

*BOUWAANVRAAGNOTA*

Van toepassing zijn:

*BWRO*

*Gemeentelijk Bouwreglement*

*GBP Gewestelijk bestemmingsplan GBP (U2) Maas/Mazen: gelegen in een woongebied met residentieel karakter*

*GSV: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening:*

*Algemene bepalingen van toepassing*

*Gebied voor uithangborden- algemene bepalingen*

*Gebied voor reclame-algemene bepalingen*

*Toegankelijkheid buffer 40m zone C*

*3 toegangswegen via Zwartkeeltjeslaan en Zangvogelslaan*

verkaveling :                *geen*

**Het voorwerp van de aanvraag :**

*Betreft het bouwen van een ééngezinswoning in gesloten bebouwing conform de aanduiding der plannen in opdracht van*

*op grond gelegen te Zwartkeeltjeslaan nr. 63(links van nr. 61), 1160 Oudergem, 1<sup>ste</sup> afd. sectie A nr. 144 E19/deel*

**Ruimtelijke context:**

*De aanvraag omvat het bouwen van een ééngezinswoning in gesloten bebouwing zonder complementaire bedrijvigheid.*

*De functie van wonen, residentieel en familiaal karakter blijft volledig behouden.*

*Het project ligt in een woongebied met residentieel karakter in overeenstemming met het gewestelijk bestemmingsplan.*

*De woning omvat 3 bouwlagen, gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping met plat dak gelijkaardig aan de al bestaande typologie in de omgeving.*

**Wettelijke en ruimtelijke context:**

*De inplanting van de nieuwe woning en bouwlijn volgt deze van de naastliggende woning nr. 61.*

*De typologie van de woning sluit eveneens aan bij deze van nr. 61.*

*Om een overgang te maken naar de bouwlijn van nr. 89 en de nog te construeren woning naast nr. 89, springt het deel ter plaatse van de inkompartij in de voorgevel 3.00m naar voren.*

*Hierdoor wordt de blinde gevel in de toekomst doorbroken zoals besproken in de projectvergadering van 20/03/2026.*

*Een gelijkaardige situatie bevindt zich aan de andere zijde van de gebouwenrij*

*Gezien de bouwlijnen niet samenvallen wordt in deze hiervoor een afwijking gevraagd van artikel 3 , titel I van de GSV om een harmonieuze en noodzakelijke verbinding en overgang te realiseren tussen de te construeren woningen*

*De voorgevelbreedte bedraagt 6.45m*

*De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt op het gelijkvloers als op de verdiepingen 11.01m en volgt de bouwdiepte van naastliggende woning nr.61.*

*De bouwdiepte valt derhalve binnen de bouwdiepte conform de GSV artikel 4 titel I.*

*Achteraan wordt een Engelse koer gerealiseerd, in de grond, om licht te trekken in de betrokken ruimte.*

*Deze valt eveneens binnen de gangbare bouwdiepte van 15.00m.*

*De kroonlijsthoogte in de voorgevel bedraagt 9.36m t.o.v. de nulpas en volgt de kroonlijsthoogte van nr.61.*

*Deze valt derhalve binnen de reglementering van de GSV-artikel 5 titel I.*

*Het plat dak is niet hoger dan het hoogste profiel van nr. 61 en valt binnen een theoretische zone van 3.00m t.o.v. de bestaande woningen nr. 89 volgens de reglementering van de GSV.*

*Voor het plat dak achteraan wordt wel een beperkte afwijking aangevraagd op artikel 6 titel I van de GSV gezien de kroonlijsthoogte van nr. 61 ter plaatse van de achtergevel lager is dan de te construeren woning.*

*Voor de dakopstand van de nieuwbouw wordt in het nieuwe concept de hoogte van de dakrand aangehouden gebaseerd op de hoogte van de voorgevel (acroteriemuur , in dit geval de de oversteek inbegrepen) van nr 61 en deze consequent doorgetrokken gezien dit nog binnen artikel 5 GSV titel I valt.*

*We blijven derhalve nog steeds binnen de hoogste referentiehoogte.*

*De afstanden van de raamopeningen in de gevelvlakken van de voor- en achtergevel bedragen meer dan 60cm t.o.v. de perceelsgrens met de burens.*

*De afstand van de zijgevel ter plaatse van de uitsprong bedraagt meer dan 1.90m t.o.v. woning nr.61.*

*Er worden geen uitsprongen aan straatgevel gerealiseerd die hinder zouden veroorzaken voor de burens.*

*Betreft de woonkwaliteit:*

*De oppervlakte van de keuken en living samen is sowieso groter dan 28,00m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de kleinste slaapkamer is meer dan 9,00m<sup>2</sup>.*

*De plafondhoogte bedraagt overal minimaal 2.50m tot 2.70m.*

*De breedte van toegangsdeur bedraagt 1.00m.*

*Het concept beschikt over een aparte douchecel met toilet en een aparte badkamer, eveneens voorzien van een toilet.*

*De netto doorlatende lichtoppervlakte bedraagt meer dan 1/5 van de vloeroppervlakte voor al de bewoonbare ruimtes.*

*Voor de slaapkamer 2 op de 2<sup>de</sup> verdieping en de keuken werden de ramen doorgetrokken tot op de grond om voldoende licht te hebben en te beantwoorden aan de norm van netto lichtoppervlakte wat de woonkwaliteit ten goede komt.*

*Esthetisch en vanuit architecturaal standpunt gezien wordt de uitlijning van de tablethoogte tussen de gebouwen gerealiseerd door de hoogte van de borstwering in veiligheidsglas om aan te sluiten met de tablethoogte van nrs.61 en de overgang te maken naar de nog te construeren woning links.*

*De raampartijen werden bovenaan ter plaatse van de lintelen in de architectuur eveneens uitgelijnd met de ramen van nr. 61*

*Er worden geen reclame of uithangborden gerealiseerd.*

*Het afgewerkt peil, de nulpas van de woning bevindt zich hoger dan het straatpeil.*

*De woning beschikt over 1 mogelijke parkeerplaats in de garage en eventueel een standplaats in de voortuinstrook.*

*De achteruitbouwstrook wordt deels voorzien van beplanting en een verharding bestaande uit waterdoorlatende klinkers met toegang tot de woning en de garage.*

*Deze strook wordt enkel geëgaliseerd om toegang tot garage en woning te realiseren.*

*Er worden enkel beperkte reliëfwijzigingen uitgevoerd in de tuinzone volgens aanduiding van de profielsneden gezien de natuurlijke helling van het terrein.*

*Het bestaande reliëf in de tuinzone wordt zoveel mogelijk behouden uitgezonderd ter plaatse van de aanleg van het terras.*

*Het terras wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers.*

*Het terrein achteraan blijft ingericht als tuinzone.*

*Het afgewerkt niveau van het maaiveld blijft voor het overige ongewijzigd over het ganse terrein.*

*Het terrein is momenteel begroeid met struikgewas en bramen en zal aangelegd worden met gazon en beplanting bestaande uit enkele inheemse bomen zoals esdoorn en kerselaar.*

*De riolering wordt uitgevoerd met een gescheiden stelsel.*

*De gemeenschappelijke muur bestaat uit 2x 14cm snelbouw, dus 28cm in totaliteit als dragende muren met isolatie tussen om te voldoen aan de akoestische en isolatienormen*

*Het beoogt eveneens om aparte zettingen te bekomen omtrent de stabiliteit van de 2 nieuw te construeren woningen.*

*De vrijstaande gevelvlakken met de burens worden afgewerkt met façadesteen en spouwconstructie om een duurzaam en afgewerkt geheel te bekomen + voldoende te isoleren naar de huidige epb-normen.*

*Hiervoor wordt erin deze een beperkte afwijking gevraagd van het gemeentelijk bouwreglement artikel 7 Titel V.*

#### **Integratie in de omgeving :**

*Het concept wordt uitgevoerd met degelijke en duurzame materialen.*

*De façade wordt uitgevoerd in een handwormgevelsteen type Metropolis Sonic Grijs, van Wienerberger of gelijkwaardig, lichtgrijs tot beige genuanceerd om aan te sluiten met de tinten en de textuur van nummer 61 bestaande uit beige silexbeton en baksteen.*

*De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen als duurzaam materiaal.*

*Een plint wordt onderaan gerealiseerd met plaketten van blauwe hardsteen tegen opspattende vervuiling.*

*Het buitenschrijnwerk bestaat uit thermisch onderbroken aluminium profielen donkergrijs tot zwart getint als contrast met de façadesteen.*

*Het buitenschrijnwerk is voorzien van verbeterde isolerende beglazing blank glas, van minimaal 0.7w/m2k om te voldoen aan hedendaagse energie en efficiëntie.*

*De voordeur bestaat uit een vast paneel met een beperkte beglazing aan de zijkant, principe idem aan nr. 61.*

*De raamlintelen werden uitgelijnd op deze van woning nr.61. De borstwering wordt uitgelijnd op de tablethoogtes.*

*Afhankelijk van epb-studie zal de hernieuwbare energie bestaan uit een warmtepomp desgevallend gecombineerd met pv-panelen gemonteerd op het plat dak.*

*De architecturale stijl is modern, minimalistisch en sober en geeft geen aanstoot aan de omgeving en typologie in het woongebied en straatbeeld.*

*De typologie sluit aan bij deze van woning nr. 61 in de woonwijk.*

*In bijlage een voorbeeld van combinatie van materialen.*



*Volgens gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.*

**opp. daken**

|                                                                  |                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <i>Horizontale projectie dakoppervlakte hoofdvolume hellend</i>  | <i>0,00m<sup>2</sup></i>  |
| <i>Horizontale projectie dakoppervlakte hoofdvolume plat dak</i> | <i>77,16m<sup>2</sup></i> |

|                                                       |                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| <i>Horizontale oppervlakte losstaande bijgebouwen</i> | <i>0,00m<sup>2</sup></i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|

|                                             |                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|
| <i>-oppervlakte verharding Engelse koer</i> | <i><u>7,20m<sup>2</sup></u></i> |
|---------------------------------------------|---------------------------------|

|                                              |                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------|
| <i>Totaal afwaterende opp. in te brengen</i> | <i><u>84,36m<sup>2</sup></u></i> |
|----------------------------------------------|----------------------------------|

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>Minimale opvang regenput</i>    |                 |
| <i>33l/m<sup>2</sup> x 84,36 =</i> | <i>2783,88l</i> |
| <i>Voorzien put</i>                | <i>5000l.</i>   |

*Voor akkoord,  
de bouwheer,  
03/09/2026*

*ter kennisgeving*

*03/09/2026*