

NOTA
bij een omgevingsvergunningsaanvraag waarvoor een uitgebreide
dossiersamenstelling vereist is

Beschrijving van het voorwerp van de aanvraag

voorwerp van de aanvraag:	Inrichten woonerf
straat en nummer:	Leegstraat 87+
postnummer en gemeente:	8780 OOSTROZEBEKE
kadastrale gegevens:	afd. 1, sect. E, nr. 855 S

Beschrijving van de motivering van de aanvraag

De aanvraag omvat het inrichten van een woonerf.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft omvat diverse gebouwen.

Het betreft een voormalige landbouwsite, woning met stallingen, bijgebouw en loods; waar er sedert geruime tijd geen landbouwactiviteit meer is (in het kader van een volwaardig landbouwbedrijf).

Het gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

De terugstelling van de vroegere functie is niet haalbaar en de opgenomen gebouwen (oude woning/schuren) komen niet meer in aanmerking tot gebruik volgens de huidige normen qua landbouwbedrijfsgebouwen.

Om de erfgoedwaarde te behouden wenst de bouwheer deze gebouwen een nieuwe functie – wonen – te geven (gebouw 1 / 2 en 3).

Hierbij worden deze gebouwen functioneel gemaakt, waarbij de annexen met geen/weinig erfgoedwaarde gesloopt worden en de waardevolle bouwvolumes geherwaardeerd worden met behoud van hun bouwvolumes en uiterlijke kenmerken.

De oorspronkelijke woning (gebouw 1) wordt teruggebracht naar woonfunctie.

De oudere bijgebouwen (gebouw 2 en gebouw 3), die zich op geringe afstand van elkaar bevinden (nagenoeg 4m tussenafstand), worden met elkaar verbonden door een visueel open constructie (galswanden) met afdak, een typische constructie die eigen is voor dergelijke “oude” landbouwgebouwen waar kar / tractor onder geplaatst werd.

Op deze manier vormen deze bouwvolumes samen een tweede woongelegenheid, waarbij de twee afzonderlijke bouwvolumes in hun eigenheid behouden blijven en de verbinding luchtig en ondergeschikt is.

De primaire structuur (wanden, dakconstructie,...) van de om te vormen gebouwen is nog steeds in tact en in goede staat.

Het ontwerp voorziet vooral herinrichtingswerken, waarbij langs de binnenzijde van de gevels een bijkomende muur + isolatie wordt geplaatst, zodoende voldoende thermisch comfort te bieden en vochtproblematiek te vermijden.

Op deze manier blijven de huidige gevels in hun oorspronkelijke verschijningsvorm / materiaal behouden.

De woongelegenheden worden voorzien van een nieuwe technische installatie (elektriciteit, sanitair, verwarming, ventilatie) en ingericht met een leefruimte met open keuken (eiland), de nodige berg-/wasruimte, apart toilet en 2 tot 3 slaapkamers.

Verder wordt het bestaande bijgebouwtje (gebouw 4), waarin zich momenteel een garage en twee bergingen bevinden, gesloopt.

Omwillen van de inplanting tot dichtbij de oorspronkelijke woning (gebouw1), het materiaalgebruik (betonplaten) en de geringe hoogte, is het wenselijk dit nutsgebouwtje te slopen, zodoende de erfgoedwaarde van de site te versterken.

Het gedeelte van het perceel waar zich de loods en stalling bevinden, blijft de landbouwfunctie behouden.

Hier wordt de achterliggende stalling, op vraag van de gemeente, gesloopt als opgelegde last.

Tevens wordt hier ook nog een haagaanplant thv de loods en hoogstammige bomen voorzien.

Omwillen van veiligheidsredenen wordt de toegang genomen via de Leegstraat (huidige toegang ligt via de Nieuwstraat, op het kruispunt met de Leegstraat). Er wordt een gescheiden toegang voorzien voor zowel het woonerf als de landbouwfunctie (loods en weides), zodoende geen vermenging van beide functies te verkrijgen. Beide toegangen bevinden zich naast elkaar thv de Leegstraat.

Parkeren (4 vaste parkeerplaatsen), tijdelijk parkeren voor o.a. bezoek, laden/lossen (boodschappen) en manoeuvreren gebeurt centraal tussen de woongebouwen van het woonerf; hierbij wordt de bestaande verharding heel wat ingeperkt.

Het ontwerp voorziet het sterk reduceren van de aanwezige bebouwing en verhardingen op het perceel ten voordele van groenaanleg.

De bestaande bebouwing neemt af van een totaal van 1471,72m² naar 899,74m².

De verhardingen worden verminderd van 1517,18m² (bestaand) tot 662,75m².

De groenaanleg wordt quasi verdrievoudigd van 757,43m² naar 2153,76m².

Op deze manier krijgt de bouwheer de mogelijkheid om de site een nieuwe bestemming te geven, waarbij de bestaande erfgoedwaarde voor de toekomst behouden blijft.

De aanvraag zorgt voor een verfraaiing / opwaardering van de omgeving.

Voorafgaandelijk aan deze aanvraag werd het geheel diverse keren afgetoets en aangepast in overleg met de gemeente Oostrozebeke (Omgevingsambtenaar en CBS). De hier ingediende aanvraag is het resultaat van wat volgens de gemeente wenselijk/vergunbaar is.

Beschrijving van de ruimtelijke context: de zonering

Volgens de ontvangen inlichtingen is de bouwplaats gelegen in agrarisch gebied.

Beschrijving van de ruimtelijke context: het uitzicht van de toestand van de plaats der werken

Het perceel is gelegen aan de rand van het centrum van Oostrozebeke.

De omgeving is druk bebouwd. Het omvat vooral particuliere woningen, met een grote diversiteit qua inplanting, omvang, bouwstijl, materiaalgebruik,...

De nieuwe functie, wonen, die toegekend wordt aan de gebouwen opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed, sluit dan ook aan bij de omgeving en kan als passend beschouwd worden.

Gegevens van de bouwheer

voornaam en naam:	dhr Dirk AELVOET
straat en nummer:	Bruggestraat 264
postnummer en gemeente:	8770 INGELMUNSTER

Gegevens van de architect

voornaam en familienaam	Stefaan LEMIERE
hoedanigheid (bijvoorbeeld: architect)	architect
straat en nummer:	Europalaan 37
postnummer en gemeente:	8700 TIELT