

Toelichtende nota:

Project Bosstraat 8, 2500 Lier

Voor de bouw van 2 meergezinswoningen bestaande uit in totaal 20 wooneenheden

Bouwheer:

Cleo Construct bv

Havendoklaan 7.3

1800 Vilvoorde

jurgen@cleoconstruct.be

www.cleoconstruct.be

Architect:

Bureau Ranst

Molenstraat 53

2520 Ranst

Datum: 31/01/2024

Inhoudstafel

1. Voorwerp van de aanvraag
2. Ruimtelijke context van de geplande werken
 - 2.1. Omschrijving van de bouwplaats
 - 2.2. Zoneringsgegevens
3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context
 - 3.1. Conformiteit met de aangegeven ruimtelijke plannen
 - 3.2. Omschrijving project
 - 3.3. Conformiteit met de ruimtelijke context
4. Toegankelijkheid
5. Archeologie
6. Conclusie

1. Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft het bekomen van een omgevingsvergunning voor de bouw van twee meergezinswoningen bestaande uit in totaal **20 BEN-appartementen verdeeld over 2 blokken: Blok A bestaat uit 10 wooneenheden en Blok B uit 10 wooneenheden.**

Het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag is het volgende:

Lier 3^e afdeling
Sectie F, Kadastrale nummer: 144B2

In het project zullen **20 BEN-appartementen** gerealiseerd worden met een **E-peil gelijk of lager dan E30**. Teneinde dit E-peil te kunnen realiseren voorzien we extra isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp voor elke woonentiteit.

Net zoals in al onze projecten, hebben we ook hier tal van grotere en kleinere maatregelen genomen die van dit project een echt **toekomstgericht project** maken met oog voor woonkwaliteit én milieu.

Zo voorziet het project onder meer in de opvang van hemelwater verbonden met de kraantjes in de gemeenschappelijke berging en aan buitenkranen voor de gelijkvloerse appartementen. Bovendien zal hemelwater ook gebruikt worden voor de aansluiting van WC's.

Daarnaast is aan elke parkeerplaats de mogelijkheid voorzien tot het aansluiten van een laadpaal voor elektrische voertuigen met individuele tellers, is er een fietsenberging voor de bewoners (met mogelijkheid tot het opladen van elektrische fietsen).

Tot slot werd ook een grote inspanning gedaan om voldoende "groen" te voorzien: er is een grote groenzone met veel bomen (nieuwe bomen -allen inheemse soorten- en een aantal bestaande bomen).

2. Ruimtelijke context van de geplande werken

a. Omschrijving van de bouwplaats en omgeving:

De bouwplaats is gelegen aan de Bosstraat 8 te Lier.

Loten 8 en 9 worden kosteloos afgestaan aan de gemeente, zie inplantingsplan nieuwe toestand.

b. Zoneringsgegevens van het goed:

Het perceel is volgens het Gewestplan gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

a. Conformiteit met de aangegeven ruimtelijke plannen

De aanvraag is conform het Gewestplan aangezien dit is gelegen in woon(uitbreidings)gebied.

b. Omschrijving project

– Bouwwerken en constructies

Het project voorziet het bouwen van 2 meergezinswoningen (Gebouw A en Gebouw B) van in totaal **20 woonentiteiten. Beide gebouwen hebben een plat dak** en bestaan uit 4 bouwlagen. Een bestaande elektriciteitscabine blijft behouden in de hoek van het perceel.

Onder beide gebouwen is een gemeenschappelijke **ondergrondse parkeergarage** voorzien die plaats biedt aan in totaal 24 wagens waarvan 3 plaatsen voor mindervaliden. De parkeergarage voorziet ook in 10 **privatieve bergingen**.

De beide gebouwen zijn zo ontworpen dat er geen wegenisinfrastructuur, bovengrondse constructie-elementen of straatmeubilair en beplantingen op **openbaar domein** moet verplaatst of aangepast worden.

De **riolering** wordt aangelegd in een volledig gescheiden stelsel en aangesloten op het bestaande net.

– Beplantingen

Het ontwerp van de groenzones, beplantingen en verhardingen (welke tot een minimum zullen worden beperkt) staan allen ingetekend op de plannen. Beplanting is voorzien met **inheemse soorten** en waar mogelijk werden **bestaande bomen** behouden (cfr. eik, appelboom,...) zoals aangeduid op de plannen.

De **verharding** in de nieuwe toestand worden tot een minimum beperkt: Brandweg brandweerwagen in grasdallen die kunnen weerstaan aan 40 ton aslast.

– Woonkwaliteit

De wooneenheden gelegen in **Gebouw A** hebben een gemiddelde oppervlakte van 77,6m², waarbij de kleinste wooneenheid een oppervlakte heeft van 59,9m² voor een één slaapkamer appartement. De terrassen bedragen gemiddeld 7,5m² per appartement (zonder rekening te houden met de andere buitenruimte).

De wooneenheden gelegen in **Gebouw B** hebben een gemiddelde oppervlakte van 80,4 m² waarbij de kleinste wooneenheid een oppervlakte heeft van 59,8 m² voor een één slaapkamer appartement. De terrassen bedragen gemiddeld 7,5 m² per appartement (zonder rekening te houden met de andere buitenruimte).

1. Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft het bekomen van een omgevingsvergunning voor de bouw van twee

meergezinswoningen bestaande uit in totaal **20 BEN-appartementen verdeeld over 2 blokken: Blok A bestaat uit 10 wooneenheden en Blok B uit 10 wooneenheden.**

Het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag is het volgende:

Lier 3^e afdeling

Sectie F, Kadastrale nummer: 144B2

In het project zullen **20 BEN-appartementen** gerealiseerd worden met een **E-peil gelijk of lager dan E30**. Teneinde dit E-peil te kunnen realiseren voorzien we extra isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp voor elke woonentiteit.

Net zoals in al onze projecten, hebben we ook hier tal van grotere en kleinere maatregelen genomen die van dit project een echt **toekomstgericht project** maken met oog voor woonkwaliteit én milieu.

Zo voorziet het project onder meer in de opvang van hemelwater verbonden met de kraantjes in de gemeenschappelijke berging en aan buitenkranen voor de gelijkvloerse appartementen. Bovendien zal hemelwater ook gebruikt worden voor de aansluiting van WC's.

Daarnaast is aan elke parkeerplaats de mogelijkheid voorzien tot het aansluiten van een laadpaal voor elektrische voertuigen met individuele tellers, is er een fietsenberging voor de bewoners (met mogelijkheid tot het opladen van elektrische fietsen).

Tot slot werd ook een grote inspanning gedaan om voldoende "groen" te voorzien: er is een grote groenzone met veel bomen (nieuwe bomen -allen inheemse soorten- en een aantal bestaande bomen).

2. Ruimtelijke context van de geplande werken

2.1. Omschrijving van de bouwplaats en omgeving:

De bouwplaats is gelegen aan de Bosstraat 8 te Lier.

Loten 8 en 9 worden kosteloos afgestaan aan de gemeente, zie inplantingsplan nieuwe toestand.

2.2. Zoneringsgegevens van het goed:

Het perceel is volgens het Gewestplan gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

3.1. Conformiteit met de aangegeven ruimtelijke plannen

De aanvraag is conform het Gewestplan aangezien dit is gelegen in woon(uitbreidings)gebied.

3.2. Omschrijving project

– Bouwwerken en constructies

Het project voorziet het bouwen van 2 meergezinswoningen (Gebouw A en Gebouw B) van in totaal **20 woonentiteiten. Beide gebouwen hebben een plat dak** en bestaan uit 4 bouwlagen. Een bestaande elektriciteitscabine blijft behouden in de hoek van het perceel.

Onder beide gebouwen is een gemeenschappelijke **ondergrondse parkeergarage** voorzien die plaats biedt aan in totaal 24 wagens waarvan 3 plaatsen voor mindervaliden. De parkeergarage voorziet ook in 10 **privatieve bergingen**.

De beide gebouwen zijn zo ontworpen dat er geen wegenisinfrastructuur, bovengrondse constructie-elementen of straatmeubilair en beplantingen op **openbaar domein** moet verplaatst of aangepast worden.

De **riolering** wordt aangelegd in een volledig gescheiden stelsel en aangesloten op het bestaande net.

– Beplantingen

Het ontwerp van de groenzones, beplantingen en verhardingen (welke tot een minimum zullen worden beperkt) staan allen ingetekend op de plannen. Beplanting is voorzien met **inheemse soorten** en waar mogelijk werden **bestaande bomen** behouden (cfr. eik, appelboom,...) zoals aangeduid op de plannen.

De **verharding** in de nieuwe toestand worden tot een minimum beperkt: Brandweg brandweerwagen in grasdallen die kunnen weerstaan aan 40 ton aslast.

– Woonkwaliteit

De wooneenheden gelegen in **Gebouw A** hebben een gemiddelde oppervlakte van 77,6m², waarbij de kleinste wooneenheid een oppervlakte heeft van 59,9m² voor een één slaapkamer appartement. De terrassen bedragen gemiddeld 7,5m² per appartement (zonder rekening te houden met de andere buitenruimte).

De wooneenheden gelegen in **Gebouw B** hebben een gemiddelde oppervlakte van 80,4 m² waarbij de kleinste wooneenheid een oppervlakte heeft van 59,8 m² voor een één slaapkamer appartement. De terrassen bedragen gemiddeld 7,5 m² per appartement (zonder rekening te houden met de

andere buitenruimte).

3.3. Conformiteit met de ruimtelijke context:

Het project is passend in zijn ruimtelijke context. Het is een kleinschalig project die perfect past binnen de context van een gemeente zoals Lier en haar huidige stedelijke omgeving rond de ringweg.

De gevels worden opgetrokken uit kwaliteitsvolle materialen in grijs tinten.

Het project voorziet in een mooie, grote, kwalitatieve en gemeenschappelijke buitenruimte die zal ingevuld worden met bomen, hagen en struiken.

4. Toegankelijkheid

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid is van toepassing op onderhavig project. Doorheen het project werd rekening gehouden met alle eisen die worden opgelegd in artikel 11 en volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid:

- ☐ De toegangen en deuropeningen hebben een vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 meter
- ☐ De ruwbouwmaten van toegangen of deuropeningen bedragen minstens 105 cm breed zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt.

5. Archeologie

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning om in bepaalde gevallen een archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. De opmaak van een dergelijke nota is enkel verplicht in volgende gevallen:

1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;

3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.

Voor wat betreft onderhavig project is niet voldaan aan deze voorwaarden:

- de betrokken percelen zijn niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermde site: 1° en 2° zijn zodus niet van toepassing.
- de ingreep in de bodem bedraagt minder dan 1.000m² (nl. 815,4m²) en de totale oppervlakte van de percelen bedraagt minder dan 3.000m²: 3° is zodus niet van toepassing

Er dient dus geen archeologienota toegevoegd te worden aan het dossier.

Voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft werd een archeologienota opgesteld (2022L26 – akte datum 28-12-2022). Vanuit de bureaustudie werd geconcludeerd dat er voor dit terrein sprake is van een middelhoge potentie wat betreft de periode neolithicum tot en met de late middeleeuwen. Anderzijds bestaat de kans dat de bebouwing uit de nieuwste tijd de bodem hier al verstoord heeft waardoor ook een eventuele archeologische site verstoord kan zijn.

Door de recente afbraak van de gebouwen, uitbreekwerken van funderingen en opruimen van het terrein kan er redelijkerwijs vanuit gegaan worden dat de grond op heden dermate geroerd is dat het geadviseerde proefsleuvenonderzoek niet noodzakelijk is. Eveneens omdat voorheen in het plangebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

6 Conclusie

Op basis van deze nota dient geconcludeerd te worden dat het voorgestelde project volledig in overeenstemming is met de ruimtelijke context en dat er werd tegemoet gekomen aan alle bijkomende vragen en opmerkingen van de Gemeente teneinde het project mooi in te passen in de ruimtelijke context en een zo kwalitatief en duurzaam mogelijk project te realiseren.

Met de meeste hoogachting,

Bouwheer

Cleo Construct

Vertegenwoordigd door de heer Jurgen Gulicher

Architect

Bureau Ranst Vertegenwoordigd door de heer Bart Gullentops