

architect
adres
gsm
mail
btw
kbc

ARCHITECT LUYCKX TOM BVBA
Kemmelbergstraat 48 2600 Berchem
0473 95 08 11
architect@tomluyckx.be
be 0826.931.433
be 69 731 0117376 78

BESCHRIJVENDE NOTA BOUWAANVRAAG

Naam en adres van de aanvrager

Belle Hufkens en Jente De Voegt
Hazendonk 17
2500 Koningshooikt

Ligging bouwplaats

Hazendonk 17
2500 Koningshooikt
Afdeling 4 - Sectie B - nr 0316/00C000
CaPaKey 12019B0316/00C000

Naam en adres van de architect:

Architect Luyckx Tom bvba
Kemmelbergstraat 48
2600 Berchem

Voorwerp van de aanvraag : BEL

Verbouwen vrijstaande eensgezinswoning

Datum

25 03 2025

Beschrijving van de werken

1 - HEMELWATER

ook geupload als bewijsstuk bij hemelwater

Zoals telefonisch besproken met mvr Barbara Lemmens van dienst stedenbouw Lier voeg ik hierbij motivatienota mbt regenwaterverordening.

De bestaande **woning** wordt verbouwd doch het rioleringsstelsel (afval, wc, regenwater) blijft behouden zoals het is omdat er geen vergroting is van het aantal m2 dakoppervlakte van de woning + er geen werken aan het gelijkvloers gebeuren.

De bestaande **verhardingen** worden vervangen zoals aangegeven op het plan door niet-waterdoorlatende materialen zoals natuursteen en door waterdoolatend materiaal zoals kasseien en kiezels in nidagravel.

De verhardingen worden aangelegd met een hellingsgraad van 1,5%, wateren af op onverhard eigen terrein zoals aangegeven op de plannen en zo kan het regenwater op natuurlijke manier in de bodem dringen.

Het aantal m2 verhardingen is :

- | | |
|--|-------|
| - Oprit + toegang voordeur + paadje : in kasseien : | 45 m2 |
| - Paadjes rond woning en bijgebouw: kiezels en nidagravel : | 93 m2 |
| - Terras achtertuin en overdekt terras bijgebouw :in natuursteen : | 57 m2 |

Het totale perceel heeft een oppervlakte van 1155 m2.

Het **bijgebouw/tuinhuis** heeft een zadeldak en dit watert tevens af op eigen terrein en zo kan het regenwater op natuurlijke manier in de bodem dringen. Het zadeldak watert af in dakgoten aan beide kanten van het dak en deze lopen dan via een regenwaterafvoer af op het eigen onverharde terrein.

2 - STEDENBOUW

Het dossier is voorbesproken met dienst stedenbouw Lier mvr Barbara Lemmens, mail zie onderaan.

Regularisatie

Op omgevingsloket is bij "Dossierstukken" "Zijn de aangevraagde werken reeds gestart" JA geantwoord omdat er reeds een paar vergunningsplichtige werken zijn uitgevoerd aan de woning in het verleden. Deze werken wenst de bouwheer via deze bouwaanvraag ineens te regulariseren.

Het betreft onderstaande werken die anders zijn dan de laatst vergunde toestand :

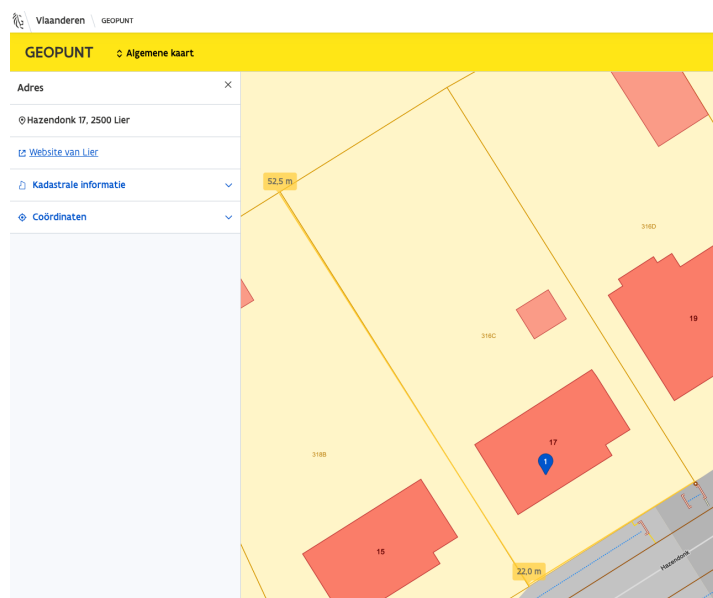
- Vergroting raamopening in achtergevel rechts (vanuit tuin gezien)
- Doorbraak van deel middelste raam achtergevel tot op nulpas
- Openmaken van keuken naar leefruimte toe door verwijderen van draagmuur die opgevangen is door een stalen ligger
- Verplaatsen van wc op niveau 0
- Maken van een trapgat vanuit inkomhall naar de zolder op niveau 1
-

Deze te regulariseren werken zijn op de plannen Bestaande toestand opgenomen aangezien deze reeds uitgevoerd zijn. Ze zijn in het rood aangeduid zoals ook vermeld in de legende.

Afmetingen terrein

Afmetingen terrein 20 x 50 m op plannen Laatste vergunde toestand kloppen niet .

Volgens Geopunt (zie hieronder) en opmetingen ter plaatse is het 22 x 52,5 m. Deze afmetingen worden dan ook opgenomen op de inplantingsplannen van deze bouwaanvraag



Werken aan woning

Het zadeldak van de woning wordt voorzien van 2 kleine dakkapellen vooraan en 1 grote dakkapel achteraan. Zodanig komt er binnen onder het zadeldak extra bruikbare ruimte om de bestaande zolder om te vormen tot 3 slaapkamers, een badkamer, een wc en een speelruimte voor de kinderen. De dakkapellen vallen onder de verkavelingsvoorschriften en hebben een nokhoogte die lager is dan 7 m tov het trottoirniveau zoals gevraagd door mevr Barbara Lemmens (zie mail hieronder).

De aanbouw rechts (van straat gezien) die de garage herbergt, wordt voorzien van een nieuw zadeldak waarvan de nok lager komt dan deze van de hoofdbouw.

In de garage wordt aan zijgevel tevens een deur voorzien en een extra raam voor de ruimte op niveau 1.

De ruimte op niveau 1 is toegankelijk vanuit het niveau 1 van de woning en daar komt een dressing aansluitend aan de slaapkamer van de ouders.

De gevelmaterialen :

- Klassieke dakpannen, oranje
- Gevelsteen hoofdwoning, licht gekaleid
- Gevelsteen aanbouw, oranjebruin
- Ramen aluminium, zwart
- Dakkapellen+voordeur+deur garage+poort garage, houten beplanking natuurkleur

Afwijking van de verkavelingsvoorschriften

De bouwheer wenst de wanden van de dakkapel, de voordeur en zijdeur garage, de garagepoort af te werken met een houten beplanking, natuurkleur.

Dit is een afwijking van de verkavelingsvoorschriften en wordt hier gemotiveerd als volgt :

- Het gevelmateriaal past bij de 'fermette/hoevestijl' van de woning
- Dit materiaal komt in de omgeving nog terug bij andere gelijkaardige woingen
- Hieronder een foto van een woning die als voorbeeld diende voor deze verbouwing en de harmonie van het hout illustreert met de overige materialen



Foto: referentie uitzicht woning + aanbouw



Foto: referentie uitzicht afwerking dakkapellen

Bijgebouw

Het bestaande houten tuinhuis wordt verwijderd en rechts achter de woning (van straat gezien) komt er een nieuw bijgebouw. Het nieuwe bijgebouw heeft een kroonlijst van 2,8 m hoog en daarop een zadeldak onder 45°. Afmetingen zijn bxd 4,6 x 8,6 m, met een bruto oppervlakte van 40 m². Het totale perceel heeft een oppervlakte van 1155 m².

In het bijgebouw komt een tuinhuis en een overdekte buitenruimte.
In het tuinhuis is er plaats voor 5 fietsen.

Oppervlakte kleiner dan 10% van de perceelsoppervlakte conform artikel 2.1 van de verkavelingsvoorschriften.
Plaatsing op minimum 10m van de achtergevelbouwlijn hoofd woning conform artikel 2.2.

Dakvorm is een schuin dak met maximumhelling van 45° conform artikel 2.4.a, en in idem klassieke oranje pannen als de hoofd woning.

De gevelmaterialen :

- Klassieke dakpannen, bruin
- Gevelsteen, oranjebruin
- Ramen aluminium, zwart
- Deur en houten beplanking aan de overdekte buitenruimte, hout natuurkleur



Foto: referentie uitzicht bijgebouw/tuinhuis met dit verschil: houten gevelbekleding wordt in gevelsteen uitgevoerd

3 - BIJLAGE : MAILS DIENST STEDENBOUW

Van: Barbara Lemmens <Barbara.Lemmens@lier.be>

Datum: maandag, 24 maart 2025 om 17:17

Aan: Tom Luyckx <architect@tomluyckx.be>

CC: belle_hufkens@outlook.com <belle_hufkens@outlook.com>, jentedevoegt@hotmail.com <jentedevoegt@hotmail.com>

Onderwerp: RE: DRINGEND Hazendonk 17 Koningshooikt

Beste,

Het bijgebouw op 3m van de perceelsgrens kan met kroonlijsthoogte 3m en dan nog een zadeldak (helling 45°) daarbovenop.

Het hemelwater dat op de bijgebouwen valt, wordt niet afgevoerd van het eigen terrein Het hemelwater mag dan juist niet naar de straatriolering afgevoerd worden. De bedoeling is dat het hemelwater dan in de groenzone (van het eigen perceel) rond het tuinhuis infiltreert.

Met vriendelijke groeten,

Barbara Lemmens I consulent stedenbouw

Stad en OCMW Lier I Wonen, Leven en Ondernemen I Omgeving
Dungelhoeffsite - Paradeplein 2 bus 1 - 2500 Lier

tel: 03 8000 300 I barbara.lemmens@lier.be I omgeving@lier.be

www.lier.be I Volg ons op sociale media

Afwezig op woensdag.

Voormelde adviezen worden gegeven louter als inlichting en gelden steeds onder voorbehoud van de uitslag van het eventueel openbaar onderzoek, onder voorbehoud van de adviezen die dienen te worden gevraagd tijdens de procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en tevens onder voorbehoud van gewijzigde inzichten die verkregen zijn door een uitgebreidere en correctere informatieverstrekking van en door de aanvrager.

Van: Tom Luyckx <architect@tomluyckx.be>
Verzonden: woensdag 19 maart 2025 11:10
Aan: Barbara Lemmens <Barbara.Lemmens@lier.be>
CC: belle_hufkens@outlook.com; jentedevoegt@hotmail.com
Onderwerp: Re: DRINGEND Hazendonk 17 Koningshooikt
Urgentie: Hoog

Beste MEVR LEMMENS,

Zo goed als alles duidelijk, enkel nog 2 vragen :

- "Bouwheer wil rechts van de woning op 3m van perceelsgrens een bijgebouw plaatsen met een zadeldak" : nog niet beantwoord : mag dit bijgebouw met zadeldak? Kroonlijst op 3m en dan een zadeldak onder 45°
- "Het hemelwater dat op de bijgebouwen valt, wordt niet afgevoerd van het eigen terrein; " : om zeker te zijn ivm deze verwoording: wil dit zeggen dat dit moet aangesloten worden op straatriolering of net niet?

Dank voor uw speedige antwoord, we willen nu asap de bouwaanvraag indienen

Mvg
Architect Tom Luyckx
0473 95 08 11

Van: Barbara Lemmens <Barbara.Lemmens@lier.be>
Datum: dinsdag, 18 maart 2025 om 15:38
Aan: Tom Luyckx <architect@tomluyckx.be>
CC: belle_hufkens@outlook.com <belle_hufkens@outlook.com>, jentedevoegt@hotmail.com <jentedevoegt@hotmail.com>
Onderwerp: FW: DRINGEND Hazendonk 17 Koningshooikt

Beste,

Ik zal uw vragen in uw originele mail beantwoorden.
Hopende u hiermee voldoende te informeren.

Met vriendelijke groeten,

Barbara Lemmens | consulent stedenbouw
Stad en OCMW Lier | Wonen, Leven en Ondernemen | Omgeving
Dungelhoeffsite - Paradeplein 2 bus 1 - 2500 Lier
tel: 03 8000 300 | barbara.lemmens@lier.be | omgeving@lier.be
www.lier.be | [Volg ons op sociale media](#)
Afwezig op woensdag.

Voormelde adviezen worden gegeven louter als inlichting en gelden steeds onder voorbehoud van de uitslag van het eventueel openbaar onderzoek, onder voorbehoud van de adviezen die dienen te worden gevraagd tijdens de procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en tevens onder voorbehoud van gewijzigde inzichten die verkregen zijn door een uitgebreidere en correctere informatieverstrekking van en door de aanvrager.

Van: Tom Luyckx [<mailto:architect@tomluyckx.be>]
Verzonden: maandag 24 februari 2025 15:22
Aan: omgeving <omgeving@lier.be>; Belle Hufkens <belle_hufkens@outlook.com>; Jente De Voegt <jentedevoegt@hotmail.com>

Onderwerp: DRINGEND Hazendonk 17 Koningshooikt

Urgentie: Hoog

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van architect@tomluyckx.be. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste

Zoals zonet telefonisch besproken hierbij plannen ifv pre-advies van deze werken voor indienen bouwaanvraag.
Mag ik vragen deze met spoed te beantwoorden aub.

In bijlage vindt u :

- Plannen bestaande toestand
- Plannen nieuwe toestand
- Enkele foto's ter illustratie

De bouwheer wil de bestaande woning verbouwen :

- 2 dakkapellen + 1 velux op zadeldak voorgevel
- 1 grote dakkapel op zadeldak achtergevel

Algemeen gelden volgende normen binnen Lier voor wat betreft het plaatsen van een dakkapel:

- Kroonlijsthoogte dakkapel max 1/2e hoogte van het dak
- Dak dakkapel plat
- Max 2/3 van de breedte van het dak
- 0,40m naar achter t.o.v. voorgevel (in uw geval niet van toepassing want achtergevel)
- Min 60 cm van perceelsgrenzen

Verkavelingsvoorschriften voor dakkapellen zijn:

1.05. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1° DAKVENSTERS

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :
op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

Omdat het hier een woning betreft bestaande uit slechts 1 bouwlaag en een dak, lijken de dakkapellen binnen het maximaal toegelaten bouwvolume volgens de verkavelingsvoorschriften te vallen en lijken deze zoals voorgesteld wel aanvaardbaar.

De nokhoogte van de dakkapel mag dan maximaal 7m zijn ten opzichte van het trottoirniveau (verkavelingsvoorschriften: 2.1.4°)

- Aanbouw garage bestaand dak vervangen door zadeldak met extra binnenruimte onder nieuw zadeldak *oké*

Ineens ook regularisatie van aantal zaken die reeds verbouwd zijn :

- Raamopening rechts in achtergevel is beetje vergroot *oké*
- Muur tussen keuken en eetkamer is verwijderd ifv open leefruimte/keuken *oké*

Gevelmaterialen in de nieuwe toestand :

- Dakpannen oranje *oké*
- Gevelsteen hoofdwoning gekaleid *niet-vergunningsplichtig*
- Gevelsteen aanbouw baksteen roodbruin *oké*
- Ramen aluminium zwart *oké*
- Dakkapellen hout natuurkleur

Dit is een afwijking van de verkaveling voor wat betreft de materialen. Hiervan kan afgeweken worden op gemotiveerd verzoek door de aanvrager.

Artikel 4.4.1/0. (20/07/2024 - ...)

Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

<https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1018245.html#H1046306>

Bij de aanvraag graag de afwijkingen opsommen en motiveren waarom er afgeweken wordt.

+

MBT

Bijgebouw in tuin :

- Bouwheer wil rechts van de woning op 3m van perceelsgrens een bijgebouw plaatsen met een zadeldak
- Hoeveel m2 mag dit zijn zonder dat er een vergunning dient aangevraagd te worden? 40 m2? *Zie vrijstellingenbesluit*
<https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1019375.html#H1050388> Hoofdstuk 2, Artikel 2.1.11°
11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter; Het hemelwater dat op de bijgebouwen valt, wordt niet afgevoerd van het eigen terrein;
- Indien groter dan 40 m2: dient dan de regel gevolgd te worden van max 10% van perceelsoppervlakte of wat is de maximale grootte van het bijgebouw dan? *Klopt, zie artikel 2 verkavelingsvoorschriften*

Verhardingen tuin :

- Hoeveel m2 mag verhard worden voor oprit en terras? *Maximaal een aansluiting van 3m ter hoogte van het openbaar domein, daarna eventueel ontkoppelen. Algemeen hanteren we dat de voortuin maximaal voor 50% verhard mag zijn. Het terras is te beoordelen bij de aanvraag. Er moet in elk geval nog voldoende groene tuin behouden blijven.*

Regenwaterput :

- Is deze verplicht bij deze verbouwing? *Zie hemelwaterverordening*
- Bouwheer wenst er waarschijnlijk 1 te plaatsen, wat zijn de voorschriften hieromtrent?

Graag ontvangen wij ASAP uw fiat voor deze werken zodat we bouwaanvraag kunnen afwerken en indienen.

Waarvoor dank,

Mvg

Architect Tom Luyckx

0473 95 08 11