



Ir. Architect
De Smet bv

Molenstraat 6 9820 Merelbeke
Tel: 09 / 236.19.31
gsm 0495 / 25.04.71
BTW: BE 0787 242 201
KBC : BE23 737061192491 BIC: KREDBEBB

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Gemeente Oostrozebeke

o.ref:

Datum: 16/11/2025

Geachte Mevrouw, geachte Heer,

**Betreft: Nota bij bouwaanvraag uitbreiding woning
te 8780 Oostrozebeke, Waterstraat 36**

In bijlage vindt U het bouwaanvraagdossier voor het uitbreiden van een woning +
regulariseren bijgebouwen - verharding

bouwplaats: Waterstraat 36
8780 Oostrozebeke
1^e afdeling Oostrozebeke, sec. E nr 806p
bouwheer: Dhr en mevr Vermeulen - Wolkenfelt
Edelarendries 49
9820 Merelbeke-Melle

Voorwerp van aanvraag: **uitbreiding woning + regulariseren bijgebouwen -
verharding**

De uit te breiden woning is gelegen in een zeer rustige en landelijke straat. De
aanpalende omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk half open bebouwingen
van één tot twee bouwlagen.

Volgens het gewestplan ligt het goed in **agrarisch gebied**
Het is niet gelegen in een RUP, APA of BPA
Het perceel is niet gelegen in een verkaveling
Het betreft een zonevreemde woning

De bedoeling is om de dakconstructie van het hoofdgebouw te verhogen analoog
gebuur Waterstraat 34. Om de woning te isoleren wordt het parament metselwerk
gesloopt en vervangen door isolatie met steenstrips.

De kroonlijsthoogte wordt opgetrokken tot 5.15m, de nok tot 9.08m, allen analoog
gebuur. Het dakprofiel is analoog gebuur Waterstraat 34.

Op het terrein bevinden zich tal van constructies die niet vergund zijn:

- Uitbreiding garage achteraan woning
- Drie houten bijgebouwen (tuinhuis)
- Carport
- Overdekt terras
- Zwembad
- Twee vijvers
- Verharding
- Houtenafsluiting

Van deze constructies gaan we volgende elementen verwijderen:

- Eén houten bijgebouw van $18,77\text{m}^2$
- Zwembad
- Twee vijvers
- Deel van de verharding

Volgende zaken wensen we te regulariseren:

- Uitbreiding garage achteraan woning
- Twee houten bijgebouwen (tuinhuis aan straat en achteraan woning)
- Carport
- Overdekt terras
- Oprit verharding
- Houtenafsluiting

Gezien de woning zonevreemd is, is het maximale volume beperkt tot 1000m^3 .

Het volume van de woning na uitbreiding bedraagt:

- Volume hoofdgebouw: $6.12\text{m} \times 8.75\text{m} \times 7.17\text{m} = 383.95\text{m}^3$
- Volume keuken: $4.42\text{m} \times 9.57\text{m} \times 3.1\text{m} = 131.13\text{m}^3$
- Volume garage: $6.19\text{m} \times 6.39\text{m} \times 3.13\text{m} = 123.8\text{m}^3$
- Volume overdekt terras: $2.52\text{m} \times 9.57\text{m} \times 2.2\text{m} = 53.06\text{m}^3$

totaal volume : 691.94m^3

Zodoende blijft het volume van de woning onder de 1000m^3 -regel

Het terrein is 689.5m^2 . In de bouwcode van Oostrozebeke staat vermeld dat de verharding/bebouwde oppervlakte kleiner moet zijn dan 50% van de oppervlakte of 320m^2 .

- De vergunde woning bedraagt 158.92m^2
- Het onvergunde deel van de garage bedraagt 19.74m^2 .
- Het overdekt terras bedraagt 24.0m^2 .
- Het houten tuinhuis aan straat bedraagt 8m^2
- Het houten tuinhuis achteraan bedraagt 10m^2 .
- De carport bedraagt 21m^2 .
- Oprit: 92m^2 .
- Tuinpad: 20m^2 .

In totaal is de verharding/bebouwde oppervlakte gelijk aan 309.92m^2 .

Gezien de uitbreiding van de woning conform de voorschriften gebouwd zal worden ,
is er geen enkele onverenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context.

Mogen wij u vragen dit dossier te benaderen vanuit de geest van de goede
ruimtelijke ordening en ons verzoek tot slopen van woning en bouwen van woning
in te willigen.

Opgemaakt te Merelbeke-Melle

op 16/11/2025

de architect