

BESCHRIJVENDE NOTA BIJ AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Voor het afbreken van 3 eengezinswoningen en 3 bijgebouwen.

Voor het bouwen van 6 eengezinswoningen (2 bouwvolumes) en 6 tuinhuizen, 27 parkappartementen (3 bouwvolumes) bovenop een ondergrondse parkeerkelder, 5 bijgebouwen (met integratie van MS-cabine), wegenis, een collectieve tuin, een collectief park, Voor het kappen van 3 bomen.

Voor een ontbossing.

Voor de aanplanting van 37 nieuwe streekeigen loofbomen (18 meerstammige, 19 éénstammige).

Bouwheer : Matadi Residences bv - Dhr. Jan Jennes
Mereldreef 93
3140 Keerbergen

Perceel gelegen: Van Uytvenlaan 5 & 7, Guido Gezellelaan 31 & Halmenhoek zn
2820 Bonheiden

Kadaster: Afdeling 1, Sectie C, nr. 530F2/ 530E2/ 530R2/ 530P2/ 530^E2/ 530F2/
530X2/ 530Z2/ 531V

Architect : Schellen Architecten bv
Dorp 71
2820 Bonheiden

B. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE WERKEN

1. FEITELIJK UITZICHT & TOESTAND VAN DE PLAATS

Het terrein is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Bonheiden.

Het betreft het perceel/ binnengebied tussen de Van Uytvenlaan/ Guido Gezellelaan en de Halmenhoek.

Op het perceel Van Uytvenlaan nr. 5 staat een ééngezinswoning + bijgebouw.

Op het perceel Van Uytvenlaan nr. 7 staat een ééngezinswoning + bijgebouw.

Op het perceel Guido Gezellelaan nr. 31 staat een ééngezinswoning + bijgebouw.

De omliggende percelen zijn bebouwd.

In de omgeving is er een heterogene bebouwing van vrijstaande gebouwen met verschillende dakvormen. De bouwstijl en architectuur varieert sterk.

2. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

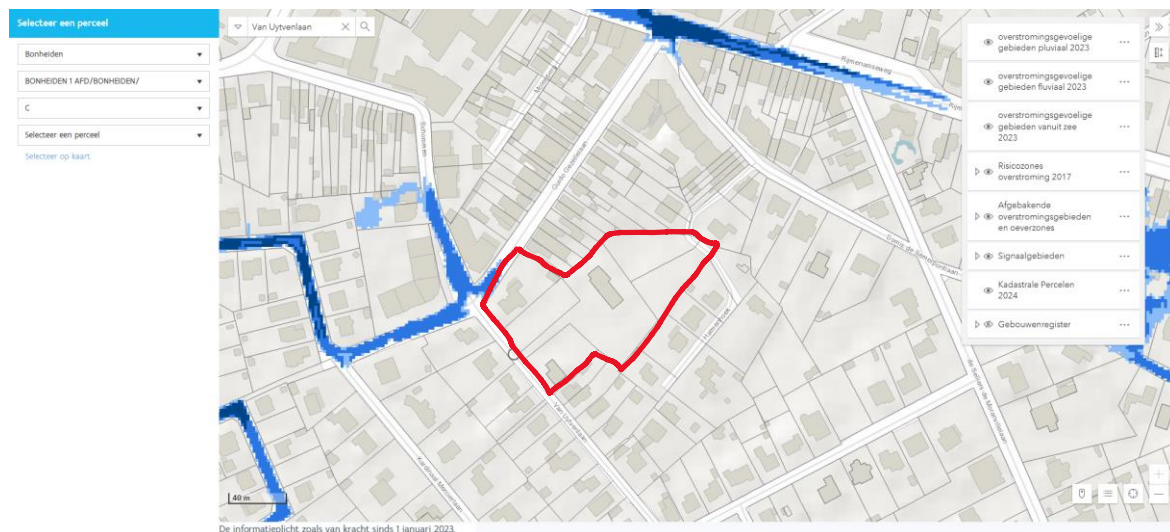
Het goed is niet gelegen in een BPA of RUP.

Er is géén bouwcode opgelegd door de gemeente.

Volgens het gewestplan van Mechelen met datum 05-08-1976 ligt het perceel in “woongebied” (rood gekleurd). De aangrenzende percelen liggen evenzeer in dit gebied.

Het perceel ligt niet in overstroomd of overstromingsgevoelig gebied.

Bij nazicht van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal ligt het perceel dus niet in overstromingsgevoelig gebied.



3. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Feiten & context & voorgeschiedenis:

Op 17/03/2016 werd er een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de deputatie van de provincie Antwerpen voor het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van 68 assistentiewoningen. Deze vergunning is ondertussen wel vervallen.

Vervolgens zijn er verschillende ontwerpvoorstellen en masterplannen opgemaakt en afgestemd met de gemeente Bonheiden. Er was ook een bespreking met de kwaliteitskamer dd 31/05/2021. Dit alles resulteerde in een gedragen masterplan dat vervolgens dan ook goedgekeurd werd in het CBS van 12/07/2022.

Deze uitgewerkte omgevingsaanvraag beantwoord aan dit goedgekeurde masterplan; m.b.t. de nieuwe trage verbinding vanaf de Van Uytvenlaan tot de Halmenhoek, de dichtheid en programma, aantal entiteiten en bouwlagen, bouwvolumes, afstanden tot de buurpercelen en de aandacht voor de groenaanleg met de gevraagde eigen gebruiksfuncties

Bestemming:

Eengezinswoningen:

Het bouwen van in totaal 6 grondgebonden eengezinswoningen (verdeeld over 2 bouwvolumes) met een eigen voor- en achtertuin.

- Langsheen de Guido Gezellelaan: 4 aaneengeschakelde, grondgebonden woningen, waarvan dus 2 halfopen en 2 gesloten woningen

- Langsheen de Van Uytvenlaan: 2 aaneengeschakelde, grondgebonden, halfopen woningen.

Hierdoor kan een ruime voortuinstrook voorzien worden op de hoek met de Van Uytvenlaan en wordt de waardevolle boom op de hoek behouden. Ook de bestaane bomen in de achtertuinen kunnen behouden blijven.

Het bouwen van 6 tuinhuisen in de private achtertuinen van deze woningen, in deze tuinhuisen kunnen de fietsen van de bewoners gestald worden.

Zowel langs de Guido Gezellelaan als langs de Van Uytvenlaan wordt de bestaande typologie in het straatbeeld gevolgd. De hoek van beide straten behoudt hierdoor de bestaande openheid en ademruimte.

Meergezinswoningen:

Het bouwen van 27 parkappartementen (verdeeld over 3 bouwvolumes) bovenop een gemeenschappelijke, ondergrondse parkeerkelder.

De meergezinswoningen bestaan uit 3 bouwvolumes;

GEBOUW A: situeert zich in het binnengebied, het dichtste bij gelegen aan de straat Van Uytvenlaan. Het volume heeft 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping, het omvat 10 woonentiteiten, 4 op het gelijkvloers, 4 op verdieping 1 en 2 penthouses op de teruggetrokken dakverdieping.

GEBOUW B: situeert zich in het binnengebied, gelegen tussen gebouw A en C. Het volume heeft 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping, het omvat eveneens 10 woonentiteiten, 4 op het gelijkvloers, 4 op verdieping 1 en 2 penthouses op de teruggetrokken dakverdieping.

GEBOUW C: situeert zich in het binnengebied, het dichtste bij gelegen aan de straat Halmenhoek. Het volume heeft 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping, het omvat 7 woonentiteiten, 3 op het gelijkvloers, 3 op verdieping 1 en 1 penthouse op de teruggetrokken dakverdieping.

Het bouwen van 5 bijgebouwen met o.a de integratie van de MS-cabine, verder doen deze bijgebouwen dienst als bovengrondse fietsenstalling en situeren ze zich telkens t.h.v. de inkomzones van gebouw A/B/C/D en ook t.h.v. de Van Uytvenlaan en de Halmenhoek.

Zachte verkeersas – trage verbinding - publiektoegankelijk:

In het project wordt een zachte verkeersas gecreëerd, deze maakt een autoluwe, trage verbinding tussen de Van Uytvenlaan en de Halmenhoek met doorgang voor voetgangers/ fietsers. De meergezinswoningen hebben een toegangspad naar de inkom, dat aansluit op deze trage weg. Demonteerbare paaltjes zorgen ervoor dat er géén auto's op het terrein kunnen. Deze zachte verkeersas doet dienst als brandweertoegang, maar kan ook bij verhuis (beperkt in tijd) gebruikt worden. Zo kunnen de bewoners van gebouw A/B/C geëvacueerd worden bij nood en kan hun verhuis vlot verlopen. T.h.v. deze zachte verkeersas worden bomen en groen geïmplementeerd, op vraag van de brandweer, dient dit groen t.h.v. de inkomzones beperkt te worden in hoogte om evacuatie te blijven garanderen.

De weg wordt enerzijds voorzien met uitgewassen beton (2m) en anderzijds met grasdallen (2m), de weg is 4m breed in totaal. Door toepassing van uitgewassen beton is de weg ook integraal toegankelijk. T.h.v. deze zachte verkeersas vertrekken er ook een aantal wandelpaden die een verbinding maken met het collectieve park en de collectieve tuinzone. De paden zijn minstens 1m20 breed en op een max. tussenafstand van 10m wordt er telkens een verbrede zone voorzien van minstens 1m50 opdat rolstoeltoegankelijkheid gegarandeerd is. De paden worden uitgevoerd in dolomiet (type 0/5-korrel) opdat dit ook voldoet aan toegankelijkheid.

Collectieve tuinzone:

Het project bestaat uit ondiepe private tuinzones dewelke grenzen aan een collectieve tuinzone. In de collectieve tuinzone wordt een ontmoetingsplek gecreëerd. Hier voorzien we een petanquebaan/ kampvuur- en/of BBQ-zone/ zitgelegenheid/ een natuurlijke speelzone zoals een speelheuvel en houten speelconstructies, zodat jong en oud met elkaar in interactie kunnen gaan, elkaar kunnen ontmoeten. Het onderhoud, het beheer zit bij de gemeenschap.

Collectief park – groene ontmoetingszone:

Op de hoek van de Guido Gezellelaan en de Van Uytvenlaan, tesamen met de trage verbinding en de toegangszone naar de ondergrondse parkeerkelder wordt een groene ontmoetingsruimte gecreëerd, hier wordt een collectief park voorzien. Het is een toegankelijk, doorwaadbaar park voor de bewoners van het project en bewoners uit de buurt. Het park is enkel toegankelijk voor zacht verkeer (fietsers en voetgangers). Het onderhoud en het beheer van dit park zit bij de gemeenschap en komt dus niet ten laste van de gemeente.

In het park aan de straatzijde t.h.v. de Guido Gezellelaan staat een bestaande, waardevolle, meerstammige boom – Quercus Robur, aan de Van Uytvenlaan direct naast de inrit staat een bestaande, waardevolle boom – Tilia platyphyllos, direct naast de zachte verbindingssas, t.h.v. de Van Uytvenlaan staan ook 3 volwaardige loofbomen – Quercus Robur, deze bomen laten we integraal staan. Deze groene ontmoetingsruimte wordt aangevuld met extra bomen (7 in totaal), met een nieuwe inheemse struiken mengeling en met meerjarig bloemrijk grasland. Hierdoor zal het park direct van in't begin een mooi, volwaardig groen karakter hebben.

Elke groenzone, zowel de collectieve tuinzone als het collectieve park krijgt zo een eigen gebruiksfunctie.

Staanplaatsen:

FIETSEN:

Er wordt rekening gehouden met 1 fiets per hoofdkussen.

Het project wordt dermate ingericht dat het gebruik van fietsen gestimuleerd wordt. De fietsenstallingen worden zeer toegankelijk gemaakt en er wordt rekening gehouden met buitenmaatse, niet-alledaagse fietsen.

Bovengronds:

Er worden 5 bijgebouwen voorzien in het project bij gebouw A/B/C dewelke dienst doen als fietsenstalling. In deze bovengrondse fietsenstallingen zijn in totaal 50 fietsstaanplaatsen voorzien (inclusief 10 buitenmaatse fietsen). De bijgebouwen worden verspreid over het terrein, zodat t.h.v. elke inkomzone/ straatzijde zeker voldoende fietsstaanplaatsen zijn, deze kunnen gebruikt worden door de bewoners maar ook door bezoekers. Deze fietsstaanplaatsen zijn overdekt.

Er worden 6 tuinhuisen voorzien in het project, telkens gekoppeld aan een eengezinswoning. Hierdoor is er ook de garantie dat er minstens 5 fietsen per woning kunnen gestald worden in de tuinhuisen. Deze fietsen staan beschut en veilig afgeschermd. In deze tuinhuisen is er ook zeker ruimte om bvb. een bakfiets te stallen.

Ondergronds:

In de ondergrondse parkeerkelder worden er 88 fietsstaanplaatsen voorzien (inclusief 15 buitenmaatse fietsen). De fietsstaanplaatsen zijn opgedeeld in 3 zones, deze zones zijn telkens gekoppeld aan een

trapkern, waardoor ze aan de bewoners per trapkern kunnen toebedeeld worden. We willen benadrukken dat de helling naar de ondergrondse parkeerkelder voldoende breed is 5m80 en de inrit een zeer zachte helling heeft, deze bedraagt max. 10% (ze fungeert zelfs als extra evacuatieweg bij brand = toegestaan omdat ze niet meer helt dan 10%). Fietzers kunnen dus zeer gemakkelijk met de fiets aan de hand de helling gebruiken om hun fiets te stallen in de ondergrondse parkeergarage. De inrit is dus zeer gebruiksvriendelijk.

AUTO's:

Bovengronds:

We voorzien 5 bezoekersparkings bovengronds in het project bij gebouw A/B/C; 4 parkeerplaatsen met inbegrip van 1 mindervalide parking aan de Van Uytvenlaan en 1 bezoekersparkeerplaats aan de Halmenhoek.

We voorzien 8 autostaanplaatsen aan de woningen, elke woning heeft zijn eigen oprit & minstens 1 autostaanplaats. Woningen 5 & 6 hebben 2 autostaanplaatsen, deze zijn in overleg met de gemeente Bonheiden achter elkaar gepositioneerd, dit om de voortuinen zo groen mogelijk te kunnen houden en de inrit per woning te beperken.

Ondergronds:

In de ondergrondse parkeerkelder zijn er 35 autostaanplaatsen voorzien, waarvan 3 mindervalide staanplaatsen.

Opstelplaatsen vuilnisbakken:

In het project wordt rekening gehouden met opstelplaatsen voor het stallen van vuilnisbakken. Het betreft enerzijds het tijdelijk stallen van vuilnisbakken net voor ophaling alsook het permanent stallen (overdekt en beschermt voor weer en wind) van vuilnisbakken gedurende de week.

Tijdelijke opstelplaatsen:

Er is 1 grote zone t.h.v. de Van Uytvenlaan voorzien waar vuilnisbakken tijdelijk, net voor ophaling, opgesteld kunnen worden. Deze zones zijn na overleg met de dienst Inter (dienst toegankelijkheid) in dolomietverharding voorzien, deze zones zijn dus integraal toegankelijk.

- Zone thv de groene ontmoetingszone, direct naast de zachte verbindingssas is ruimte voor 54 vuilnisbakken (2x 27app.). De zone is langs deze kant van de verbindingssas gepositioneerd om géén conflict te geven met de bestaande boom direct naast de inrit naar der parkeerkelder.

Permanente opstelplaatsen:

Er zijn 3 collectieve zones voorzien, voor het permanent stallen van vuilnisbakken. Deze situeren zich t.h.v. de ondergrondse parkeerkelder per trapkern. Men is altijd vrij om de private vuilnisbak ook te plaatsen in zijn individuele berging. Elke berging heeft voldoende ruimte om eventueel één of meerdere afvalcontainers te plaatsen.

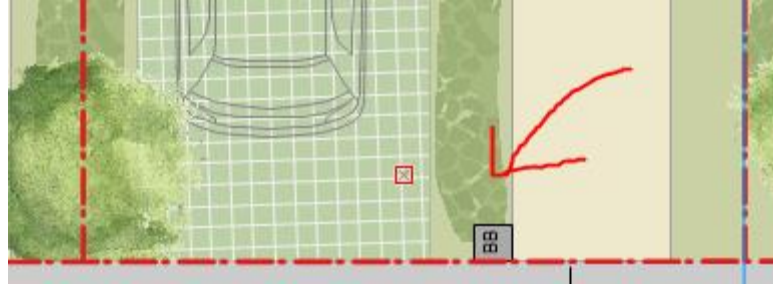
- Zone 1 – t.h.v. gebouw A: er is ruimte voor minstens 10 containers papier/ 10 containers restafval/ 10 containers gft en 10 zakken pmd. Alle containers staan op de grond, de pmd-zakken kunnen op een rek dat boven de papiercontainers tegen de betonwand wordt bevestigd, gestald worden.
- Zone 2 – t.h.v. gebouw B: er is ruimte voor minstens 10 containers papier/ 10 containers restafval/ 10 containers gft en 10 zakken pmd. Alle containers staan op de grond, de pmd-zakken kunnen op een rek dat boven de papiercontainers en/ of restafvalcontainers tegen de betonwand wordt bevestigd, gestald worden.

- Zone 3 – t.h.v. gebouw C: er is ruimte voor minstens 7 containers papier/ 7 containers restafval/ 7 containers gft en 7 zakken pmd. Alle containers staan op de grond, de pmd-zakken kunnen op een rek dat boven de papiercontainers en/ of restafvalcontainers tegen de betonwand wordt bevestigd, gestald worden.

Brievenbussen:

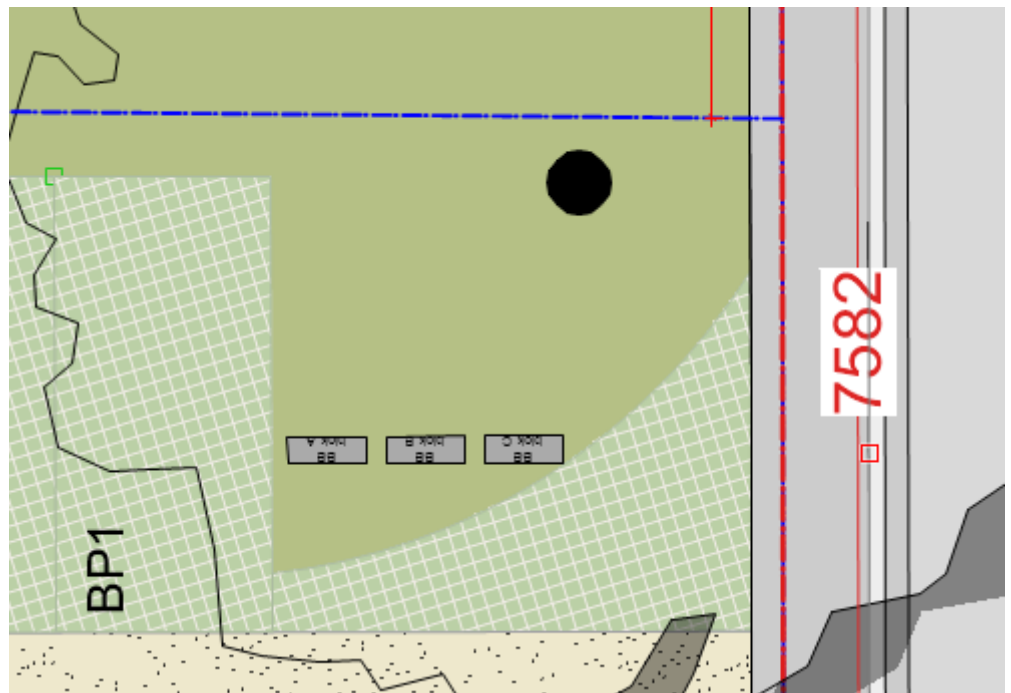
EENGEZINSWONINGEN:

Elke eengezinswoning heeft, zijn individuele brievenbus in de voortuinstrook; 4x t.h.v. de Guido Gezellelaan en 2x t.h.v. de Van Uytvenlaan.



MEERGEZINSWONINGEN:

De brievenbussen van de meergezinswoningen worden per gebouw geclusterd voorzien langsheen de Van Uytvenlaan, gelegen direct rechts naast de zachte verbindingssas, de toegang en draaicirkels van de brandweer worden gerespecteerd.



Grondafstand & erfdienstbaarheid:

T.h.v. de Guido Gezellelaan is er een rooilijnplan aanwezig. T.h.v. de Van Uytvenlaan is er géén rooilijnplan aanwezig. Er werd na onderling overleg met de gemeente afgestemd dat er t.h.v. de Van Uytvenlaan ruimte moet zijn om een nieuw voetpad van 1m50 te kunnen aanleggen, dit met respect voor de aanwezige goot van 30cm en een nieuw aan te leggen boordsteen van 20cm. Om het voetpad van 1m50 naast deze boordsteen

in latere fase door de gemeente te kunnen realiseren wordt er een gratis grondafstand van 48,2m² gedaan door de huidige eigenaar aan de gemeente Bonheiden. Het nieuwe opgemaakte rooilijnplan en het schattingsverslag van Landmeter-Expert – Bruno Mertens van TOPO BV worden aan dit dossier toegevoegd.

T.h.v. de Halmenhoek werd op vraag van de gemeente een strook van 5m (2.5cm tov de as van de weg) een gratis grondafstand gedaan, opdat er een berm is naast de weg Halmenhoek. In deze strook kunnen dan op vraag van de gemeente nutsleidingen en rioleringsleidingen t.b.v. openbaar nut geplaatst worden. De gratis grondafstand bedraagt hier 105,1m². Mee opgenomen op het rooilijnenplan en schattingsverslag cfr. hierboven vermeld.

De trage verbindingsas tussen de Guido Gezellelaan en de Halmenhoek, verharde strook van 2m wordt als een publieke erfdienstbaarheid beschouwd, dit zal later in een notariële akte opgenomen worden. Deze erfdienstbaarheid met publiek karakter is mee opgenomen op het rooilijnenplan en schattingsverslag cfr. hierboven vermeld.

Inplanting + bouwdiepte:

EENGEZINSWONINGEN 1 tem 4 - GUIDO GEZELLELAAN:

De voorgevel van de eengezinswoningen wordt op 6m uit de rooilijn ingeplant. De woningen zijn 11m diep. Woning nr. 1 wordt op 3m van de linkse perceelsgrens ingeplant. Woning nr. 4 op 3m van de rechtse perceelsgrens.

EENGEZINSWONINGEN 5 tem 6 - VAN UYTVENLAAN:

De voorgevel van de eengezinswoningen wordt op 5m5 uit de nieuwe rooilijn ingeplant. De woningen zijn 11m50 diep. Woning nr. 5 wordt op 4m van de linkse perceelsgrens ingeplant en woning nr. 6 op 4m31 van de rechtse perceelsgrens met de bestaande woning Van Uytvenlaan nr. 9.

TUINHUIZEN 1 tem 6:

De tuinhuisen (1 bouwlaag) in het project hebben een oppervlakte van 5m50 x 3m = 16,5m². Ze grenzen telkens met 1/2 of 3 zijden aan de perceelsgrenzen. Ze worden voorzien in de achtertuintrook van de eengezinswoningen.

GEBOUW A:

De voorgevel van gebouw A staat op 36m27 uit de as van de weg. Het gebouw is 15m diep en 26m20 lang (exclusief de uitkragende terrassen/luifels). De teruggetrokken dakverdieping is 11m40 diep en 22m20 lang. Het staat op 10m50 tov de rechtse perceelsgrens met de bestaande woning Van Uytvenlaan nr. 9 en op minstens 10m05 t.o.v. de perceelsgrenzen t.h.v. de achtertuinten van de nieuwe woningen nr. 1-4 aan de Guido Gezellelaan. De hoek van de zijgevel links en de achtergevel staat minstens op 15m39 t.o.v. de achtertuin van de bestaande woning Guido Gezellelaan nr. 27.

De uitkragende terrassen/ luifels zijn maximum 2m20 diep. Afhankelijk van de oriëntatie (zonneterras of niet) zal dit ofwel 1m20 ofwel 2m20 zijn.

GEBOUW B:

Gebouw B staat met zijn rechter zijgevel op 15m ingeplant t.o.v. gebouw A. Het gebouw is 18m diep en 24m lang (exclusief de uitkragende

terrassen/ luifels). De teruggetrokken dakverdieping is 14m40 diep en 20m40 lang. De voorgevel staat op minstens 15m03 t.o.v. de linkse perceelsgrens t.h.v. de achtertuinen van de woningen aan de Guido Gezellelaan nr. 21/23/25/27. De achtergevel staat op minstens 33m26 t.o.v. de rechtse perceelsgrens t.h.v. de achtertuinen van de woningen aan de Halmenhoek nr. 2E/ 4/ 6. Gebouw B staat op minstens 10m van gebouw C.

De uitkragende terrassen/ luifels zijn maximum 2m20 diep. Afhankelijk van de oriëntatie (zonneterras of niet) zal dit ofwel 1m20 ofwel 2m20 zijn.

GEBOUW C:

Gebouw C staat met zijn rechter zijgevel op minstens 10m ingeplant t.o.v. gebouw B. Het gebouw is 15m diep en 22m lang (exclusief de uitkragende terrassen/ luifels). De teruggetrokken dakverdieping is 11m40 diep en 17m50 lang. De voorgevel staat op minstens 15m62 t.o.v. de linkse perceelsgrens t.h.v. de achtertuinen van de woningen aan de Guido Gezellelaan nr. 13/15/17. De hoek van de zijgevel links en de voorgevel staat minstens op 11m72 t.o.v. de voortuinen van de bestaande woning aan de Halmenhoek 2A. De achtergevel van gebouw C staat minstens op 15m t.o.v. de achtertuinen van de bestaande woningen Halmenhoek 2D en Halmenhoek 2E.

De uitkragende terrassen/ luifels zijn maximum 2m20 diep. Afhankelijk van de oriëntatie (zonneterras of niet) zal dit ofwel 1m20 ofwel 2m20 zijn.

Zoals je dus kan zien worden de gebouwen A/B/C als losse gebouwen t.h.v. het binnengebied ingeplant. Hierdoor ontstaan er interessante doorsteken, en is er meer respect voor zichten en lichten dan wanneer men hier aaneengeschakeld zou bouwen. De gebouwen A/B/C staan ook telkens op minstens 15m t.o.v. de achtertuinen van de bestaande omliggende woningen ingeplant. T.h.v. gebouw C is er 1 uitzondering, hier voorzien we de zijgevel links op minstens 10m t.o.v. de perceelsgrens, maar het betreft hier een voortuin van een bestaande, omliggende woning en géén achtertuin. We respecteren zo de regels dewelke toegepast werden bij het eerder ingediende en vergunde project voor de bouw van 68 assistentiewoningen.

BIJGEBOUWEN 1 tem 5

Bijgebouw 1 (1 bouwlaag) heeft een oppervlakte van $7m \times 3m10 = 21,7m^2$

Bijgebouw 2 (1 bouwlaag) heeft een oppervlakte van $5m50 \times 3m = 16,5m^2$

Bijgebouw 3 (1 bouwlaag) tem 5 heeft een oppervlakte van $7m \times 3m = 21m^2$

De vloer/ terreinindex (inbegrip van hoofdgebouwen/ bijgebouwen) van het project bedraagt 46%, de footprint/ terreinindex (exclusief overkragingen) bedraagt 21%. Dit wil zeggen dat 79% onbebouwd blijft, waardoor er volgens ons inziens een mooie verhouding is tussen de bebouwde zones en de volwaardige, kwalitatieve groenaanleg die gerealiseerd en ingeweven kan worden tussen het bestaande groen.

Hierdoor ontstaat er een goede harmonie tussen verdichting van de dorpskern maar ook met behoud van de groenwaardes.

Concept:

“Privé wonen, maar samen leven in het groen.”

“Intergenerationeel wonen.”

“Zorgen voor elkaar.”

“Levenslang wonen.”

“Sociale en maatschappelijke meerwaarde.”
“Ecologische afdruk beperken.”
“Duurzaam wonen in een residentieel kader.”

In het project wordt er een mix van grondgebonden woningen 6x met eigen tuin en eigen toegang voorzien. In het binnengebied worden er 3 bouwvolumes voorzien met 11 grondgebonden woonentiteiten met privaat terras en private tuinzone. 11 Woonentiteiten worden voorzien op verdieping 1 en 5 woonentiteiten op verdieping 2, telkens met een ruim prefab- en/of dakterras. Er ontstaat dus een goede mix van zowel middelmatige als grote woonentiteiten met 2- à 3-slaapkamers. Door deze goede, gevarieerde mix aan entiteiten trekt men een gevarieerd publiek aan, zowel jonge gezinnen, jonge bewoners alsook senioren.

De indeling van de appartementen wordt zo voorzien dat het aantal dragende muren tot een minimum wordt herleid, waardoor er een grote flexibiliteit ontstaat bij de inrichting van elke wooneenheid. Deze flexibiliteit maakt dat elke wooneenheid kan omgevormd worden en dat zo ‘levenslang wonen’ vooropgesteld wordt.

Op het perceel voorzien we een collectieve tuin en een collectief park met gemeenschappelijke functies. Het is de bedoeling dat hier zowel jong- als oud kan vertoeven en dat er sociale interactie ontstaat tussen de verschillende bewoners van het project, maar ook met de bewoners vanuit de buurt.

Ook is het de bedoeling om de private tuinen zo kleinschalig mogelijk te houden, zodat het overgrote déél van de groenaanleg collectief is. Om dit idee bij te staan wordt er rondom het perceel een wandelpad aangelegd. Dit kan door alle bewoners gebruikt worden en is eveneens handig voor het onderhoud van de grote, collectieve tuin.

We zetten dus enerzijds in op een nieuwe woonvorm ‘65+ zorgwonen’ in combinatie met wooneenheden voor jonge bewoners en rolstoelgebruikers. Deze nieuwe woonvorm wordt gecreëerd op een plaats waar op dit moment 3 klassieke villa’s staan. We verdichten enerzijds, maar bouwen ook ecologisch verantwoord met oog voor architectuur en een groene omkadering, afgestemd op de behoeften van het gevarieerde publiek.

In het project zal er gewerkt worden met duurzame materialen en hernieuwbare energie. We ambiëren BEN-wooneenheden (bijne energie neutrale woonentiteiten) en voorzien zonnepanelen op het dak. Oplaadpunten voor elektrische fietsen en voor elektrische wagens worden mee opgenomen in het project.

Om kwaliteit, comfort, sociale waarde, energie-efficiënte en een beperkte milieu-impact te realiseren passen we verder nog volgende technieken toe: ventilatie met warmteterugwinning, ledverlichting, groendaken, regenwaterrecuperatie, luchtwaterwarmtepompen (eengezinswoningen), geothermische warmtepompen (meergezinswoningen).

Door toepassing van de zachte verkeersas (voor bezoekers/ kinderen/ ouderen/ voetgangers/ fietsers) en interne wandelpaden (voor de bewoners) wordt er enorm veel aandacht besteed aan de zwakke weggebruiker. De ontsluiting van het perceel kan zowel via de Van Uytvenlaan als via de Halmenhoek verlopen.

Ook de fietser krijgt zijn plaats, er worden fietsenstallingen voorzien zowel bovengronds als ondergronds, er zijn fietsstaanplaatsen voor de bewoners maar ook voor de bezoekers. De fietsstaanplaatsen zijn allemaal vlot toegankelijk. De ingang naar de ondergrondse parkeerkelder is voorzien van een zachte helling (max. 10%) opdat ook hier de toegang tot de ondergrondse fietsenstallingen vlot kan verlopen, deze is gewoon bewandelbaar.

In het project wordt er grote aandacht besteed aan opstelplaatsen voor vuilnisbakken. Enerzijds zijn er tijdelijke opstelplaatsen waar men de vuilnisbakken dient te plaatsen, net voor ophaling. Anderzijds zijn er permanente opstelplaatsen waar de containers kunnen staan gedurende de week/ 2 weken voor ophaling.

Ontbossing:

Op het perceel is een ontbossing van toepassing. De te ontbossen boszone worden zowel aangeduid op het inplantingsplan-ontbossing nieuwe toestand als op de bestaande toestand. De te ontbossen zone bedraagt 3.392m².

Ter inlichting geven we mee dat we desondanks de ontbossing, slechts 10 bomen rooien en al de overige bomen laten staan. De groene randen/ groenbuffer met de burens rondom het perceel wordt integraal behouden. Zie ook ingevuld ontbossingsformulier via het loket.

Kapvergunning:

In het verleden (05/04/2020) werd er door Agentschap Bos en Natuur reeds een kapvergunning afgegeven voor het rooien van de naaldbomen op perceel Van Uytvenlaan nr. 5 (afd. 1 / sectie C/ nr. 530R2/P2/E2/F2).

In deze omgevingsaanvraag vragen we nog een kapvergunning voor 3 bomen die niet in de boszone liggen. Het betreft 1 loofboom, 1 naaldboom en 1 dode loofboom.

T.h.v. perceel Van Uytvenlaan nr. 5:

- rooien van 1 loofboom +/- thv woning Guido gezellelaan 27, aangezien deze dood is.

T.h.v. perceel Van Uytvenlaan nr. 7:

- rooien van 1 naaldboom op de perceelsgrens met woning nr. 9, omdat deze solitair zal achter blijven en het risico op omvallen groot is.

T.h.v. perceel Guido Gezellelaan nr. 31:

- rooien van 1 loofboom aangezien deze in de bouwzone van de 4 aangeengeschakelde eengezinswoningen staat.

Terreinniveau:

Het bestaande terreinniveau wordt maximaal behouden.

Dakvorm:

EENGEZINSWONINGEN:

2 Bouwlagen + hellend dak

Uitbouw dieper dan 9m wordt voorzien van een plat dak.

MEERGEZINSWONINGEN:

2 Bouwlagen + teruggetrokken 3^{de} bouwlaag met plat dak

Alle platte daken die niet worden aangelegd als terras worden uitgevoerd als groendak.

- Wij plannen een hedendaagse, tijdloze, architectuur;

- Door de toepassing van een teruggetrokken 3^{de} bouwlaag, dit ten overstaan van alle gevels, blijft de architectuur lichtig. Zo worden géén massieve, hoge gevels voorzien t.h.v. het binnengebied.
- Het voorzien van een plat dak zal geen afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening in de omgeving. De kwaliteit van de omgeving wordt immers niet bepaald door allemaal ongeveer dezelfde woningen te bouwen, maar door de volumes op elkaar af te stemmen. Een gebouw van twee bouwlagen + teruggetrokken verdieping met plat dak naast een gebouw van 2 bouwlagen met een hellend dak doet in de regel geen afbreuk aan kwaliteit. Wat belangrijk is, is dat het gebouw goed geïntegreerd wordt in de omgeving. De omgeving bestaat uit residentiële bebouwing van één- en meergezinswoningen met verschillende dakhellingen en dakvormen (plat, hellend, ...). Het ontwerp zal zich bijgevolg passend integreren in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.
- De uitkragende prefab terrassen en dakterrassen zijn zo gepositioneerd dat de inkijk naar de burens zo minimaal mogelijk is.

Overkragingen/ luifels:

Door het werken met verschillende inspringende gevelvlakken afgewisseld met luifels en wanden (in de plaats van één massief volume), en door de dieptewerking in de gevels, zal het bouwvolume niet zwaar overkomen in het straatbeeld/ t.o.v. de buurpercelen.

- Eveneens zijn de overkragende luifels interessant voor het vermijden van te grote overhitting van de woonentiteiten. Directe inval van zonlicht wordt vermeden bij zéér hoge zonnestand. In de winter staat de zon lager en kunnen er wel zonnewinsten zijn. Dit is ten goede van het comfort de woonentiteit.. De overkragingen zullen dan ook dieper zijn t.h.v. de rechter zijgevel dewelke naar het zuiden georiënteerd is.
- Een overkraging geeft ook het comfort aan de bewoner om in de zomer, beschut van de zon, te genieten van het buitenterras. Eveneens is er beschutting wanneer u bij warm, maar regenweer wil buiten zitten. De bewoner kan zo het terras maximaal benutten.
- T.h.v. de inkomzone voorzien we ook een overdekte inkomzone. Dit zorgt voor een uitnodigend effect op een eventuele bezoeker. De eventuele bezoeker staat ook droog bij regenweer en beschut van de zon.
- Het toepassen van de overkragende luifels zal volgens ons geen afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening in de omgeving.

Kroonlijst:

EENGEZINSWONINGEN:

De kroonlijst bevindt zich op max. 10m⁵¹ boven het maaiveld, bouwhoogte bedraagt 10m⁴¹ t.o.v. afgewerkte vloer pas eengezinswoningen.

TUINHUIZEN 1 tem 6:

De kroonlijst bevindt zich op max. 2m⁶⁰ boven het maaiveld, bouwhoogte 2m⁵⁰ t.o.v. afgewerkte vloer pas tuinhuis.

GEBOUW A/ B/ C:

De kroonlijst bevindt zich op max. 10m⁰² boven het maaiveld, bouwhoogte bedraagt 9m⁹² t.o.v. afgewerkte vloer pas meergezinswoningen.

BIJGEBOUWEN 1 tem 5:

De kroonlijst bevindt zich op max. 2m60 boven het maaiveld, bouwhoogte 2m50 t.o.v. afgewerkte vloerpas tuinhuis.

Gevelmaterialen:

EENGEZINSWONINGEN:

- Gevelsteen (lichtgrijs/ bruin/ beige genuanceerd) in combinatie met houten of houtlookimitatie gevelbekleding (verticale belijning) afwisselend met geprofileerd aluminium (verticale belijning) conform de kleur van het buitenschrijnwerk.
- Buitenschrijnwerk in aluminium – grijs/ antracietgrijs/ zwart.
- Dakpannen terracotta – antracietgrijs/ zwart.

TUINHUIZEN 1 tem 6:

- Houten of houtlookimitatie gevelbekleding (verticale belijning).
- Buitenschrijnwerk in hout met verticale belijning erop.

MEERGEZINSWONINGEN:

GEBOUW A/C

- Bouwlagen 1/2:
 - Gevelsteen (lichtgrijs/ bruin/ beige genuanceerd).
 - Buitenschrijnwerk in aluminium – grijs/ antracietgrijs/ zwart.
 - Uitkragende prefab luifels/ terrassen in wit zichtbeton.
- Bouwlaag 3 – teruggetrokken dakverdieping:
 - Houten of houtlookimitatie gevelbekleding (verticale belijning).
 - Buitenschrijnwerk in aluminium – grijs/ antracietgrijs/ zwart.
 - Uitkragende zonneluifels in wit/ grijs/ antracietgrijs aluminium.

GEBOUW B

- Bouwlagen 1/2:
 - Gevelsteen (lichtgrijs/ bruin/ beige genuanceerd).
 - Buitenschrijnwerk in aluminium – grijs/ antracietgrijs/ zwart.
 - Uitkragende prefab luifels/ terrassen in wit zichtbeton.
- Bouwlaag 3 – teruggetrokken dakverdieping:
 - Geprofileerde aluminium gevelbekleding (verticale belijning).
 - Buitenschrijnwerk in aluminium – grijs/ antracietgrijs/ zwart.
 - Uitkragende zonneluifels in wit/ grijs/ antracietgrijs aluminium.

BIJGEBOUWEN 1 tem 5:

- Constructie en dakomboarding: gemetalliseerd staal – kleur grijs/ antracietgrijs/ zwart cfr. buitenschrijnwerk.
- Houten of houtlookimitatie gevelbekleding (verticale belijning).
- Buitenschrijnwerk in hout met verticale belijning erop.

EPB:

Zowel de eengezinswoningen als de meergezinswoningen voldoen aan de geldende epb-eisen.

Verhardingen:

Verhardingen worden beperkt in oppervlakte en zijn zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen voorzien. Zo wordt de brandweg die minimaal 4m moet zijn, dééls voorzien in uitgewassen beton (2m) en dééls in grasdallen (2m) met sedumbepplanting ertussen. Het déél in uitgewassen beton wordt licht hellend max. 2% afwaterend voorzien naar het naastliggend groen en naar de naastliggende grasdallen. Hierdoor kan hemelwater maximaal op eigen terrein in de bodem infiltreren. De

private terrassen op het gelijkvloers zowel deze van de eengezinswoningen als deze van de meergezinswoningen worden voorzien in niet-waterdoorlatende verhardingen, ze wateren af naar de naastliggende groenzone. In de groennota en als bijlage aan dit dossier worden ook de doorsnedes van de waterdoorlatende en niet-waterdoorlatende verhardingen toegevoegd.

EENGEZINSWONINGEN

De hellende en platte daken van de ééngesinswoningen en de tuinhuizen worden aangesloten op een hemelwaterput. Het hemelwater wordt gefilterd, waarna het maximaal zal worden gerecupereerd in & rond de woning. De hemelwaterputten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De overloop van de hemelwaterputten verloopt naar een infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening gebeurt collectief.

De overloop van de hemelwaterputten van de woningen 1 tem 4 aan de Guido Gezellelaan zal naar wadi 1 t.h.v. het collectieve park verlopen.

De overloop van de hemelwaterputten van de woningen 5 & 6 zal naar een infiltratiezone – wadi 5 geleid worden, gelegen tussen de linkse perceelsgrens en de inrit naar de ondergrondse parkeerkelder in de grone bufferzone.

MEERGEZINSWONINGEN

De platte daken (= overal groendaken) en de dakterrassen van de meergezinswoningen en deze van de bijgebouwen worden aangesloten op een infiltratievoorziening. De infiltratievoorzieningen voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De infiltratievoorziening gebeurt collectief.

De daken en dakterrassen van gebouw A verlopen naar wadi 2.

De daken en dakterrassen van gebouw B verlopen naar wadi 3.

De daken en dakterrassen van gebouw C verlopen naar wadi 4.

Wadi 2/3/4 staan met elkaar in verbinding.

De overloop van wadi 2/3/4/5 verloopt naar de straatzijde Van Uytvenlaan – hier is een huisaansluitputje RWA voorzien.

Er worden septische putten voorzien, conform opgegeven door de gemeente, het fecaliën water wordt rechtstreeks opgevangen in deze septische put, het afvalwater wordt aangesloten direct achter de overloop van de septische put en aangeloten op de gescheiden riolering.

septische putten - berekening	IE per woning	liter (min.)	liter (voorzien)	
woningen 1 tem 6	5	1500	2000	dia. 1m55x h1m50
gebouw A	34	8400	10000	dia. 2m70 x h2m15
gebouw B	34	8400	10000	dia. 2m70 x h2m15
gebouw C	26	6600	7500	dia. 2m45 x h2m

Groennota:

Zie aparte documenten als bijlage bij deze beschrijvende nota. (bijlage 3 tem 7).

Als aanvulling hierop wordt er ook een beplantingsplan opgemaakt. Hierop worden de bestaande planten en bomen aangeduid, alsook de nieuwe bomen/ struiken en groenaanvulling. Het ontwerp werd opgemaakt in samenspraak met Tuinen Joos eveneens gevestigd in

Bonheiden. Het behoud van de bestaande bomen is daarbij een belangrijkd uitgangspunt geweest.

We willen zeker vermelden dat er met veel respect wordt omgegaan met het aanwezige groen. De groene buffer die t.h.v. de perceelsgrenzen op dit moment aanwezig is, wordt volledig gevrijwaard, gerespecteerd, integraal behouden en daar waar nodig versterkt opdat de privacy van de buurtbewoners zoveel mogelijk wordt gerespecteerd. Het voordeel hierbij is ook dat het groen al zeer mooie hoogtes heeft aangenomen en dat het dus van dag één als effectieve groenbuffer zal fungeren.

Waterhuishouding: Het project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

Nutsmaatschappijen:

FLUVIUS:

Na overleg met Fluvius – contactpersoon Anicka Lemmens zal een MS-cabine van 630kVa toegepast worden. Deze MS-cabine wordt op vraag van de gemeente Bonheiden volledig geïmplementeerd in bijgebouw 1, opdat deze qua look en feel dezelfde is als de overige bijgebouwen/ tuinhuizen.

Fluvius krijgt toegang tot deze cabine via een erfdienstbaarheid. (via de zachte verkeersas).

PIDPA:

Na overleg met pidpa – wateraansluitingen – contactpersoon Steven Delcroix werd de wateraansluiting voor de meergezinswoning bekeken. Er werd een capaciteitsstudie uitgevoerd. Er wordt een toevoerleiding DN50 voorzien.

Na overleg met pidpa – rioolaansluitingen – contactpersoon Jana Devroye werd er een pre-advies rioolaansluitingen opgemaakt (zie ook bijlage op het omgevingsloket). De info/ input werd verwerkt in het dossier. Er zal géén huisaansluitputje voorzien worden aan de Halmenhoek. Alle aansluitingen verlopen via de Van Uytvenlaan ofwel via de Guido Gezellelaan.

Tussen de bestaande woning Guido Gezellelaan nr. 27 en de nieuwe woning nr. 1 loopt een ondergrondse rioleringsbuis dia. 500mm. Deze wordt mee op de plannen aangeduid. Op deze leiding dient een erfdienstbaarheid te worden gevestigd.

Project-MER-screeningsnota:

Zie bijlage in het omgevingsloket.

Mobiliteitsscreening:

Zie bijlage in het omgevingsloket, opgemaakt door Buro Move – contactpersoon Eveline Staelens.

Stikstofnota:

Zie bijlage in het omgevingsloket, opgemaakt door Bureau Dw – contactpersoon Jef Dierckx.

Archeologienota:

Zie bijlage in het omgevingsloket, opgemaakt door Archebo – contactpersoon Niels Geelen & Jan Claesen.

Milieuluik – Bronbemaling:

Zie bijlage (bronbemalingsstudie en bemalingsplan) ingeladen op het loket. De studie en plan werden opgemaakt door Buro LM – contactpersoon Manuel Lippens.

Verscherpte natuurtoets (n.a.v. bronbemaling):

Zie bijlage in het omgevingsloket, opgemaakt door Bureau Dw – contactpersoon Jef Dierckx.

Milieuluik – Boringen geothermie:

Zie milieuluik aangevuld op het loket.

Volgende bijlages werden toegevoegd aan het omgevingsloket;

- BA_MATADI-2_BORINGEN_dieptecriterium
- Inplantingsplan met aanduiding waar de boringen voorzien zijn.
- Kelder- rioleringsplan met aanduiding waar de boringen voorzien zijn.

Milieuluik – Geothermische warmtepomp:

Zie milieuluik aangevuld op het loket.

Volgende bijlages werden toegevoegd aan het omgevingsloket;

- BA_MATADI-2_TF_GEOTHERM.-WP_vai-69-flexocompact-exclusive-vwf4-400v-geothermie-01-2091712 = TF van een geothermische warmtepomp
- Overzichtsplannen met aanduiding waar de warmtepomp – binnenunit gepositioneerd is.

Milieuluik – Luchtwaterwarmtepomp:

Zie milieuluik aangevuld op het loket.

Volgende bijlages werden toegevoegd aan het omgevingsloket;

- BA_MATADI-2_TF_LUCHT-WATER-WP_vai-138-tf-arotherm-split-vwl-400v-01-2043692 = TF van een geothermische warmtepomp
- BA_MATADI-2_TF_LUCHT-WATER-WP_vai-138-tf-arotherm-split-vwl-400v-01-2043692_elektrisch vermogen = TF met info elektrisch vermogen van warmtepomp
- Overzichtsplannen met aanduiding waar de warmtepomp – binnenunit & buitenunit gepositioneerd is.

4. INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING

Zowel langs de Guido Gezellelaan als langs de Van Uytvenlaan wordt de bestaande typologie in het straatbeeld gevolgd waardoor de geplande woningen goed zullen integreren. De hoek van beiden straten blijft groen en behoudt de bestaande openheid en ademruimte.

Het maximaal behoud van de bestaande bomen is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Zo is er ook in het binnengebied veel aandacht besteed aan de groenzones met groenschermen aan de randen en een volwaardige parkaanleg.

De woningen staan hier als 3 losstaande gebouwen ingeplant. Hierdoor ontstaan er interessante doorsteken, en is er meer respect voor zichten en lichten dan wanneer men hier aaneengeschaakt zou bouwen. De gebouwen staan op ruime afstanden tot de burens en hebben ten overstaan van alle gevels een teruggetrokken dakverdieping.

Gelet op de nieuwe trage verbinding vanaf de Van Uytvenlaan tot de Halmenhoek, de beperkte dichtheid en aantal entiteiten en bouwlagen, de afstanden tot de buurpercelen en de aandacht voor de groenaanleg zal het project harmoniëren met de bestaande, omliggende

bebouwing en de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang brengen.

Gezien het bovenvermelde is ons inziens de aanvraag stedenbouwkundig geïntegreerd.

C. TOEGANKELIJKHEID

De constructie of delen ervan zijn bestemd voor meergezinswoningen en beschikken na de handelingen over 27 woon-eenheden waarvan de toegangsdeuren gelegen zijn op 3 niveaus en er is een ondergrondse parkeerkelder.

De bepalingen van de verordening zijn van toepassing op alle gemeenschappelijk delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

Het project werd voorafgaandelijk afgestemd met Inter – contactpersoon Jeltsen Proost. Er werd een voorwaardelijk gunstig pre-advies afgeleverd.

- Toegangspaden naar de inkomdeuren zijn minstens 1m50 breed.
- Gangen zijn overal minstens 1m50 t.h.v. hoeken & aan deuren & aan liften wordt een vrije draaicirkels van netto 1m50 voorzien.
- Deurbreedte: in ruwbouwmaten 1m06 voor niet-appartementen, en 1m01 voor appartementen en voor de private bergingen in de parkeerkelder (= uitzonderingsregel);
- De liften zijn aangepast, en hebben netto-kooiafmetingen van 1m10 x 1m40 – cfr. EN 81-70-2
- Niveauverschillen werden beperkt tot 2cm, met vlakke opstelruimte voor de inkomdeuren;
- Thv toegankelijke deuren wordt naast de deurkruk een vrije opstelruimte voorzien van 0m50;
- In het project worden 48 parkeerplaatsen voorzien > minstens 3 daarvan (6%) moeten worden voorzien als parkeerplaats voor mindervaliden. In het project is er 1 bovengrondse bezoekersparkeerplaats voor mindervalide, gelegen aan de Van Uytvenlaan. Ook in de ondergrondse parkeerkelder zijn er 3 bredere parkeerplaatsen voorzien.
- De toegangspaden naar de collectieve tuinzone en park dienen te voldoen aan rolstoeltoegankelijkheid, ze worden overal minstens 1m20 voorzien, op max. afstand van 10m wordt er telkens een verbrede zone van 1m50 voorzien opdat men hier kan draaien.

D. BRANDPREVENTIE

Het project werd voorafgaandelijk mondeling afgestemd met de brandpreventiedienst Brandweerzone Rivierenland – contactpersoon Kapitein Michel Michiels.

Volgende zaken kwamen ter sprake tijdens het fysieke overleg:

EENGEZINSWONINGEN – LAGE GEBOUWEN – BIJLAGE 2/1

Elke woning wordt in zijn totaliteit apart gecompartmenteerd van de naastliggende, aaneengesloten woning. Zodat elke woning als een apart compartiment wordt beschouwd en er géén onderlinge brandoverslag mogelijk is.

GEBOUW A/B/C – LAGE GEBOUWEN – BIJLAGE 2/1

- In elke trappenkern van gebouw A/B/C moet er op elke bouwlaag een brandmelder en poederblusser aanwezig zijn.
- In elke trappenkern van gebouw A/B/C/ moet er minstens een brandhapsel voorzien worden op het gelijkvloers en op verdieping 2. We tonen met

evacuatielijnen aan dat de brandhaspel van 30m elk punt kan bereiken, ook elk punt van de wooneniteiten gelegen t.h.v. verdieping 1.

- In elke trappenkern van gebouw A/B/C moet er t.h.v. verdieping 2 een rookluik voorzien worden.

PARKEERKELDER ONDER A/B & KELDER ONDER C:

- Er wordt een sprinklerinstallatie voorzien cfr. NBN EN 12845 t.h.v. de parkeerzones auto's en fietsen/ parkeerkelder onder gebouw A/B.
- Er wordt een haspel voorzien t.h.v. de kelder onder gebouw C, deze is apart gecompartmenteerd van parkeerkelder onder gebouw A/B.
- Er dient een schakelaar in de directe nabijheid van de sectionaalpoort t.h.v. de inrit naar de parkeerkelder voorzien te worden die met 1 druk het elektrisch laden van alle elektrische auto's in de parkeerkelder stop.
- De inrit naar de parkeerkelder kan als extra evacuatiweg fungeren aangezien de helling niet meer dan 10% bedraagt. Deze evacuatiweg is extra bovenop de reeds 2 noodzakelijke vluchtwegen die reeds aanwezig zijn.
- T.h.v. de liften in de ondergrondse kelder, zowel t.h.v. trapkern A als B als C wordt er een nulsas gecreëerd, dit met een brandwerende voorzetdeur van EI₁₃₀. Deze deur staat ten allen tijde open, maar valt dicht bij brand (magneetcontact deconnecteerd de deur).

BRANDPREVENTIE & EVACUATIEWEG t.h.v. BINNENGEBIED:

- In het project is er een zachte verkeersas voorzien die loopt van aan de Van Uytvenlaan tot aan de Halmenhoek. Deze zachte verkeersas doet ook dienst als brandweeweg (13-ton asbelasting) en grenst aan de gebouw A/B/C. De weg zelf bestaat uit enerzijds uitgewassen beton 2m en anderzijds grasdallen 2m, totaal 4m. T.h.v. de Van Uytvenlaan en de Halmenhoek voorzien we iets bredere uit-of inrijstroken met respect voor de draaicirkels van de brandweewagen.
- De inkomzones van gebouw B/C liggen direct gelegen aan de brandweeweg, evacuatie van alle entiteiten verloopt dus via deze inkomhal.
- De inkomzone van gebouw A ligt anders georiënteerd. De weg tussen woning nr. 5 en de inrit naar de ondergrondse parkeerkelder wordt bijgevolg op vraag van de brandweer 3m breed voorzien en plaatselijk t.b.v. het stallen van de brandweewagen t.h.v. de inkomzone zelf naar een zone van 4m verbreed. Dit werd verwerkt in de plannen.
- Er zijn publieke hydranten aanwezig in de omliggende straten, zowel in de Guido Gezellelaan, Halmenhoek als in de Van Uytvenlaan. Om het binnengebied zeker te bereiken vraagt de brandweer om minstens 1 hydrant te voorzien, opdat bij aankoppeling van brandslang alle gebouwen goed bereikt kunnen worden. Tijdens het fysieke overleg werd geopperd om de hydrant t.h.v. inkomzone gebouw B te plaatsen (echter na verdere mailcommunicatie met Pidpa – contactpersoon Steven Delcroix wordt een andere, mogelijks betere piste bekeken, zie hieronder verduidelijkt).

Volgende zaken werden niet fysiek ter plaatse besproken, maar aangepast/ verwerkt na het overleg met brandweer en dit n.a.v. mailcommunicatie met Pidpa (contactpersoon Steven Delcroix):

BRANDPREVENTIE & EVACUATIEWEG t.h.v. BINNENGEBIED:

Er wordt geopteerd om een publiek hydrant (1x) te voorzien t.h.v. vertrekpunt zachte verkeersas aan de Van Uytvenlaan en een publiek hydrant (1x) te voorzien t.h.v. de Halmenhoek, dit mag (conform overleg met Pidpa) op openbaar domein voorzien worden na betaling van éénmalige kost voor de aanleg van deze hydranten. De openbare hydranten kunnen gevoed worden met DN80. Ter info, conform aangeduid op het inplantingsplan met input brandpreventie kan je de afstanden van hydrant 1 (aan Van Uytvenlaan) t.o.v. middelste gebouw B (inkomzone) aangeduid zien, dit

bedraagt +/- 76m. De afstand van hydrant 2 (aan de Halmenhoek) tot aan inkomzone van gebouw B bedraagt 75m50.

Volgende zaken werden niet besproken maar voldoen wel aan de regelgeving m.b.t. lage gebouwen en parkeergebouwen:

- De max. optredes van de trappen zijn max. 18cm.
- De aantrede t.h.v. de trappen t.h.v. de looplijn (= 35cm uit de muur, zijkant van de trapslede) bedraagt minstens 24cm.
- De pictogrammen van uitgangen en nooduitgangen zijn ingetekend op de brandcompartimenteringsplannen.
- De loop- en vluchtlijnen zijn ingetekend op de brandcompartimenteringsplannen.
- In de ondergrondse parkeerkelder wordt er minstens 1 poederblusser per 150m² voorzien.

Opgemaakt te Bonheiden op datum 11-07-2024

Bouwheer

Matadi Residences NV
Dhr. Jan Jennes

Architect

Schellen Architecten bv
Dhr. Reginald Schellen