

VETS RUITERS ARCHITECTUUR BV

Laure-Anne Vets, Architect-Vennoot

Valérie Ruiters, Architect-Vennoot

Ketelheide 3, 2980 Halle-Zoersel

BE 0794.935.883

Gsm (+32) 0474 52 42 62

Gsm (+32) 0472 93 77 65

info@vetsruitersarchitectuur.be

o.ref 2513 – Motivatie nota
u.ref 2025055836
datum 08.05.2025

Ligging

Sint-Annastraat 99, 2500 Lier

Onderwerp aanvraag

Het project betreft het verbouwen van een halfopen woning met gekoppelde garage.

Ruimtelijke context en situering

Volgens de gewestplannen is het project gelegen in woonzone aan een gemeenteweg.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing met eengezinswoningen.

De bestaande woning is van het type halfopen grenzend aan de linkerzijde en heeft een gekoppelde garage aan de rechterzijde. De woning is ingeplant op 2,34 m achter de rooilijn. De woning heeft een voorgevelbreedte van 6,50 m, een bouwdiepte van 17,00 m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 9,00 m op de verdiepingen. De woning is afgewerkt met een hellend dak bestaande met een helling van 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m gemeten vanaf het maaiveld tot bovenzijde dakgoot. De achterste 8 meter van het gelijkvloers zijn afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,38 m gemeten vanaf het maaiveld tot bovenzijde dakrand. De gekoppelde garage heeft een breedte van 3 meter en een diepte van 6 meter. Het is ingepland op 11 meter uit de voorgevellijn.

Programma

Langs de achterzijde van de woning worden de bestaande berging en keuken afgebroken. Er komt een nieuwe achtergevel op 15 meter van de voorgevellijn. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met plat dak en heeft een kroonlijst van 3m38, gemeten vanaf het maaiveld. Dit is gelijk aan de bestaande kroonlijst. Het gelijkvloers wordt voorzien van een toilet, bergruimte en bureau.

De bestaande garage blijft behouden.

Op de verdiepingen blijft het volume behouden. De zolder wordt ingedeeld met slaapkamer, badkamer en dressing. Het schuine dak wordt geïsoleerd en gerenoveerd.

De kelder wordt niet meer toegankelijk.

Materiaalgebruik

De bestaande rode gevelsteen wordt wit geschilderd. De nieuwe achtergevel wordt hetzelfde uitgevoerd. De dakpannen worden vervangen met een gelijkaardige vlakke, donkere pan.

Relatie met de omgeving

De grootte van het project en de bestemming zijn in overeenstemming met de buurt.

Mobiliteit en parkeren

De bestaande garage blijft behouden. Er is dus geen invloed op de mobiliteit.

Hemelwater en riolering

De leidingen zullen aangesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel.

De nieuwe afvoeren worden aangesloten op de bestaande septische put. Indien tijdens de werken gemerkt wordt dat de put niet meer in goede staat is, zal deze vervangen worden.

Er wordt een nieuwe regenwaterput voorzien met een inhoud van 7500 liter. De regenwaterput wordt voorzien van een pompinstallatie. Het regenwater zal hergebruikt worden voor het spoelen van de toiletten, twee buitenkraantjes en de wasmachine. De overloop van de regenwaterput is aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening. Omwille van het nodige oppervlak is deze gelegen in de achtertuin zonder overloop naar de riolering. De wadi heeft een oppervlak van 30 m² en diepte van 25 cm tov het maaiveld en een netto-diepte van 10 cm.

Groen en omgevingsaanleg

Aan de achtergevel wordt er een terras voorzien in tegels met een oppervlakte van 12 m². Het terras komt gelijk met de achtergevel van de garage. De verharding watert af naar de omliggende groenzone.

In de voortuin komt er een padje in tegels naar de voortuin met een oppervlakte van 3,51 m². Deze water ook af naar de omliggende groenzone.

Er komt een oprit in waterdoorlatende verharding naar de garage.

Buiten de wadi worden er geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.

Op basis van het beoordelingskader van het stikstofdecreet kan geconcludeerd worden dat er geen invloeden op de biodiversiteit worden verwacht.

Toetsing aan verkavelingsvergunning (064/084)

Motivatie voor afwijkingen volgens artikel 4.4.1/O van de VCRO.

1.05.5 Wijziging van het bodemreliëf:

Wijziging van het bodemreliëf is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

→ Het maaiveld van de achtertuin is ongeveer gelijk aan het trottoirniveau. Aangezien het volgens de huidige voorschriften aangewezen is om de infiltratievoorziening bovengronds te maken, is het aanleggen van een wadi verantwoord. De wadi is 25 cm diep wat nog een geringe afgraving is.

2.01.A.5 Bouwdiepte

Maximum 13 meter.

→ De vergunde bouwdiepte van de woning is 17 meter. De nieuwe bouwdiepte brengen we terug naar 15 meter. De bouwdiepte van 15 meter vinden we ook terug bij andere woningen in de verkaveling, namelijk Sint-Annastraat 105, 107, 109, 113, 119. Zie ook de afbeeldingen hieronder. Het voorstel van de bouwdiepte lijkt in deze context dan ook verantwoord. Daarbovenop wordt de huidige terrasoverkapping verwijderd waardoor het volume van de woning verminderd.



Bron: geopunt.

2.01.A.8 Dakvorm

Helling van maximum 35°.

→ Volgens de vergunde bouwplannen is de helling vastgelegd op de helling van het dak van de linkerbuur (nr. 97). Deze zal vermoedelijk 45° zijn geweest aangezien het dak is uitgevoerd met deze helling. Deze afwijking is dan ook aanvaardbaar aangezien het gaat op een bestaande toestand.