

VERANTWOORDINGSNOTA

dossiernummer: 1183
dossier: Nagels - Wellens
werfadres: Marnixdreef 29C - 2500 Lier
kadastrale gegevens : afdeling: 2, sectie B, nr(s) 0185/00N000

Het voorwerp van de aanvraag

Het voorwerp van deze aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning met volume-uitbreiding.

De ruimtelijke context van de geplande werken

1. Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland (zie ook de foto's gevoegd bij deze aanvraag)

De woning is gelegen aan de Marnixdreef in het woonblok tussen de Bist, Konijnendreef en Beukenlaan, ten noordoosten van het centrum van Lier. De eengezinswoning is een open bebouwing die wordt gekenmerkt door witte crepi, houten gevelbekleding, een arduinen plint, zwarte aluminium ramen en witte aluminium dakranden. De woning bestaat uit twee bouwlagen en een plat dak.

De begane grond en de eerste verdieping hebben een bouwdiepte van 14,55m. De kroonlijsthoogte van de woning bedraagt 6,36m.

2. De zoneringsgegevens van het goed

Adres: Marnixdreef 29C
2500 Lier
Kadaster: afdeling: 2, sectie B, nr(s) 0185/00N000
Gewestplan: woongebied



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

ALGEMEEN

De focus van de verbouwing ligt op het voorzien van een extra slaapkamer op de eerste verdieping door het bestaande terras te vervangen door een uitbouw.

De uitbreiding van de woning creëert een extra slaapkamer en een douchekamer tussen de twee "kinderslaapkamers". Om daglichttoetreding te garanderen in de douchekamer wordt deze voorzien van een lichtkoepel.

BOUWDIEPTE EN BOUWHOOGTE

De bestaande bouwdiepte van 14,55m en de kroonlijsthoogte van 6,36m blijven ongewijzigd. Er wordt een afwijking gevraagd op de verkavelingsvoorschriften ivm de bouwhoogte en bouwdiepte, zoals reeds werd aangevraagd in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning SV2014/120. Deze afwijking werd op 22/9/2024 vergund voor de bestaande woning via *artikel 4.4.1 van de VCRO*. Om de harmonie van de woning te garanderen wordt de kroonlijsthoogte van de nieuwe uitbouw op de eerste verdieping voorzien op dezelfde kroonlijsthoogte als de bestaande woning. Op deze wijze kan de plafondhoogte op de eerste verdieping doorgetrokken worden en voldoen aan de vrije hoogte van 2,60m. Door het doortrekken van de bestaande dakrandhoogte heeft de woning respect voor de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op bovenstaande wordt gevraagd de afwijking conform *artikel 4.4.1 van de VCRO* toe te staan. De bouwdiepte van de eerste verdieping vanaf de voorgevelbouwlijn blijft ongewijzigd en werd reeds vergund in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning SV2014/120.

GEVELMATERIALEN

De bestaande gevels worden gekenmerkt door een witte crepi, houten gevelbekleding, een arduinen plint, zwarte aluminium ramen en een witte aluminium dakrand.

De uitbreiding op de eerste verdieping zal voorzien worden van witte crepi als gevelbekleding, zwarte aluminium ramen en witte aluminium dakranden om aan te sluiten bij de bestaande gevelmaterialen van de woning.

TUINBERGING

De verkavelingsvoorschriften van 08/04/2011 staan geen gemetse bergplaatsen toe. *"Gelet op de geringe diepte van het gedeelte tuin, gelegen achter de strook voor hoofdgebouwen, kunnen bijgebouwen niet worden toegelaten. Enkel houten tuinhuisjes zijn mogelijk."*

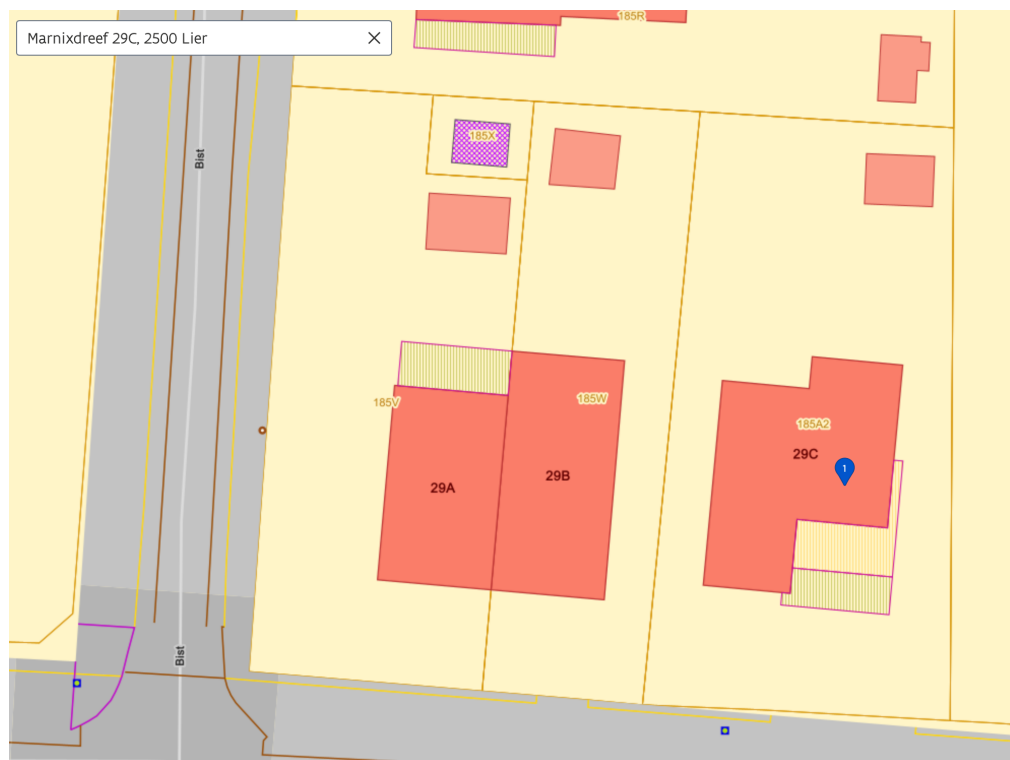
"Binnen de zone van de achtertuin mag per kavel één beperkt tuinhuisje (12m²) opgericht worden op voorwaarde dat het opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Het dient ingeplant te worden op minsten 2 meter uit de perceelsgrenzen en uit de strook voor hoofdgebouwen. Voor materialen is enkel hout toegelaten. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen."

De bestaande tuinberging is een houten tuinberging en voldoet daarom deels aan de verkavelingsvoorschriften.

De tuinberging wijkt beperkt af van de verkavelingsvoorschriften door een oppervlakte te hebben van 13,3m² en op een afstand van 1m en 1,5m van de perceelsgrenzen te zijn ingeplant. De schaal en inplanting zijn in harmonie met de bestaande toestand van de tuinbergingen van de andere percelen uit de verkaveling (lot 3A en 4A).

Deze afwijking wordt aangevraagd om de bestaande toestand te kunnen behouden. De tuinberging is niet zichtbaar vanop de straat door de terugliggende positie. De bestaande toestand wordt bovendien geruime tijd getolereerd en sluit aan bij de schaal en inplanting van de woning en de omgeving. Hoewel de aanvraag afwijkt van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften (08/04/2011) inzake inplanting en oppervlakte zijn deze voorschriften ouder dan 15 jaar en niet langer bindend. De voorgestelde oplossing sluit aan bij de feitelijke en ruimtelijke context, respecteert de schaal en het karakter van de omgeving en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden. De afwijking is daarom vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verantwoord.

Gelet op bovenstaande wordt gevraagd de afwijking van de tuinberging toe te staan.



Geopunt tuinbergingen Marnixdreef nrs. 29A – 29B – 29C



Google Earth tuinbergingen Marnixdreef nrs. 29A – 29B – 29C

VERHARDING VOORTUINZONE

De bestaande oppervlakte van de voortuin bedraagt 133,8m² en bestaat uit 60,7m² verharde oprit (klinkers) met afwatering op eigen terrein en 73,1m² groenaanleg. De voortuin voldoet aan 50% onverharde voortuin.

Daar er geen parkeermogelijkheid is in de straat werd in 2014 (stedenbouwkundige vergunning SV2014/120) een carport voor twee wagens met een breedte van 5,83m aangevraagd en vergund. Door de toegang te garanderen tot deze carport werd de oprit aangelegd met een breedte van 8,21m in klinkers. De verharding is noodzakelijk voor een functionele toegang tot woning en carport. De oprit watert af op eigen terrein, waardoor de impact op de publieke waterhuishouding beperkt blijft. Aangezien de aangelegde verharding in de voortuin niet overeenstemt met de verkavelingsvoorschriften, dient hiervoor een afwijking te worden aangevraagd. Hoewel de aanvraag afwijkt van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften (08/04/2011) inzake verharding zijn deze voorschriften ouder dan 15 jaar en niet langer bindend. Maar de bestaande toestand is vergunningsplichtig en moet bijgevolg worden geregulariseerd. Deze afwijking wordt aangevraagd om de bestaande toestand te kunnen behouden, daar de verharding een beperkte oppervlakte omvat van het totale perceel en voldoet aan minstens 50% van de oppervlakte van de voortuin die onthard is. Waardoor er voldoende onverharde en infiltrerende ruimte aanwezig blijft op het perceel. De afwijking heeft geen negatieve impact op het straatbeeld, de ruimtelijke kwaliteit of de aanpalende percelen.

REGENWATERPUT EN INFILTRATIEVOORZIENING

Volgens de verordening hemelwater voor stedenbouwkundige handelingen is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht bij de uitbreiding van een woning.

De woning beschikt over een bestaande regenwaterput van 7.500L en een infiltratie-unit met een inhoud van 2.870L en een infiltratieoppervlakte van 5,76m².

Zoals bepaald in *de verordening hemelwater voor stedenbouwkundige handelingen* dient er een infiltratie voorzien te worden met een buffervolume van 2.079L en een infiltratieoppervlakte van 5,04m². Daar deze reeds aanwezig is onder de vorm van een ondergrondse infiltratie-unit zoals bovenstaand beschreven wordt er een uitzondering aangevraagd om de bestaande ondergrondse voorziening te behouden.

4.De integratie van de geplande werken in de omgeving

De verbouwing van de woning zal gebeuren met respect voor de omgeving en het landschap. De goede ruimtelijke ordening wordt ons inziens gerespecteerd.

Integrale toegankelijkheid

Niet van toepassing.

De aangepaste projectinhoud - PIV 2

Op 3 juni 2026, vroeg de overheid de initiatiefnemer om de projectinhoud te wijzigen.

Volgende wijzigingen werden uitgevoerd en via een nieuwe projectinhoud (PIV2) ingediend:

- Vergunde toestand:
 - o Laatste vergunde toestand: alle afzonderlijke plannen – uitgezonderd het inplantingsplan – een bijkomende versie aangeleverd overeenstemmend met de plannen van de vergunning (regularisatie).
- Bestaande toestand:
 - o Bestaande toestand van eventueel aanwezige constructie(s) op de site met aanduiding van hetgeen eventueel gesloopt wordt.
 - o Snede AA: vloerpas +3.60 aangepast naar +3.06.
 - o Gevels: vloerpas +3.60 aangepast naar +3.06.
 - o Inplantingsplan: aangevuld met recent goedgekeurde rooilijn 2.45_45_2.
 - o Terreinprofiel: aangevuld met recent goedgekeurde rooilijn 2.45_45_2.
 - o Funderings- en rioleringsplan: aangepast naar vergunde toestand.
 - o Snede AA: aangepast naar vergunde toestand.
 - o Gevels: kroonlijsthoogte aangepast naar vergunde toestand.
 - o Rechterzijgevel: materialen werden toegevoegd.

- Nieuwe toestand (verbouwen):
 - o Nieuwe toestand met aanduiding van hetgeen (bij)gebouwd wordt.
 - o Snede AA: vloerpas +3.60 aangepast naar +3.06.
 - o Gevels: vloerpas +3.60 aangepast naar +3.06.
 - o Inplantingsplan: aangevuld met recent goedgekeurde rooilijn 2.45_45_2.
 - o Terreinprofiel: aangevuld met recent goedgekeurde rooilijn 2.45_45_2.
 - o Funderings- en rioleringsplan: aangepast naar vergunde toestand.
 - o Snede AA: aangepast naar vergunde toestand.
 - o Gevels: kroonlijsthoogte aangepast naar vergunde toestand.
 - o Rechterzijgevel: materialen werden toegevoegd.
- Verantwoordingsnota:
 - o Verharding voortuinzone: argumentatie afwijking verharding toegevoegd.
 - o Vermelden aanvraag beperkte afwijkingen op basis van artikel 4.4.1 van de VCRO.

De aangepaste projectinhoud - PIV 3

Op 8 juli 2026, vroeg de overheid de initiatiefnemer om de projectinhoud te wijzigen.

Volgende wijzigingen werden uitgevoerd en via een nieuwe projectinhoud (PIV3) ingediend:

- Bestaande toestand:
 - o Inplantingsplan: perceelsgrens (blauw) en rooilijn 2.45_45_2 (rood) opgetekend.
 - o Inplantingsplan: verdeling aangevraagd aangeduid met oppervlakte (m2).
 - o Inplantingsplan: maatvoering bij verharding werd geplaatst.
 - o Terreinprofiel: perceelsgrens (blauw) en rooilijn 2.45_45_2 (rood) opgetekend.
 - o Terreinprofiel: verdeling aangevraagd aangeduid met oppervlakte (m2).
 - o Legende: perceelsgrens (blauw) en rooilijn 2.45_45_2 (rood).
 - o Snede AA: vloerpassen werden reeds aangepast in PIV2.
 - o Gevels: vloerpassen werden reeds aangepast in PIV2.
- Nieuwe toestand (verbouwen):
 - o Inplantingsplan: perceelsgrens (blauw) en rooilijn 2.45_45_2 (rood) opgetekend.
 - o Inplantingsplan: verdeling aangevraagd aangeduid met oppervlakte (m2).
 - o Inplantingsplan: maatvoering bij verharding werd geplaatst.
 - o Terreinprofiel: perceelsgrens (blauw) en rooilijn 2.45_45_2 (rood) opgetekend.
 - o Terreinprofiel: verdeling aangevraagd aangeduid met oppervlakte (m2).
 - o Legende: perceelsgrens (blauw) en rooilijn 2.45_45_2 (rood).
 - o Snede AA: vloerpassen werden reeds aangepast in PIV2.
 - o Gevels: vloerpassen werden reeds aangepast in PIV2.
- Verantwoordingsnota:
 - o Verharding voortuinzone: extra argumentatie ivm verkavelingsvoorschriften die ouder zijn dan 15 jaar.
 - o Bouwdiepte en bouwhoogte: argumentatie afwijking bouwdiepte toegevoegd.
 - o Typefout: vergunning SV2024/120 aangepast naar SV2014/120.
 - o Tuinberging: argumentatie afwijking verkavelingsvoorschriften ivm inplanting en oppervlakte van de bestaande tuinberging.

De aanvrager

De architect