

Aftoetsing van de Bouwcode

Art.6 Samenstelling en minimale oppervlakten

§1.

Één of meerdere verblijfsruimten: aanwezig

Wc: aanwezig

Bad en/of douche: aanwezig

Kookgelegenheid: aanwezig

Minimale netto vloeropp. 45 m² aanwezige netto-vloeroppervlakte: 178 m²

§2

Eet- en woonruimte: min. 18 + 3x5 = 33 m² aanwezig: 53,3 m²

§3

Afzonderlijk keuken min. 6 m² aanvraag: 19 m²

§ 4

Slaapkamers: min. 12 m² / 8 m² aanvraag: 13 m² / 14,75 m² / 14,75 m²

§ 5.

Badkamer: min. 4 m² aanvraag: 5,8 m²

§ 6.

Berging: min. 3x1 m² aanvraag: 9,9 m²

Art.7 Minimale vrije hoogte

§1. Minimale vrije hoogte : 2,50 m aanvraag: 2,60 m

§2 niet van toepassing

§3 niet van toepassing

Art.8 Minimale lichtinval

10 % van netto-vloeroppervlakte met een minimum van 1 m²

leefruimte min. 3,44 m² 6,6 m² totale raamoppervlakte

keuken min. 1,9 m² 3,5 m² totale raamoppervlakte

kamer 1 min. 1,48 m² 2,20 m² raamoppervlakte

kamer 2 min. 1,48 m² 2,20 m² raamoppervlakte

kamer 3 min. 1,3 m² 2,20 m² raamoppervlakte

Art.9 Minimale luchttoevoer

Elke verblijfsruimte beschikt over minstens één raam zodat de ruimte op natuurlijke wijze kan geventileerd worden. Alle ramen zijn draai of draaikip ramen.

Art.10 Minimale buitenruimte

§1 functiewijziging naar wonen min. 2 m² per verblijfsruimte: min. 10 m²
in de aanvraag: ± 2360 m²

Art.11 Toegang tot woning

Toegangen tot de woning: voordeur in oostelijke zijgevel, achterdeur in achtergevel.

Art. 21 Wenselijkheid van behoud (karakteristieke gebouwen)

De hoeve is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed en omvat enkele karakteristieke, historische gebouwen. De voormalige erfgoedwoning werd eerder herbestemd als bijgebouw en blijft in deze aanvraag behouden als woningbijgebouw. De schuur ten zuidoosten van het erf blijft eveneens behouden als woningbijgebouw. Het tweeledig bakhuisje in de oosthoek zal gebruikt worden als buitenkeuken en plaats voor barbecue.

Voor een beschrijving van de erfgoedgebouwen wordt verwezen naar de bijlage 'motivering erfgoedwaarde', waarin foto's van het exterieur en het interieur van de gebouwen worden toegevoegd.

Voorliggende aanvraag omvat geen wijzigingen aan de karakteristieke gebouwen. De zonevreemde invulling van de gebouwen maakt het mogelijk om de erfgoedwaarde zoveel mogelijk te bewaren. Door sloop van recenter bijgebouwde staldelen kan de historische en/of esthetische waarde zelfs versterkt worden.

Art.22 Levende plint

§1 In straatgevel raamopeningen van gezamenlijk min. 2 m²
aanvraag: 4 vensters in straatgevel van elk 2,2 m²

Art.29 Verharding

§1. De aanvraag omvat geen aanleg van bijkomende verharding. Een deel van de bestaande verharding wordt verwijderd.

§2. Maximale verharding: perceel >1600 m²: 25% van de oppervlakte of 450 m²

Aanvraag:

Oppervlakte perceel: 3054 m²

25% van de oppervlakte = 763,5 m² of max. 450 m² verharding

Oppervlakte gebouwen nieuwe toestand: 356 m²

Oppervlakte verharding nieuwe toestand: 338 m²

Totaal: 694 m²

Dit is hoger dan de maximale toegestane verhardingsoppervlakte van 450 m², maar minder dan 25 % van de perceelsoppervlakte.

Door het slopen van een deel van de gebouwen en het verwijderen van een deel van de verharding wordt een aanzienlijke inspanning geleverd inzake ontharding. Er wordt 30% van het terrein onthard. Zie oppervlakte en volumeberekening in bijlage.

Omwille van de erfgoedwaarde van de te behouden gebouwen wordt gevraagd om een afwijking op deze paragraaf toe te staan.

Art.30 Voor- en achtertuin

Beide niet meer dan 30% verharding

Oppervlakte perceel: 3054 m²

Totale verharding nieuwe toestand: 694 m² of 22,7%

Art.31 Hemelwater

Er wordt geen nieuwe constructies of verhardingen aangelegd. Het hemelwater op de bestaande verharding infiltreert op het eigen perceel.

Art.32 Perceelsafsluitingen

De perceelsafsluitingen bestaan uit levende hagen van inheems en/of streekeigen groen gecombineerd met draadafsluitingen.

Art.34 Bomen en boomcompensatie

Er worden geen hoogstammige bomen geveld.

Art.38 en 39 Fietsstalling

ruimte voor 4 fietsen (4 x 1,5 m² = 6 m²) in gebouw 3 (vloeropp. 23,05 m²)

Art.42 en 43 Autoparkeerplaats

§1 Autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens volgende volgorde van voorkeur, waarbij telkens moet worden aangetoond dat de vorige realisatiewijze onmogelijk is:
— *bovengronds in open lucht, rekening houdend met art. 29 en art. 31 en binnen de draagkracht van het gebied. Het aanleggen van private autoparkeerplaatsen in open lucht is verboden in achtertuinen en binnengebieden.*

— *bovengronds binnen het bouwvolume, rekening houdend met art. 22. Ook de realisatie van één garage of carport aanleunend aan de woning wordt onder deze categorie gerekend;*

— *ondergronds onder het bouwvolume, op voorwaarde dat de transformeerbaarheid van de garage naar een andere functie in de toekomst wordt aangetoond;*

— *ondergronds onder tuinen, op voorwaarde dat er een substraatlaag met een dikte van minimaal 1m bovenop de garage wordt voorzien en nog steeds kan worden voldaan aan de infiltratieverplichtingen.*

§2 Het realiseren van autoparkeerplaatsen in vrijstaande, bovengrondse garageboxen is verboden.

Voormelde bepalingen uit artikels 42 en 43 worden nageleefd.

In de aanvraag worden geen autoparkeerplaatsen binnen gebouwen voorzien.

Auto's zullen buiten worden gestald, desgevallend op bestaande verharding.