Via de waterdoorlatende verharding langs de zijgevel is de carport te bereiken en kan de bouwheer overdekt uit de wagen stappen. Via de luifel die verbonden is met het centraal gedeelte kan de bouwheer volledig overdekt de woning bereiken. Dit is noodzakelijk gezien de bouwheer zich enkel kan verplaatsen in een rolwagen. De bouwheer verplaatst zich zelfstandig met de wagen, maar het duurt een tiental minuten alvorens de rolwagen gemonteerd is en de bouwheer zichzelf vanuit de wagen in de rolwagen kan plaatsen. Hieronder enkele foto's die dit illustreren.



Er werd gekozen voor een eenvoudig materialenpalet: gevelmetselwerk, aluminium buitenschrijnwerk en keramische dakpannen. De kleuren van alle materialen worden ton-sur-ton op elkaar afgestemd. Zo vormt de woning een esthetisch, rustig geheel.

De woning is voorzien van grote raampartijen. Op die manier is er veel natuurlijk daglicht en connectie met de tuin en groenzone ter hoogte van het centrale gedeelte.

In de zijtuinstrook is waterdoorlatende verharding aangelegd die loopt tot aan de carport. Deze verharding is noodzakelijk zodat de bouwheer met zijn rolwagen zich kan verplaatsen tot aan de

perceelsgrens voor het buiten zetten van vuilnis, het legen van de brievenbus of wanneer de bouwheer zich wenst te verplaatsen met zijn handbike. Er wordt een toegangspoort voorzien op 5,00m van de voorgevel zodat hier plaats is voor het stallen van een extra wagen. De toegangspoort is nodig zodat de achtertuin afgescheiden is van het openbaar domein. Op die manier kan de handbike van de bouwheer veilig gestald worden onder de carport. Zowel de voordeur als de toegangspoort zullen door de bouwheer elektronisch bediend kunnen worden. Zo is de voordeur ten allen tijde bereikbaar voor de hulpdiensten.

De woning zal voorzien worden van een (geothermische) warmtepomp, een milieuvriendelijke oplossing voor verwarming en koeling. Het vermogen van de warmtepomp is op heden nog niet gekend, waardoor deze geen deel uitmaakt van deze aanvraag. Daarnaast worden er zonnepanelen geplaatst om duurzame energie op te wekken en zo het elektriciteitsverbruik te verduurzamen. Het dak van de woning krijgt een groendak, wat bijdraagt aan isolatie en biodiversiteit. Uitzondering hierop vormt het deel van het dak dat specifiek ingericht wordt voor de opvang van hemelwater, bedoeld voor hergebruik in en om het huis.

a.1.5. Programma

De woning bevat een eerder atypisch woonprogramma. De woning is volledig rolstoeltoegankelijk ingericht, gezien de bouwheer zich enkel kan verplaatsen in een rolwagen. In de volledige woning werden de draaicirkels (diameter 150cm) ingetekend. Het volledige woonprogramma bevindt zich op het gelijkvloers, met uitzondering van een extra slaap- en badkamer in het gedeelte vooraan.

b. De ruimtelijke context van de geplande werken

b.1. Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland

De site is gelegen langs de Vaarstraat in Oostrozebeke. In de omgeving vinden we vooral eengezinswoningen.

b.2. De zoneringsgegevens van het goed

- Het terrein is volgens het origineel gewestplan Roeselare - Tielt deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.
- Het terrein is gelegen in het Gemeentelijk RUP kernversterking.
- Op het terrein zijn geen voorschriften van een bijzonder plan van aanleg van toepassing.
- Op het terrein zijn geen verkavelingsvoorschriften van toepassing.

b.3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

b.3.1. Gewestplan Roeselare - Tielt

De eerste 50m van het perceel (gemeten vanaf de rooilijn) bevindt zich in woongebied met landelijk karakter. Het achterste gedeelte van het perceel bevindt zich in agrarisch gebied. Het gewestplan werd echter opgegeven voor het gedeelte dat in het RUP is gelegen.

b.3.2. Gemeentelijk RUP kernversterking



Het perceel is gelegen in het RUP kernversterking, meerbepaald in een zone voor wonen: ART.4 - Wonen in het landschapslint.

Het gebied is bestemd voor wonen, en voor landbouw in zoverre die de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Een eengezinswoning past dusdanig qua programma in deze zone.

De woning wordt volledig voorzien in het gedeelte 'Wonen in het landschapslint'. Om de scheiding tussen 'Wonen in het landschapslint' en het achterliggende gedeelte dat volgens het Gewestplan is gelegen in agrarisch gebied duidelijker te maken, wordt op de grens de wadi voorzien. Op die manier is de grens visueel zichtbaar.

b.3.3. Bouwcode

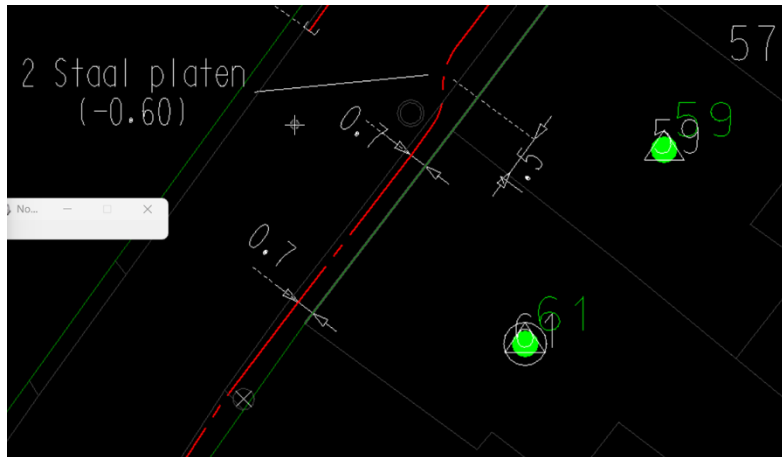
1. Iedereen bouwt mee aan Oostrozebeke

1.1 Sterke principes

Men streeft in Oostrozebeke naar een zo divers mogelijk woonaanbod. Het voorzien van een rolstoeltoegankelijke woning past in deze filosofie van het voorzien van een divers woonaanbod inspelend op een veranderende vraag.

Er wordt gestreeft naar een bepaalde beeldkwaliteit. Dit door nieuwe gebouwen in te planten in harmonie met de omgeving om verrommeling te vermijden. Hieraan wordt voldaan door het bouwvolume vooraan volledig te laten aansluiten met het gabariet van de buur.

De perceelsgrens bevindt zich t.h.v. de scheiding tussen het voetpad en de weg. Toch is het wenselijk aan te sluiten t.h.v. de voorgevel van de burens die gelijk loopt met de naburige panden in de straat. Op die manier ontstaat er goede ruimtelijke ordening en blijft de weg en het zicht op de weg even breed als in de huidige toestand.



Bovendien bevindt de bestaande gasleiding zich op zo'n 70cm van de bestaande voorgevel en dusdanig is het niet mogelijk om tot op de perceelsgrens te bouwen.

ART.5 GEMOTIVEERD AFWIJKEN

Een afwijking kan worden verantwoord door aan te tonen dat de afwijking meer conform de "sterke principes" is dan een strikte toepassing van de bepalingen.

- 2. Woonkwaliteit voor iedereen
- 2.1 Zelfstandige woning en verblijfsruimtes

ART.6 SAMENSTELLING EN MINIMALE OPPERVLAKTEN

- 1/ netto-vloeroppervlakte minimaal 45m² > **voldaan**
- 2/ eet- en woonruimte minimaal 18m² (niet afzonderlijk) en vermeerderd met 5m² per slaapruimte = 33m² > **voldaan**
- 3/ geen afzonderlijke keuken aanwezig
- 4/ slaapruimte minimaal 12m² > **voldaan**, bijkomende slaapruimten minimaal 8m² > **voldaan**
- 5/ afzonderlijke badkamer minimaal 4m² > **voldaan**
- 6/ bergplaats minimaal 1m² per slaapruimte > **voldaan**

ART.7 MINIMALE VRIJE HOOGTE

- 1/ verblijfsruimten, badkamers en WC's: 2,5m > **voldaan**; bergplaatsen en overige ruimten 2,2m > **voldaan**
- 2/ onder een schuin dak worden enkel de delen van ruimten in aanmerking genomen die een vrije hoogte hebben van meer dan 2m
- 3/ geen ruimtes onder het maaiveld aanwezig

ART.8 MINIMALE LICHTINVAL

- 1/ elke verblijfsruimte moet openingen hebben die daglicht en zich toelaten, de oppervlakte van de opening is minmaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte met een minimum van 1m² > **voldaan**
- 3/ dakvlakramen moeten zich tussen 1m en 2m boven het loopvlak bevinden > **voldaan**

ART.9 MINIMALE LUCHTTOEVOER

- elke verblijfsruimte moet minimaal één te openen gevel- of dakdeel hebben > **voldaan**

ART.10 MINMALE BUITENRUIMTE

1/ buitenruimte heeft een netto-vloeroppervlakte van minmaal 2m2 per verblijfsruimte > **voldaan**

ART.11 TOEGANG TOT DE WONING

1/ de woning is rechtstreeks toegankelijk vanaf de openbare weg, zonder dat daarbij een andere woning of functie wordt betreden > **voldaan**

De woning is ontworpen vanuit het principe 'levenslang wonen'. Alle ruimtes op het gelijkvloers zijn toegankelijk voor rolstoelen. Om ervoor te zorgen dat de bouwheer, die zelf gebruikt maakt van een rolstoel, zo comfortabel mogelijk de woning kan bereiken, is de parkeerplaats achteraan de woning voorzien. De overdekte parkeerplaats voldoet voor mindervaliden. Er wordt een luifel voorzien tot aan de voordeur zodat de bouwheer de woning overdekt kan bereiken met zijn rolstoel. Het is niet wenselijk om deze parkeerplaats t.h.v. de voorgevel te voorzien, gezien de ruimte voor het stallen van de wagen hier niet voldoende breed is.

3. Levendig dorp met karakter

3.1 Karakteristieke woonomgeving

ART.19 HARMONIE

De Vaartstraat wordt gekenmerkt door eengezinswoningen opgetrokken in baksteen met hellend dak. Met het nieuwe volume wordt er aangesloten op het gabariet van de buren. Achteraan de woning wordt een gelijkvloers volume voorzien met binnenpatio. Zo vormt de nieuwe architectuur een harmonie met het naburige pand.

3.2 Relatie met de straat

ART.22 LEVENDIGE PLINT

Bij nieuwbouw geldt dat het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, aan de straatzijde een verblijfsruimte moet bevatten met raamopeningen aan de straatzijde. Ondanks dat het gebouw zich niet volledig tot tegen de openbare weg bevindt, werd gekozen om t.h.v. de voorgevel de bureauruimte te voorzien. De bouwheer werkt vaak van thuis uit, waardoor deze ruimte zal zorgen voor een levendige plint t.h.v. de straatzijde. De relatie met de straat wordt aangegaan via de voorziene raampartijen.

ART.26 CARPORTS

1/ in de zijtuinzone zijn geen overdekte constructies toegestaan > **niet voldaan: afwijking wordt gevraagd zodat een mindervalide persoon zelf met zijn wagen overdekt kan parkeren en overdekt toegang heeft tot de woning. Zie ook hoger in deze nota waar geïllustreerd wordt d.m.v. beelden waarom het zo noodzakelijk is dat de bouwheer zijn wagen overdekt kan stallen om in- en uit te stappen.**

4. Groen en water ruimte geven

4.1 Verharding en water

ART.29 VERHARDING

1/ verharding tot het strikt noodzakelijke te beperken > voldaan: er wordt verhard door middel van waterdoorlatende verharding om de overdekte luifel te bereiken. Dit gedeelte dient eveneens rolstoeltoegankelijk te zijn zodat de bouwheer met zijn rolwagen de openbare weg kan bereiken. Achteraan wordt een terras voorzien in keramische tegels, identiek aan de verharding onder de luifel, zodat de bouwheer zich zo comfortabel mogelijk kan verplaatsen.

2/ absoluut maximum verharding per perceel: >1600m²: 25% van de oppervlakte of 450m² waarbij telkens de laagste van beide drempels geldt > voldaan (totaal 328,65m² bebouwd of verhard)

ART.33 GROENDAK

1/ bij nieuwbouw moet elke dakoppervlakte (<15°) worden aangelegd als groendak

2/ voor constructies die aangesloten zijn op een hemelwaterput geldt de verplichting voor het plaatsen van een groendak niet voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik van het hemelwater is aangetoond

5. Veilig en vlot stallen en parkeren

5.1 Fiets

ART.38 FIETSSTAL- EN FIETSPARKEERNORM

1/ voor nieuwbouw woning: 1pl./slaapruimte + 1 extra plaats > voldaan, voldoende plaats onder carport en overdekt terras voor het stallen van fietsen.

ART.39 FIETSSTALPLAATSEN VOOR BEWONERS EN GEBRUIKERS

1/ een fietsstalplaats moet afgesloten kunnen worden en overdekt zijn > voldaan, fietsen kunnen gestald worden t.h.v. carport die afgesloten is met een poort.

b.4. Integratie van de geplande werken in de omgeving

Zoals uitvoerig aangehaald in de ontwerpvisie integreert het ontwerp zich goed in de omgeving. Dit zowel qua inplanting, schaal van het gebouw en het materiaalgebruik.

c. Varia

c.1. Nota hemelwater

De bouwheer wenst optimaal in te zetten op hergebruik van hemelwater, doch het overige gedeelte van de woning te voorzien van een extensief groendak. Zo wordt de opvang van het hemelwater geoptimaliseerd. De enige afwijking op de hemelwaterverordening die wordt gevraagd is het plaatsen van een regenwaterput van 10.000l i.p.v. 7500l.

Aanvrager

Thibault Verhulst
Vaartstraat 61
8780 Oostrozebeke

Vertegenwoordigd door
Dhr. Thibault Verhulst

Architect

PP architecten
Kattestraat 68
8520 KUURNE

Vertegenwoordigd door
Dhr. Robbe Vandenbroucke
Mevr. Hanne Porteman