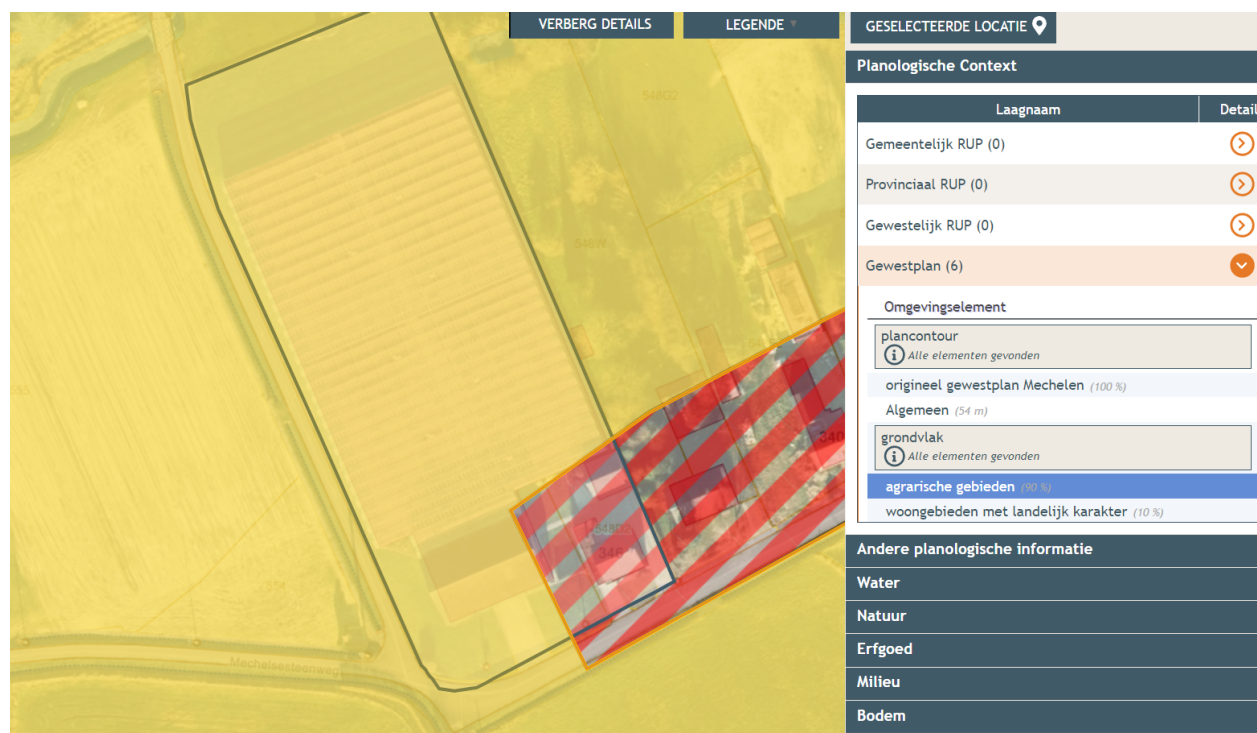


Begeleidende nota

Deze aanvraag betreft het energetisch renoveren van een bestaande woning en beperkt uitbreiden met een extra slaapkamer aan de Mechelsesteenweg 346 (SV_1964_14) en de verbouwing van een bestaande serre (SV_1989_327) tot opslagruimte.

De woning ligt volledig in woongebied met landelijk karakter volgens het oorspronkelijke gewestplan Mechelen. De serres liggen in de bestemming agrarisch gebied. Er zijn geen BPA's, RUP's van toepassing.



Beschrijving van de werken woning:

De geplande werken omvatten de volgende aanpassingen en uitbreidingen:

Op de gelijkvloerse verdieping, waar momenteel de badkamer is gevestigd, wordt een wand afgebroken om plaats te maken voor een grotere keuken.

Uitbreiding op de eerste verdieping: Aan de rechterzijde van de zijgevel komt een uitbreiding van 34 m², om de badkamer en een bijkomende slaapkamer te plaatsen.



Aan de voor-, achter- en zijgevel van de uitbreiding worden ramen geplaatst.

Er wordt geïsoleerd en de gevelafwerking wordt uitgevoerd in oranje bakstenen, identiek aan de bestaande gevel, om een uniforme uitstraling te creëren. De gevel van het nieuwe gedeelte wordt geïsoleerd volgens de geldende normen.

Na de uitvoering van deze werken bedraagt het totale volume van de woning 860 m³.

Geplande aanpassingen aan de serre:

1. Functiewijziging
2. Plaatsen van vier poorten:
In de zijwand van de serre worden vier poorten geïnstalleerd. Elke poort biedt directe toegang tot de serre en vergemakkelijkt het transport van materialen naar en vanuit de ruimte. Deze worden geplaatst in de bestaande structuur en zijn niet constructief. Ze wijzigen het algemeen uitzicht van de serre niet.
3. Vervangen van glas door lichtdoorlatend plastic:
Ter verbetering van de isolatie en de duurzaamheid wordt het glas aan de binnenzijde bedekt met lichtdoorlatend plastic. Dit materiaal biedt betere bescherming tegen kou en wind en is veiliger in gebruik dan het louter kalken van het glas. Het oorspronkelijke glas blijft behouden. Aangezien het om een niet-constructieve ingreep gaat in het interieur, is dit vrijgesteld van vergunning.

Juridische basis en regelgeving:

De functiewijziging van de serre naar **loutere opslag** is in overeenstemming met de geldende regelgeving en het beleid omtrent niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur. Dit is onderbouwd door de volgende bepalingen:

- **BVR 28/11/2003, artikel 8:**
“Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
3° De nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.”

EN

- **Artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:**
Een vergunning kan worden verleend voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1° Het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin.
2° Het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep.
3° De nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.
- **Ligging in een gebouwengroep:**
De serre maakt deel uit van een gebouwengroep, een essentiële voorwaarde voor de functiewijziging naar opslag in het kader van het besluit betreffende toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Deze aanpassingen respecteren de bestaande constructie en garanderen dat het gebouw eenvoudig terug te brengen is naar de oorspronkelijke landbouwfunctie wanneer dat vereist is.

Ir. Adriana Aguilera
architect

erkend ruimtelijk planner
stedenbouwkundig ontwerper

Stamnummer A910043