

beschrijvende nota bij de omgevingsaanvraag voor de nieuwbouw van een ééngezinswoningen te As

01. het voorwerp van de aanvraag

Het betreft de aanvraag van een nieuwbouw ééngezinswoning op een braakliggend terrein, gelegen binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling "Op de Koel – fase 2".

Onderstaande handelingen worden aangevraagd en aangeduid in het omgevingsloket:

- Bouwen of herbouwen: nieuwbouw ééngezinswoning
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen: de aanvraag van de diverse verhardingen op het terrein (al dan niet waterdoorlatend)

02. ruimtelijke context van de geplande werken

02.01: feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland:

De omgeving laat zich omschrijven als een gemeentelijke woonomgeving. Rondom bevinden zich voornamelijk ééngezinswoningen in open bebouwing.

Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar het gebouw zich situeert is weergegeven op de foto's geüpload op het omgevingsloket.

02.02: zoneringsgegevens van het goed:

Het pand is gelegen te Op de Koel 29 in As.

Kadastrale gegevens: As Afdeling 1, Sectie B, nr483/D en 483/C.

02.03: overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met wettelijke en ruimtelijke context:

Er werd notie genomen van de stedenbouwkundige voorschriften uit de verkavelingsvergunning.

Gabarit/inplanting

Het gebouw wordt opgetrokken binnen de voorziene zone aangeduid op het verkavelingsplan; de volledige bouwzone wordt benut, echter op het gelijkvloers springt de voorgevel 90cm achteruit. Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte zo 14m10, op de eerste verdieping 15m. De breedte wordt vastgelegd op de maximale 8m volgens de bouwzone.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6m34, gemeten vanop het maaiveld. De kroonlijsthoogte is overal gelijk en voldoet aan de voorschriften uit de verkaveling (maximaal 6m50). De dakopstand is lager dan 40cm zoals omschreven in de verkavelingsvoorschriften, inclusief groendak bedraagt de dakopstand 21cm. Er wordt over de volledige bouw een plat dak ingericht als extensief groendak (buffercapaciteit 50L:m²) gerealiseerd.

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied (perceelscore A), er dienen bijgevolg geen maatregelen genomen te worden om overstromingsveilig te bouwen. De nulpas van de woning ligt 20cm hoger dan de peilhoogte van het aanliggende straatniveau.

Programma en verschijningsvorm

De woning omvat een gelijkvloerse verdieping, eerste verdieping en een kelder. De volledige bouwzone wordt ondergronds ingericht als kelder met bijhorend een wasruimte, technische berging en wc. De gelijkvloerse verdieping omvat alle leefruimtes, eetruimte en keuken inclusief apart wc en berging grenzend aan de keuken. De eerste verdieping vier slaapkamers en de nodige bergingen en badkamers/doucheruimtes.

Naar materiaalgebruik worden duurzame en esthetisch verantwoorde materialen gekozen. De woning wordt hoofdzakelijk opgetrokken uit wit gevelparameter. Op het gelijkvloers worden in de voorgevel, linkerzijgevel en achtergevel accenten gelegd in een zwart zinken gevelbekleding. Het buitenschrijnwerk en de dakrandprofielen worden uitgevoerd in zwartkleurig aluminium.

De ramen op de verdieping worden voorzien tot op vloerniveau, aan de buitenzijde worden glazen balustrades geplaatst als valbeveiliging.

Stedenbouwkundige verordening hemelwater en inrichting tuinzones

De stedenbouwkundige verordening hemelwater is van toepassing op deze aanvraag.

De woning is volledig voorzien van groendak waardoor de plaatsing van een hemelwaterput strikt gezien niet noodzakelijk is. De aanvrager wenst alsnog een hemelwaterput van 5000L te plaatsen in functie van hergebruik. De toiletten en een dubbeldientskraan voor buiten zullen op de hemelwaterput worden aangesloten en voorzien worden van de nodige filters.

De inhoud en oppervlakte van de infiltratievoorzieningen werd berekend via het omgevingsloket. De dakoppervlakte werd gehalveerd aangezien er een groendak met een minimale buffercapaciteit van 50L/m² wordt voorzien. De verhardingen werden niet in rekening gebracht bij de dimensionering van de bovengrondse infiltratievoorziening. De verhardingen worden maximaal waterdoorlatend voorzien, waar de verhardingen niet waterdoorlatend zijn (bvb. Stapstenen) werd ervoor gezorgd dat de groenruimtes rondom minimaal 25% van de verharde oppervlakte bedragen zodat infiltratie op eigen terrein steeds mogelijk is. Verder bedraagt de hellingsgraad van de verhardingen nooit meer dan 2%.

De diepte van bovengrondse infiltratie bedraagt niet meer dan 50cm onder het maaiveld.

De volgende verhardingen worden aangevraagd:

- Oprit met twee autostaanplaatsen in waterdoorlatend materiaal
- Pad naar de voordeur in stapstenen
- Terras aan de woning achteraan inclusief de nodige stapstenen

Alle aangevraagde verhardingen betreffen louter functionele en strikt noodzakelijke verhardingen. Gezien de ligging van het perceel in de oksel/hoek van het strateinde is de zone voor de woning grotendeels verhard i.f.v. het voorzien van de nodige staanplaatsen en toegang tot de woning. Het voorzien van staanplaatsen in de zijtuinstrook, zoals toegelaten volgens de verkaveling is hier niet mogelijk en bovendien niet gewenst om de tuinzone te maximaliseren en zo groen mogelijk te houden. De voortuinzone wordt voor +/-48% verhard, hetgeen binnen de voorschriften van de verkaveling valt (maximaal 50% verhard). Er worden geen bijgebouwen aangevraagd.

De niet bebouwde of verharde oppervlaktes van het terrein worden aangelegd als tuin en zo onderhouden. De tuinindeling met groen zoals weergegeven op het inplantingsplan is louter indicatief en maakt geen deel uit van deze aanvraag. De tuinafsluitingen zullen worden uitgevoerd conform de geldende richtlijnen zoals vermeld in de verkavelingsvoorschriften.

2.04. de integratie van de geplande werken in de omgeving:

De bouw van deze ééngezinswoning draagt bij aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Het volume van het pand volgt het toegelaten profiel en voldoet aan alle stedenbouwkundige voorschriften.

Opgemaakt te Antwerpen op **24 april 2025**

voor akkoord,

de opdrachtgever,

Dhr. Mouhsine Laghzaoui

de architect,

Dhr. E. Lenders M. A.
Architectenbureau Manu Lenders bv