

BESCHRIJVENDE NOTA :

Ingediend door	Familie LAMBIE - p.a. Lambie Eric O.L.Vrouwstraat 12, 3870 Heers mail lambieeric@telenet.be tel 0475/547620
Bouwterrein gelegen te	Vechmaal : Suskesstraat 10
Kadastrale ligging	afd 10 Vechmaal sie A nrs 167/N
Beschrijving van de werken of handelingen :	SLOPEN VAN EEN WOONHUIS EN STALLEN NIEUWBOUW VAN EENGEZINSWONINGEN (4WE)
Naam + adres architect	Thomas Roets Grendelbaan 27 3590 Diepenbeek 011/33 25 05 archi.roets@icloud.com

De zoneringsgegevens van het goed:

- bestemming gewestplan St. Truiden – Tongeren (K.B. 16/04/1977): woongebied met landelijk karakter
 - niet gelegen in een algemeen plan van aanleg
 - niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
 - niet gelegen in een verkaveling.
-
- op het goed zijn geen gemeentelijke verordeningen van toepassing.
 - het goed is gelegen aan een gemeentelijke weg : **suskesstraat**

Watertoets, hemelwaterverordening :

Het project heeft geen omvangrijke oppervlakte en is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, noch in grondwaterwingebied of in een beschermingszone. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Ondanks een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte op het perceel kan worden beoordeeld dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt blijft.

Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud zoals vereist door de verordening alsook een wadi overeenkomstig de normen in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Er wordt een groter hergebruik van regenwater voorzien voor spoeling van alle toiletten, een buitenkraan op het terras van elke wooneenheid en 2 buitenkranen op het gelijkvloers voor het onderhoud van de tuin en voor onderhoud van de fietsen.

Voor het perceel is een aansluitplicht op de riolering van toepassing.

- De lozing van huishoudelijk afvalwater op de riolering gebeurt via een septische put.
- De percelen zijn niet gelegen in overstromingsgevoelige gebieden

Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen:

- feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland.

Rechts van de bebouwing zijn bijgebouwen aanwezig van de woning Suskensstraat nr 9

Links van de bebouwing bevindt zich een woning Suskensstraat 12.

Het straatbeeld is gekenmerkt door hoofdzakelijk ééngezinswoningen in een diversiteit van architectuur en materiaalgebruik.

Beschrijving van de bouwplaats en omgeving :

Het perceel is gelegen in een binnen gebied tussen omringende bebouwing met landelijk karakter.

Er is een groot niveauverschil tussen voortuin en achtertuin en ook aan straatzijde is er van links naar rechts een niveauverschil, tzt de straat ligt van links naar rechts in helling.

Beschrijving van het project :

Het betreft SLOPEN VAN EEN WOONHUIS EN STALLEN.
 NIEUWBOUW VAN EENGEZINSWONINGEN (4WE) MET BUITENTRAPPEN NAAR DE
 ACHTERGELEGEN TUIZEN EN DE AANLEG VAN DE NODIGE WADI'S.

De bestaande gebouwen worden gesloopt en het terrein wordt bouwrijp gemaakt.

Een sloopopvolgingsplan en asbestinventaris is toegevoegd aan het dossier.

Voorgesteld project werd reeds besproken met het gemeentebestuur en werd als aanvaardbaar project beschouwd.

Het voorgestelde ontwerp past door de diversiteit van woningen in het huidige straatbeeld.



De aanvraag behelst de nieuwbouw van eengezinswoningen in gesloten bebouwing.

De woningen worden gerealiseerd door de familie Lambie : 2 broers en een zus.

De linker woning zal worden gerealiseerd door Christel

De middelste twee woningen door haar broer Eric

De rechter woning door haar François.

Het betreft kwaliteitsvolle woningen die voldoen aan de huidige normen van woningnood:

Op het gelijkvloers bevinden zich de inkom, een carport, een berging/wasplaats en een ruime garage waar voldoende ruimte is voor de stalling van de wagen, fietsen en tuingerief.

Op de verdieping, gelegen op het niveau van de achtertuin bevinden zich de leefruimtes.

Op de ruime zolderverdieping bevinden zich de slaapruimtes en de badkamer.

Links van de bebouwing is een woning gelegen (suskensstraat 12) Op dit perceel is voldoende ruimte om een nieuwbouw te realiseren in half-open bebouwing. Derhalve is hier een wachtgevel op de perceelgrens voorzien.

Rechts van de bebouwing is een woning met bijgebouwen gelegen suskensstraat 8.

De bijgebouwen bevinden zich in de perceelsgrens. Ook hier is een blinde wachtgevel voorzien waar in de toekomst een aansluiting kan gemaakt worden.

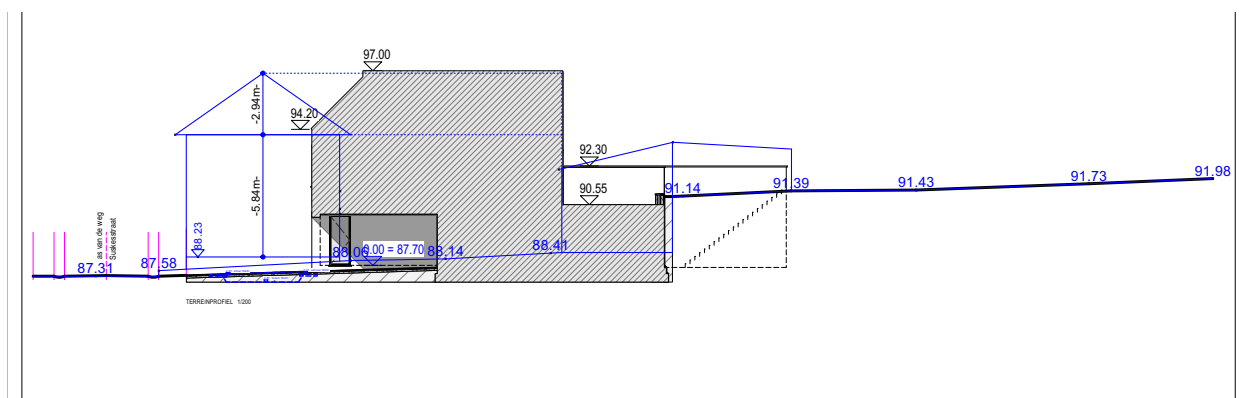
Het schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaars is bijgevoegd.

Het bestaande maaiveld blijft maximaal behouden.

De kroonlijsten van de nieuwe woningen bevinden zich +/- op dezelfde hoogte als de bestaande woning. De kroonlijsthoogte en de vloerplas verspringen in functie van de straathelling.

De binnenkoer van de bestaande hoeve wordt op het gelijkvloers dicht gebouwd, zodat het woongedeelte van de nieuwe bebouwing zich situeert op de hoogte van het bestaande maaiveld, hetgeen de belevingswaarde van de woningen en de grote tuinen gevoelig wordt verbeterd.

Op onderstaande profieldoorsnede zijn de niveauverschillen duidelijk.



De achtertuinen zijn tevens via de bergplaats / garage op straatniveau bereikbaar gemaakt door een niet overdekte buitentrap. Hierdoor kan iedere woning het tuinonderhoud onafhankelijk uitvoeren en het tuinafval afvoeren via de garage.

De gevelmaterialen sluiten aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving;

GEVELMATERIALEN

- ① Gevelmetselwerk - lichtrood met beige voeg
- ② Buitenschrijnwerk ALU - zwart
- ③ Dorpels arduin - natuurkleur
- ④ Afvoeren in zink - natuurkleur
- ⑤ Onderhoudsarme gevelbekleding - grijs

Voorts is iedere woning voorzien van een inpandige garage en carport. Hierdoor kunnen er bij iedere woning permanent 2 auto's worden gestald. Voor bezoekers kan er een derde auto op de oprit worden gestald, waardoor er geen parkeerhinder op straat zal zijn.

De inritten zijn beperkt tot de minimum breedte van 3,00m.

Iedere woning wordt voorzien van zijn eigen wadi, dit conform de richtlijnen van de gewestelijke verordening hemelwater.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en dat het voorgestelde ontwerp aanvaardbaar is met de goede plaatselijke ordening en past in zijn onmiddellijke omgeving.

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden .

Er wordt geen landschappelijke open ruimte opgeofferd, maar wel wordt er een degelijke invulling gegeven aan dit bouwperceel;

De regerende inkleuring van woonzone met landelijk karakter laat deze ontwikkeling perfect toe.

Om deze reden vragen wij vergunning af te leveren voor het voorgestelde ontwerp.