



Architectenbureau Kristel Caes BV

Corluylei 51
2150 Borsbeek
Tel: 03/366.37.61
BTW BE 0478 914 833
RPR rechtbank van Antwerpen

BESCHRIJVENDE NOTA

GELEGEN TE:

VOORWERP VAN DE AANVRAAG:

verkaveling Diepenbroekstraat lot 53

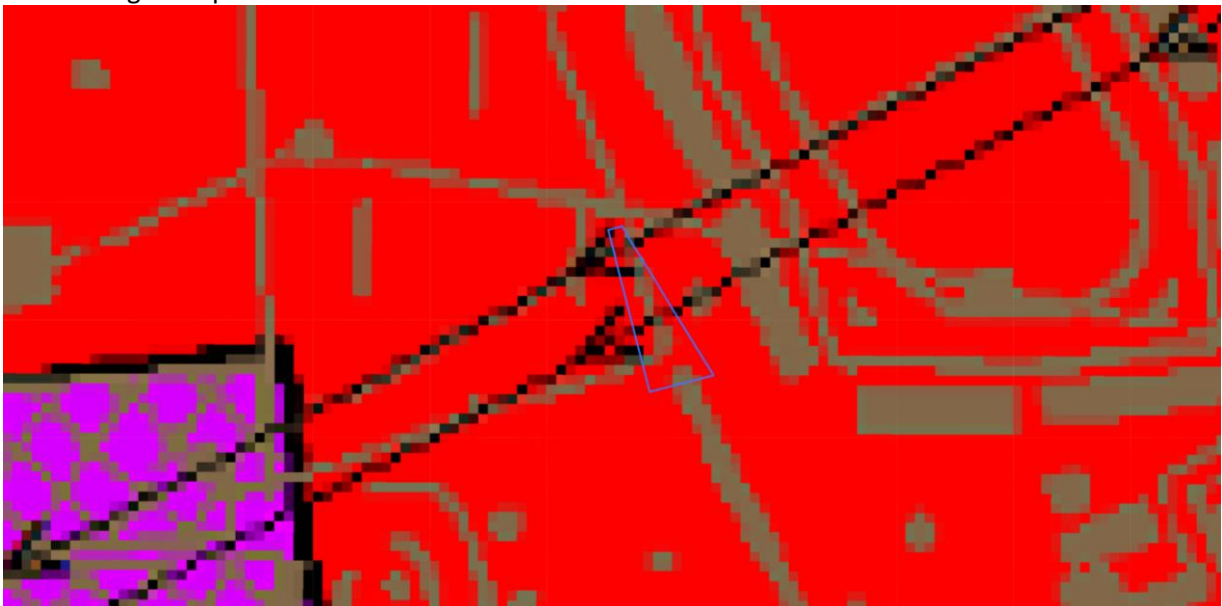
het plaatsen van een infiltratiebuis + plaatsen van draadafsluiting

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS

Luchtfoto:



Uittreksel gewestplan:



- De aanvraag is gelegen aan een gemeenteweg.
- het perceel is gelegen in het woongebied volgens het vastgesteld gewestplan.
- Het perceel is onbebouwd en valt onder de goedgekeurde verkaveling 'Charon' deel 2 dd 2-10-2012 onder nummer V2011/16
- De voorliggende weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.
- Het perceel heeft een oppervlakte van 278,6m²
- Het perceel ligt in een overstromingsgebied.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

- De aanvraag betreft een perceel gelegen in een goedgekeurde verkaveling met gekoppelde en half open bebouwingen.

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

- De aanvraag omvat het plaatsen van een infiltratiebuis + plaatsen van een hekwerk bij een woning (HOB)

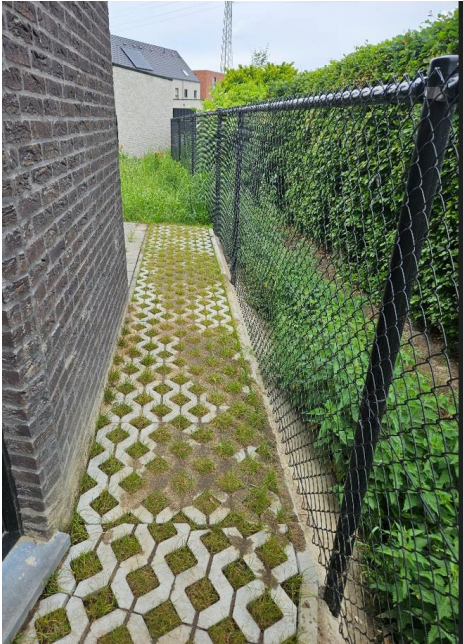
BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Historiek :

- woning werd vergund en gebouwd door een promotor. De woning staat sinds 2022 te koop en kon geen nieuwe bewoner vinden door de gracht op het perceel. De gracht is eigendom van dit perceel, ligt volledig op dit perceel en heeft dus geen gemeenschappelijk gebruik. De eigenaar van het perceel moet ook het onderhoud van de gracht op zich nemen.
- Alle kopers springen af op de open gracht.



- De afstand tussen de gracht en de woning is te kort voorzien in de verkaveling destijds.
- De gracht was niet ingetekend op de verkavelingsplannen.
- Er werd getracht een draadafsluiting te plaatsen voor de gracht in de hoop dat dit een verbetering was naar veiligheid toe, doch blijft de gracht een probleem ivf valgevaar en ongedierte.



De aanvrager heeft nu gekocht onder opschortende voorwaarden van verkrijgen van vergunning voor 2 afwijkingen nl. :

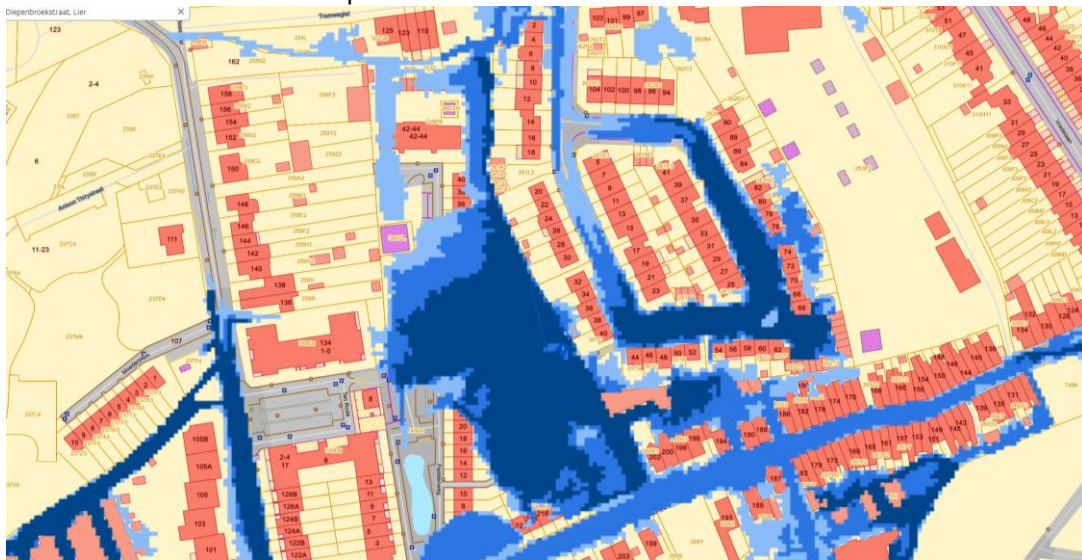
1) Plaatsen van een infiltratiebuis op de plaats van de naast gelegen gracht

- Bij de opmaak van de verkaveling lag de zone hier niet in overstromingsgevoelige zone
Uittreksel watertoets 2017 :



- de huidige waterkaarten geven echter een volledig ander beeld

- Uittreksel watertoets 2023 : pluviaal



- Doordat de zone daar volledig is vol gebouwd, is er wel risico dat deze woning mogelijks kan overstromen als de gracht dit niet kan slikken.
- De afstand tussen de private gracht en de woning is kort waardoor de kans op wateroverlast in de woning zeer groot is.
- Aan het begin van de beek staat er een zitbank (ter hoogte van het keerpunt op de openbare weg) van de stad. We merken dat hierdoor afval in de beek wordt gedumpt.
- Tevens spelen hier ook veel kinderen met de fiets, step,... met mogelijk als gevaar dat ze in de beek kunnen sukkelen. Vermits de beek eigendom is van lot 53, zal de verantwoordelijkheid dan ook bij de aanvragers liggen, mocht hier een ongeval gebeuren.
- Tevens hebben de potentiële kopers angst voor ongedierte + valgevaar in combinatie met kleine kinderen.
- Bij de inbuizing van de gracht vergroot ook de praktische bruikbaarheid van de tuinzone voor de kinderen.
- Om die reden wenst de potentiële koper een aanvraag te doen om de gracht te voorzien van een infiltratiebuis en vragen we dus een afwijking van de voorschriften.

2) Plaatsen van draadafsluiting

- Nadat de gracht zou worden ingebuisd, bestaat de mogelijkheid om de draadafsluiting te verplaatsen naar de werkelijke perceelsgrenzen waardoor de tuin ook beter benut kan worden als speelruimte voor de kinderen.
- Het betreft een open herras hekwerk van 1.50m hoog ter voorkoming dat kleine kinderen en huisdieren kunnen gaan lopen.
- Op andere percelen werd reeds een afwijking toegestaan.

3) Grasdallen

- Worden verwijderd

Om deze reden vraagt de potentiële koper een afwijking aan van de voorschriften van de verkaveling.