

Voorschriften kavel 1,2,3 aan de Mechelsesteenweg (413-417) Lier.

1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

1.1. BESTEMMING

1.1.A. HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten cfr. de decretale regelgeving. Omvormen naar tweewoonst is niet aanvaardbaar.

1.1.B. NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeer genererende activiteiten zijn hier ongewenst. De neveneffecten moeten inpasbaar zijn in de omgeving.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 60 vierkante meter. Een eventuele garage dient inpandig te worden voorzien en maximum één per kavel.

1.2. Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving zijn er meestal driegevel woningen.	Eén driegevelwoning voor lot 1 en lot 3 en één tweegevelwoning voor lot 2.

1.3. Volume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Maximum : 1200 m ³ per woning	Maximum : 1200 m ³ per woning.

1.4. Nokhoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende dakisolatie mogelijk te maken is de maximum nokhoogte 11,00 m boven de wegas De hoogte wordt gemeten met als referentie het punt bekomen uit het loodrecht neergelaten middelpunt van lot 2 op de as van de rijweg.	Nokhoogte: Maximum 11,00 m boven de as van de huidige rijweg. De hellingsgraad van het zadeldak moet 45°. De later bouwende sluit aan bij de dakhelling van de eerst bouwende, zodat de daken aansluiten en de nok één lijn vormt.

1.5. Kroonlijsthoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende isolatie te plaatsen is de maximumkroonlijsthoogte 6,50 m. De hoogte wordt gemeten met als referentie het punt bekomen uit het loodrecht neergelaten middelpunt van lot 2 op de as van de rijweg .	Kroonlijsthoogte: 6,50 m boven de as van de huidige rijweg, zodanig dat lot 1, lot 2 en lot 3 dezelfde kroonlijsthoogte en dezelfde dakhelling hebben.

1.6. Dakuitvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakkapellen; de mogelijkheid om dakkapellen te voorzien, wordt volledig overgelaten aan de vrijheid van de architect, die er op een gepaste wijze gebruik van maakt, opdat het harmonisch geheel van het gebouw zich op perfecte wijze integreert in de reeds bestaande omgeving en het plaatselijk straatbeeld.	DAKVORM: Zadeldak met een hellingsgraad van 45° tot 9 m achter de voorgevellijn. Een teruggetrokken dak binnen het voorziene bouwgarit is mogelijk. DAKKAPELLEN: De oprichting van dakkapellen en vrije gevellijn is toegelaten op minimum 1 m van de perceelsgrens en 1 m achter de voorgevellijn, met een maximum hoogte van 2,00 m en een breedte per dakkapel van 2 m.

1.7. Type gebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Twee driesgevelwoningen en één gesloten woning.	Twee driesgevelwoningen en één gesloten bebouwing.

1.8. Materiaalgebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk materiaalbeperking om de architect een zo groot mogelijke vrijheid te geven. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Afwijkingen in materiaalkeuze kan enkel na goedkeuring door de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.	GEVELMATERIALEN : Gevelsteen, natuursteen of geverfde baksteen, eventueel te combineren met andere materialen, als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent. DAKBEDEKKING : Hellende daken : pannen of (kunst)leien of metaal. Aan de straatzijde moet er minstens één leefruimte zijn.

1.9. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorgevel moet op de perceelgrens samenvallen met de voorgevellijn van de aanpalende woning zoals op het verkavelingsontwerp is voorzien.	Inplanting op 8 m achter de rooilijn en zoals voorzien op het verkavelingsontwerp. VOORGEVEL: Voor minimaal 2 m aan de gemeenschappelijke scheidingslijn gelijk liggen met de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsontwerp. VOORGEVELBREEDTE: Lot 1 en lot 3: 7 m Lot 2: 8,5 m, zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. BOUWDIEPTE: minimaal 9m en maximaal 17 m, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn.

1.10. Aantal bouwlagen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de architecturale vrijheid te stimuleren is de bouwvorm vrij te kiezen binnen het maximum bouwgarit zoals beschreven in de voorschriften.	In de eerste 9m uit de voorgevel zijn 2 bouwlagen en een verdieping onder hellend dak toegelaten. In de zone tussen 9 m en 13 m uit de voorgevelbouwlijn zijn 2 bouwlagen toegelaten. In de zone tussen 13 m en 17 m is 1 bouwlaag toegelaten.

1.11. Ondergronds gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Toegangen naar kelderruimten mogen niet buiten het bouwblok worden aangelegd.	Kelders en kruipruimten mogen enkel gebouwd worden onder het bebouwd gedeelte van de woning en enkel indien er geen bemaling nodig is

1.12. Uitbouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Veranda's sluiten aan bij de woning.	Veranda's mogen gebouwd worden binnen het bouwblok voorzien op het verkavelingsontwerp en overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van het hoofdgebouw.

1.13. Terrassen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afwateringen van terrassen moeten gebeuren conform de dan van toepassing zijnde verordening hemelwater	Terras mogen gebouwd worden aansluitend aan de achtergevel van de woning of op een andere locatie in de tuin.

1.14. Scheidingsmuren

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De scheidingsmuren worden conceptueel gebouwd om een blijvend evenwicht te garanderen tussen erven overeenkomstig de artikels van het Burgerlijk Wetboek en de van kracht zijnde richtlijnen betreffende scheidingsmuren opgesteld door de Commissie van Scheidingsmuren van de provincie Antwerpen.	De scheidingsmuren tussen gekoppelde woningen worden door de eerst bouwende te paard gebouwd op de perceelgrens. Conceptueel wordt de muur ontkoppeld gebouwd met tussenplaatsing van een thermische en/of akoestische isolatie van maximum 6 cm en minimum 4 cm. De twee muurbladen worden met elkaar verankerd, de funderingsconstructie wordt geplaatst als één massief. Later gebouwde uitbreidingen moeten gerealiseerd worden volgens hetzelfde principe..

2. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

2.1 BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen hebben enkel een complementaire functie aan het wonen. Het bijgebouw moet opgericht worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.	Bergplaatsen, hokken, poolhouse en dergelijke, complementair aan het wonen, maar ze mogen niet gebruikt worden als garage.

2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet bebouwd gedeelte in de zone voor bijgebouwen moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.	Op minimum 32,75m achter de voorgevelbouwlijn en uitsluitend binnen de zone voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. Het bijgebouw van de linkse kavel (lot1) dient te worden voorzien tegen de linkse perceelgrens. De bijgebouwen van lot twee en drie tegen de rechter perceelgrens van lot 2 zodat er doorzicht blijft naar het achterliggende bosgebied.

2.3. Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gezamenlijke maximale oppervlakte van de bijgebouwen is beperkt tot 70 m ²	Maximale oppervlakte van 15% van de kaveloppervlakte met een beperking tot maximum 70m ² per kavel en volgens art.36 van de verordening.

2.4. Constructie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een plat dak is voorzien om later gemakkelijk te kunnen aansluiten. De bijgebouwen mogen de beeldbepalende architectuur van de hoofdbouw overnemen.	BOUWHOOOGTE: gemeten van het natuurlijke grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3,00 meter. DAKVORM: plat dak. De maximum kroonlijsthoogte is 3 m.

2.5. Materialen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afwijkingen in materiaalkeuze kan enkel na goedkeuring door de stedenbouwkundige dienst van de stad Lier.	GEVELMATERIALEN Dezelfde materialen als het hoofdgebouw. DAKBEDEKKINGEN Alle bitumeuze bouwmaterialen zijn toegelaten met afwijking voor zonnecellen en zonneboilers.

3. VOORTUINSTROOK (VT)

3.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter moet benadrukt worden. De voortuinstrook moet voor minimum 50% bestaan uit niet verharde zone met levend groen omwille van de hittestress en waterproblematiek.	De oprit naar garage mag verhard worden met waterdoorlatende materialen. De zone buiten de verharding naar garage moet groen aangelegd te worden met uitzondering van een eventueel pad naar de hoofdingang met een breedte van 1,50 m. De opritten van lot 1 en lot 2 moeten geclusterd worden tegen de grenslijn tussen lot 1 en lot 2.

3.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden De voortuinstrook moet voor minimum 50% bestaan uit inheems levend groen.	De aanplanting van hagen, struiken en bomen moet bestaan uit inheemse soorten. De hoogte van de hagen wordt beperkt volgens de richtlijnen van de Gewestwegen en conform het Burgerlijk Wetboek.

3.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een reclamebord is mogelijk indien het de draagkracht van een residentiële verkaveling niet overschrijdt.	Geen constructies toegelaten met uitzondering van een brievenbus of een reclamebord van maximum 1m ² .

4. ZIJTUINSTROOK (ZT)

4.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle verhardingen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende of in materialen met een brede voeg, conform de dan van toepassing zijnde hemelwater verordening.	Verhardingen als eventueel pad naar de hoofdkom met een breedte van 1,50 m en verharding naar de garage zijn toegelaten.

4.2. Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Carports zijn niet toegelaten.	In de zijtuinstrook tot 3m van de zijgrens mogen geen constructies gebouwd worden.

4.3. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden.	De aanplanting van hagen, struiken en bomen moeten bestaan uit inheemse soorten.

5. ACHTERTUINSTROOK (T)

5.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hemelwater van de verhardingen moet opgevangen worden in de eigen tuin.	Verharding van oprit en wandelpad zijn toegelaten, indien deze afwateren conform de dan van toepassing zijnde hemelwater verordening.

5.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aanplanting van hagen, struiken en bomen moet bestaan uit inheemse soorten. Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden.	De bestaande hoogstambomen achteraan op het perceel moeten behouden blijven. Aanplant van 2 extra hoogstambomen achteraan het perceel ter compensatie.

5.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden opgetrokken in dezelfde materialen als de hoofdbouw	Eén houten tuinhuis met een maximale oppervlakte van 12 m², een hoogte van maximum 3m en op een afstand van 2 m van de perceelgrenzen is toegelaten buiten de zone voor bijgebouwen. Niet overdekte zwembaden en vijvers zijn toegelaten in de gehele achtertuinstrook en in de zone voor bijgebouwen op minstens 2m uit de perceelsgrens

6. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

6.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd om de perceelgrenzen zo veel mogelijk af te sluiten met een inheemse heg of haag. Afwijkingen zijn enkel mogelijk in samenspraak met de aanpalende buur en na een gunstig advies van de dienst stedenbouw van de stad Lier.	Op de perceelsgrens moet ofwel een levendige haag of een draadafsluiting volgens de regels van het Burgerlijk Wetboek worden ingeplant. Op de zijgrens van lot 3 met de aanpalende uitweg mag op de scheidingsgrens enkel een draadafsluiting geplaatst worden overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek.