



ARCHITECT KAREL DEKIE
GROTE STEENWEG 180
B- 9 8 7 0 O L S E N E
TEL+ FAX 09/388 85 85

Olsene, 16 juni 2025

Begeleidende nota bij bouwaanvraag

Dit betreft een begeleidende nota betreffende de bouwaanvraag tot verbouwen van een eengezinswoning :

Ligging : Papegaaistraat 74
8780 Oostrozebeke
Sectie F nrs 408d en 408p
Opdrachtgever : Simon Bothuyne – Goeminne Sara
Papegaaistraat 74
8780 Oostrozebeke

A. Voorwerp van de aanvraag.

Het betreft hier het verbouwen van een bestaande eengezinswoning.

Het hoofdgebouw is te behouden. Het paramentwerk van het hoofdgebouw wordt verwijderd. Er wordt spouwisolatie aangebracht, met een nieuw paramentwerk. Een gedeelte van de bestaande ramen wordt vervangen, en voorzien van nieuwe ramen in aluminium antracietgrijs.

In het hoofdgebouw worden er anders geen noemenswaardige verbouwingen gedaan. De huidige wasplaats wordt technische ruimte. De huidige dressing wordt slaapkamer 3.

De annex aanbouwen zijn te slopen.

Er wordt een nieuwe annex bijgebouwd aan de woning gebouwd.

In deze annex wordt op het gelijkvloers een nieuwe inkom met wc, een ruime leefkeuken, en een wasplaats ingericht. Op de verdieping komt een nieuwe slaapkamer 1 met dressing en bureau.

De verbouwde woning zal voldoen aan de eisen isolatie en ventilatiewetgeving.

De woning is gelegen in agrarisch gebied en is zone-eigen. De eigenaar baat een landbouwbedrijf uit. (zie hiervoor bijlagen in omgevingsloket)

De nieuwe woning heeft een volume van minder dan 1000m³.

Daarom vragen wij dan ook deze bedrijfswoning te mogen verbouwen tot een comfortabeler woning aangepast aan de noden van het gezin.

B. De feitelijke context.

1. Bestaande toestand :

Het betreft een eengezinswoning met 2 bouwlagen en een zolderverdieping. Met annexen met 1 bouwlaag en plat dak.

De woning met annexen heeft een overmeten lengte van 24,57m en een overmeten breedte van 9,01m. Het hoofdgebouw heeft een zadeldak met dakhelling 40°, met een kroonlijsthoogte van 5,85m en een nokhoogte van 9,48m.

De annex keuken en berging hebben een plat dak met kroonlijsthoogte van 2,80m.

De annex carport heeft een plat dak met kroonlijsthoogte van 2,16m.

De bestaande woning heeft een bebouwde oppervlakte van 160,75m² en een volume van 800,084m³.

De bestaande woning situeert zich op ongeveer 13m van de rooilijn, en op 22,40m van de rechter perceelsgrens.

De bestaande waterdoorlatende verharding heeft een oppervlakte van 275m².

De bestaande niet-waterdoorlatende verharding heeft een oppervlakte van 615m².

De bestaande betegeling rond de woning heeft een oppervlakte van 75m²

2.Erfdienstbaarheden :

Er zijn geen erfdienstbaarheden op het terrein gevestigd

3.Naastliggende bouwgaribieten :

De woning met bijgebouwen is gelegen in landbouwzone.

Aan de noord zijde van het perceel bevindt zich de Papegaaistraat.

Aan de oost zijde is het perceel begrensd door weiland van woning nr 1A.

Aan de zuid zijde van het perceel bevindt zich een akkerland.

Aan de west zijde bevindt zich woning nr 72A met 1 bouwlaag en een dakverdieping en een loods achter de woning.

4. Het geplande bouwgaribiet :

De verbouwde woning bestaat uit een hoofdvolume met hiertegen aangebouwde annex.

Het hoofdvolume heeft een lengte van 8,62m en breedte van 9,21m en heeft 2 bouwlagen en een zolderverdieping met een zadeldak met helling 40° met kroonlijsthoogte van 5,25m en nokhoogte 9,48m.

Het nevenvolume aan de zuid zijde van de woning heeft een lengte van 8,60 m en een breedte van 8,00m en heeft één bouwlaag met een hellend dak van 40° met kroonlijsthoogte van 3m en nokhoogte van 7,00m.

De woning heeft een bebouwde oppervlakte van 160,91m² en volume van 987,137m³.

De bestaande waterdoorlatende verharding is wordt verminderd tot 249m².

De bestaande niet-waterdoorlatende verharding is te behouden.

De betegeling rond de woning wordt verminderd tot 52m².

Alle verhardingen wateren af op eigen terrein met een helling kleiner dan 2%.

Dit betreffen alle noodzakelijke verhardingen voor de bereikbaarheid van de woning en het bedrijf.

C.De zoneringsgegevens.

De woning met bijgebouwen en aangelanden is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

Het goed is gelegen in het RUP “kernversterking” en valt binnen artikel 5 agrarisch gebied. Er worden geen afwijkingen gevraagd betreffende de voorschriften van dit artikel 5. De bouwcode werd afgetoetst en er worden geen afwijkingen gevraagd.

Voor de uit te voeren werken beroepen wij ons op de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten : Bedrijfswoning - VCRO artikel 4.3.6

D. De integratie.

De verbouwde woning zal door zijn eenvoudig karakter, en door zijn met de bestaande woning vergelijkbaar gabariet, in de omgeving geïntegreerd zijn.

De verbouwde woning heeft enkel de intentie om de oude woning te vervangen, en om aangepast te zijn aan de huidige woonbehoeften van het gezin.

E. Oppervlakte en volumeberekening.

NIEUWE TOESTAND WONING

Oppervlakte ondergronds nieuwe toestand

$$2,76 \times 3,42 = 9,44$$

TOTAAL

9,44 m²

Volume ondergronds nieuwe toestand

$$2,76 \times 3,42 \times 2,18 = 20,577$$

TOTAAL

20,577 m³

Oppervlakte bovengronds nieuwe toestand

hoofdvolume	9,21 x 8,62	=	79,39
	2,50 x 0,65	=	1,63
nevenvolume	8,00 x 8,60	=	68,80
	2,55 x 4,35	=	11,09
TOTAAL			160,91 m2

Volume bovengronds nieuwe toestand

hoofdvolume	9,21 x 8,62 x 7,36	=	584,312
	2,50 x 0,65 x 2,65	=	4,306
nevenvolume	8,00 x 8,60 x 5,00	=	344,000
	2,55 x 4,35 x 4,10	=	45,479
dakkapellen	2/2 (5,45 x 1,22 x 1,36)	=	9,040
TOTAAL			987,137 m3

Netto vloeroppervlakte nieuwe toestand

living	4,04 x 7,73	=	31,23
	3,50 x 1,27	=	4,45
	2,50 x 0,80	=	2,00
berging	4,04 x 1,33	=	5,37
buro	4,04 x 2,55	=	10,30
berging/technieken	1,72 x 2,60	=	4,47
wasplaat	2,40 x 3,70	=	8,88
keuken	5,50 x 7,70	=	42,35
wc	2,15 x 0,90	=	1,94
inkom	2,15 x 1,60	=	3,44
	2,15 x 1,10	=	2,37
overdekt terras	2,10 x 3,70	=	7,77
slaapkamer 2	4,04 x 4,11	=	16,60
slaapkamer 3	4,04 x 3,51	=	14,18
slaapkamer 4	4,05 x 2,90	=	11,75
badkamer	1,72 x 3,50	=	6,02
	1,80 x 3,55	=	6,39
	2,95 x 0,94	=	2,77
overloop	1,20 x 3,51	=	4,21
	1,00 x 0,95	=	0,95
	0,98 x 1,20	=	1,18
dressing	3,80 x 3,65	=	13,87
buro	2,70 x 3,70	=	9,99
slaapkamer 1	4,90 x 4,10	=	20,09
TOTAAL			232,57 m2
TOTAAL 8 WOONVERTREKKEN			162,94 m2

Opgemaakt door architect Karel DEKIE,
Gelezen en goedgekeurd voor akkoord,

Simon Bothuyne – Goeminne Sara