



S 2548

Bouwen van een woning

Mandelings - Lier

Verklarende nota bij de bouwaanvraag

Opdrachtgever / aanvrager:

Gilles Mandelings – Steffi Van Craen
Frederik Peltzerstraat 60 – 2500 Lier
0478/32.80.00
gilles@vastgoedplus.be

Architect:

Van de Wiel Architectuur BV
Beenderstraat 111A - 2560 Nijlen
0497/94.80.57
steven@vdw-architectuur.be

1. Voorwerp van de aanvraag

Aard van het bouwwerk :

- bouwen van een woning

Straat en nummer :

Legerlaan 18

Postnummer en gemeente :

2500 Lier

Kadastrale gegevens :

Lier – 12393F0004/00X000

2. Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen

2.1 Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland:

01 Ruimere omgeving:

De te bouwen woning is gelegen aan de rand van Lier, langsheen de Legerlaan. De Legerlaan is een uitgeruste weg en tweerichtingsbaan. Het perceel bevindt zich in een uitgesproken residentiële buurt, gekenmerkt door vooral halfopen bebouwing (eengezinswoningen).

02 Onmiddellijke omgeving:

Het perceel bestaat in bestaande toestand uit een onbebouwd perceel. Het perceel maakt deel uit van een goedgekeurde verkavelingsvergunning verkaveling – nr. 064/133(1) – goedgekeurd op 12-06-1970.

Er dient met het hoofdvolume gekoppeld te worden op het hoofdgebouw van buur links en met het bijgebouw in de zijtuinstrook op het bijgebouw van buur rechts. Er zijn geen hoogstammige bomen aanwezig op het terrein.

Onderwerp van deze bouwaanvraag zijn volgende werken:

- Bouwen van een nieuwe ééngesinswoning. De nieuwbouwwoning bestaat uit een volume met twee bouwlagen en hellend dak (met deel één bouwlaag met plat dak – achteraan en zijtuinstrook). Het volume bevat op het gelijkvloers: inkomhal, wc, zitplaats, eetplaats, keuken, speelruimte, berging en garage. Op de eerste verdieping bevinden zich volgende functies: 2 slaapkamers, badkamer, wasplaats en gang. Op de tweede verdieping bevinden zich volgende functies: slaapkamer, logeerkamer/berging, doucheruimte + technieken en gang.
- Aanleggen van verharding. Hemelwater afkomstig van deze verharding infiltreert op natuurlijke wijze naast de verharding in de ondergrond. Deze verhardingen zijn bijgevolg niet opgenomen in de hemelwatertoets.

Op het naastliggend perceel links (Legerlaan 20; kadastraalnr. 4Y) bevindt zich een eengezinswoning (halfopen bebouwing), bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak en achteraan één bouwlaag met plat dak. Er zal gekoppeld worden met zelfde gabarit thv de zijperceelsgrens met de nieuw te bouwen woning (kroonlijsthoogte, nokhoogte en bouwdieptes).

Op het naastliggend perceel rechts (Legerlaan 16; kadastraalnr. 4W) bevindt zich een eengezinswoning (halfopen bebouwing), bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak en achteraan en bijgebouw in zijtuinstrook met één bouwlaag met plat dak. Deze woning heeft een bijgebouw in de achtertuin. Er zal gekoppeld worden met zelfde gabarit thv de zijperceelsgrens met het nieuw te bouwen bijgebouw in zijtuinstrook (kroonlijsthoogte en bouwdiepte).

Ter hoogte van achteraan het perceel bevinden zich garageboxen (kadastraalnr. 4C3).

Aan de overkant van de straat bevinden zich ééngesinswoningen (voornamelijk twee bouwlagen hellend dak).

2.2 Zoneringsgegevens van het goed

Het goed is volgens :

- het gewestplan of het ontwerpgewestplan :.....Origineel gewestplan Mechelen
- gelegen in het (de) gebied(en) :..... woongebied
 - het algemeen plan van aanleg van de gemeente :..... geen APA
 - het bijzonder plan van aanleg :.....geen BPA
 - de verkavelingsvergunning : nr. 064/133(1) – goedgekeurd op 12-06-1970
 - RUP : n.v.t.
 - het betreft een beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap
..... geen bescherming
 - het goed is gelegen aan een gewestweg, provincieweg, ...
.....Legerlaan (gemeenteweg)
- Andere gegevens die belang hebben bij de beoordeling van de aanvraag :
- Voor het betrokken goed werd eerder een stedenbouwkundig attest verleend
(of niet ter beschikking)
 - Gegevens van de voor het goed verleende milieuvergunning(en) :

3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

01 Wettelijke context:

01.1 Gewestplan (Origineel gewestplan Mechelen):

De bouwplaats is gelegen in woongebied.

“Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.”

- Functie (wonen) zal voorzien worden.

01.2 Brandnormen

Basisnorm voor eengezinswoningen van toepassing

Decreet 8 mei 2009 - houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

=> Er zal volgende voorzien worden:

- o een optische rookmelder voorzien worden thv elke bouwlaag:
 - gelijkvloers thv speelruimte
 - eerste verdieping thv gang
 - tweede verdieping thv gang

01.3 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:

Deze verordening is van toepassing, zie ingevulde hemelwatertoets (omgevingsloket).

Er zal een hemelwaterput van 10.000 L zal voorzien worden met regenwaterecuperatiesysteem voor toiletspoelingen, wasmachine en buitenkraan.

Er zal een bovengrondse open infiltratievoorziening voorzien worden van 3.513 L (11,71 m² – met max waterstand van 30 cm).

Het regenwater afkomstig van de nieuw aan te leggen verhardingen zal op natuurlijke wijze infiltreren in de ondergrond (doorheen of naast) (hemelwatertoets hiervoor niet van toepassing).

02 Ruimtelijke context

De bestaande ruimtelijke context werd reeds hoger beschreven en is door de aanwezige infrastructuur gekend.

Onderwerp van deze bouwaanvraag zijn volgende werken:

- Bouwen van een nieuwe ééngezinswoning. De nieuwbouwwoning bestaat uit een volume met twee bouwlagen en hellend dak (met deel één bouwlaag met plat dak – achteraan en zijtuinstrook). Het volume bevat op het gelijkvloers: inkomhal, wc, zitplaats, eetplaats, keuken, speelruimte, berging en garage. Op de eerste verdieping bevinden zich volgende functies: 2 slaapkamers, badkamer, wasplaats en gang. Op de tweede verdieping bevinden zich volgende functies: slaapkamer, logeerkamer/berging, doucheruimte + technieken en gang.
- Aanleggen van verharding. Hemelwater afkomstig van deze verharding infiltreert op natuurlijke wijze naast de verharding in de ondergrond. Deze verhardingen zijn bijgevolg niet opgenomen in de hemelwatertoets.

Bij opmaak van het ontwerp voor de woningen is rekening gehouden met:

- gabarit bestaande woning links (Legerlaan 20) ter aansluiting met de nieuwbouw
 - kroonlijsthoogte idem
 - bouwdiepte idem
 - nokhoogte idem
- gabarit bestaande woning rechts (Legerlaan 16) ter aansluiting met de nieuwbouw
 - kroonlijsthoogte idem
 - bouwdiepte idem
- verkavelingsvoorschriften
- terreinprofiel zal aangepast worden conform naastliggende percelen (voortuin en achtertuin).

Er is voor een hedendaagse en tijdloze architectuur gekozen, dat zich inpast in de huidige omgeving. De voorziene nieuwbouwwoning zal voelbaar zijn in de omgeving, maar met een beperkte nadelige invloed op de directe omgeving.

4. De integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving.

De geplande werken zijn voelbaar in de omgeving, maar zullen niet storend zijn in het straatbeeld.

Er werd gekozen voor een volume dat qua vormtaal en materiaalgebruik eigentijds is en verenigbaar is met de omliggende bebouwing. Er zal gebruik gemaakt worden van een combinatie van vooral gevelsteen (kleur bordeaux genuanceerd), buitenschrijnwerk en gevelbekleding in aluminium (zwart) en dakbedekking (hellend dak) met pannen (antraciet).

De te bouwen woning zal een beperkte negatieve invloed hebben op de omgeving, betreffende inzicht of wegnemen van zonlicht.