



## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Om gevoegd te worden bij de  
beslissing van het schepencollegie  
van ..... 24. OKT 2016  
VK 201619

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De in de aanvraag opgenomen percelen tot verkaveling zijn volgens het PRUP Bogerse Velden gelegen in de projectzone voor stedelijk wonen.</p> <p>De bestaande omgeving heeft voornamelijk een woonfunctie met een invulling van zowel rijwoningen, gekoppelde als vrijstaande eengezinswoningen, maar ook van meergezinswoningen.</p>	<p>Zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen zijn toegestaan: m.a.w. wonen in al zijn vormen.</p>

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Dit voorschrift beoogt een flexibele inrichting van het gelijkvloers.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 vierkante meter.</p> <p>Deze complementaire functies zijn in de meergezinswoningen enkel mogelijk op niveau 0 met een max oppervlakte van 1/3 van het gelijkvloers.</p>

### 1.2. BESTEMMING ZONE VOOR GARAGE OF CARPORT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de invulling zal steeds aan de parkeerverordening dienen voldaan te worden.</p>	<p>De zone kan ingevuld worden met een garage, carport of een andere functie zoals in de zone voor hoofdgebouwen.</p>

### 1.3. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Wanneer de loten voldoende diepte hebben is het mogelijk om bijgebouwen te voorzien in de achtertuin .</p> <p>Het bijgebouw dient opgericht te worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p>	<p>Er wordt een zone afgebakend waar enkel tuinbergingen mogen worden opgericht. Deze zones zijn aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

### 1.4. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de ligging van het perceel in woongebied is het niet-bebouwd gedeelte gericht op het maximaal geven van privacy binnen de woonomgeving.</p>	<p>Private tuinen</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN OP PERCELEN VOOR GROND- GEBONDEN WONINGEN (LOTEN 1 t.e.m. 45 en LOTEN 50 t.e.m. 57)

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling heeft de mogelijkheid binnen de voorschriften van het PRUP Bogerse Velden om verschillende types van woningen te voorzien	Halfopen en gesloten bebouwing: meergezinswoningen (max 2 wooneenheden) op de loten 1,2 en 3, ééngesinswoningen op de andere loten

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om te kunnen voldoen aan de parkeerverordening van de stad Lier wordt de voorgevelbouwlijn zodanig vastgelegd dat er steeds een auto op de oprit kan geplaatst worden.</p> <p>De minimumafstand tot de zijgrens dient gerespecteerd.</p> <p>Gezien de woningen in een overstromingsgevoelig gebied liggen en de percelen niet mogen opgehoogd worden wordt de 0-pas van de woningen vastgelegd.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen ondubbelzinnig vastgelegd.</p> <p><b>0-PAS WONINGEN:</b> De 0-pas van de woningen zal genomen worden zoals op het verkavelingsplan per woningblok is aangegeven.</p> <p><b>VOORGEVELBOUWLIJN:</b> De voorgevelbouwlijn is verplicht zoals aangegeven op het verkavelingsplan; voor max. 1/3 van de bouwbreedte mag de voorgevel achteruit wijken, doch echter niet ter hoogte van de scheimuur.</p> <p><b>BOUWBREEDTE:</b> Minimum 7 m en max. zoals aangegeven op het verkavelingsplan.. De kavels met een smallere bouwstrook moeten de volledige breedte bebouwen. Op de loten 14, 19, 22, 24; 26, 35, 36, 37, 38, 45, 51 en 56 is in deze bouwbreedte een inpandige garage voorzien. De oprichting van een eventuele garage op deze loten zal verplicht dienen te gebeuren in de strook voor hoofdgebouwen achter de gele strook (oprit) aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p><b>BOUWDIEPTE:</b> Minimum 9 m achter de voorgevelbouwlijn en maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De recente bebouwing in de omgeving en de bepalingen in het PRUP Bogerse Velden zijn bepalend voor het toegelaten bouwvolume.	<p>Het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen + 1 dakverdieping .</p> <p><b>BOUWHOOGTE:</b> Voorgevel: kroonlijsthoogte (gemeten vanaf de nulpas tot bovenkant goot) : min. 6,50 m <del>en max. 7,00 m.</del> In een woningblok bepaald de 1° goedgekeurde bouw-aanvraag de kroonlijsthoogte van het ganse woningblok. Tot op een diepte van 9 m: max dezelfde als de voorgevel Tussen 9 en 13 m: max <del>7,00</del> m boven de 0-pas, een platte dakvorm is hierbij verplicht. <del>6.50</del></p>

	<p>Tussen 13 en 17 m: max 3,50 m boven 0-pas, een platte dakvorm is hierbij verplicht. Maximale nokhoogte: 11,50 m t.o.v. de 0-pas.</p> <p>DAKVORM: Verplicht hellend dak met helling van 45° tot op 9 m bouwdiepte</p> <p>Lot 1: kroonlijsthoogte en dakhelling dienen aangepast te worden aan de bestaande woning Zonstraat nr 52.</p>
--	--

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

**1\* met esthetische en duurzame materialen vanaf dat bij bebouwing van het naastgelegen lot een niet afgewerkte scheimuur wordt gecreëerd.**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de verkaveling wordt een rustgevende, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht.	<p>GEVELMATERIALEN: gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering, baksteen al dan niet geverfd; 25% andere materialen toegestaan.</p> <p>In geval van een vrijstaande zijgevel ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 2 loten dient deze verplicht te worden afgewerkt met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw. * /</p> <p>DAKBEDEKKING: Dakbedekking van schuine daken: pannen, leien of zink Dakbedekking platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen, groen dak</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN VOOR ZONE'S VOORZIEN VOOR GARAGE OF CARPORT

### 2.2.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de invulling zal steeds aan de parkeerverordening dienen voldaan te worden.	De zone kan ingevuld worden met een garage/carport of een andere functie zoals in de zone voor hoofdgebouwen.

### 2.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om te kunnen voldoen aan de parkeerverordening van de stad Lier wordt de voorgevelbouwlijn zodanig vastgelegd dat er steeds minstens één auto op de oprit kan geplaatst worden.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor garages/carports ondubbelzinnig vastgelegd. Een garage mag enkel op deze plaats opgericht worden.</p> <p>De oprit, aangeduid op het verkavelingsplan door een gele strook, dient verplicht aangelegd te worden om te voldoen aan de parkeerverordening.</p> <p>VLOERPAS GARAGES: De vloerpas van de garages: zelfde hoogte als de boordsteen op de grens met het voorliggend openbaar domein. Indien in de zone voor garages/carport een functie wordt voorzien zoals in de zone voor hoofdgebouwen mag de vloerpas gelijk zijn aan deze van de woning.</p> <p>VOORGEVELBOUWLIJN: De voorgevelbouwlijn is verplicht zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>BOUWBREEDTE: Zoals aangegeven op het verkavelingsplan : 3,00 m</p> <p>BOUWDIEPTE: Lot 1: 6 m, overige loten min. 7 m en max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

## 2.2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De recentere bebouwing (verkaveling ROBR/10-323/pautame dd. 17/06/2010) in de omgeving en de bepalingen in het PRUP Bogerse Velden zijn bepalend voor het toegelaten bouwvolume.	<b>DAKVORM:</b> Op de loten 1, 2 en 3: verplicht plat dak Overige loten: zadeldak tot op een diepte van 7 m, nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Overige diepte: plat dak. Helling van het dakvlak: 45°.  <b>BOUWHOOGTE:</b> Voorgevel: kroonlijsthoogte (gemeten vanaf 0-pas tot bovenkant goot of dakrand) : 3,5 m De 1° goedgekeurde bouwaanvraag van 2 gekoppelde garages bepaald de kroonlijsthoogte voor beide.

## 2.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de verkaveling wordt een rustgevende, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht.	<b>GEVELMATERIALEN:</b> gevelsteen, natuursteen, sierbepoetsing, baksteen al dan niet geverfd; 25% andere materialen toegestaan. Scheimuren moeten opgericht worden in baksteen en mogen afgewerkt worden met voormelde gevelmaterialen.  <b>DAKBEDEKKING:</b> Zelfde als voor hoofdgebouwen  <b>CARPORT</b> Indien beide eigenaars van een gekoppelde garage kiezen voor een carport mag de bakstenen scheimuur vervangen worden door kolommen en als één geheel worden uitgevoerd.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN (enkel op de loten 18 t.e.m. 25)

### 2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende ruimte voor tuinen te behouden wordt enkel op percelen met voldoende diepte een strook voor bijgebouwen voorzien.	Het bijgebouw dient opgericht binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.

### 2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt.	De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter gemeten vanaf het bestaande maaiveldniveau. Een platte dakvorm is hierbij verplicht.

### 2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht.	De materialen van de bijgebouwen dienen complementair te zijn aan het hoofdgebouw. Volledig houtbouw is toegestaan.

## 2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

---

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

**Het is verboden op de loten met één- en tweegezinswoningen ondergrondse constructies te voorzien (kelders en zwembaden), uitgezonderd kruipruimten.**

### 3. VOORSCHRIFTEN MEERGEZINSWONINGEN (loten 46 t.e.m. 49)

#### 3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

##### 3.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling heeft de mogelijkheid binnen de voorschriften van het PRUP Bogerse Velden om verschillende types van woningen te voorzien. Specifiek wordt hierin voorzien in een hogere woningdichtheid t.o.v. de bufferzone naar het bedrijventerrein door hogere bebouwing voor meergezinswoningen. Het aantal wooneenheden per woningblok is vastgelegd in de motivatienota.	Meergezinswoningen met meerdere bouwlagen zoals aangegeven op het verkavelingsplan.  De kavels 46-49 zullen samen minimum 33 wooneenheden en maximum 75 wooneenheden moeten bevatten om aan de opgelegde norm van het PRUP qua aantal WE/ha te voldoen.

##### 3.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gebouwen worden zodanig ingeplant dat zij een lijnbuffer vormen naar het achterliggende gebied, maar tevens ruime doorkijkmogelijkheden bieden tussen de verschillende gebouwen. Hiervoor dient de minimumafstand tot de zijgrens gerespecteerd. Gezien de gebouwen in een overstromingsgevoelig gebied liggen en de percelen niet mogen opgehoogd worden wordt de 0-pas van de gebouwen vastgelegd.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen ondubbelzinnig vastgelegd.  0-PAS WONINGEN: De 0-pas van de woningen zal genomen worden zoals op het verkavelingsplan per woningblok is aangegeven.  VOORGEVELBOUWLIJN: De voorgevelbouwlijn op het gelijkvloers is verplicht zoals aangegeven op het verkavelingsplan, 1/3 van de breedte mag achteruit wijken.  BOUWBREEDTE: Maximum zoals aangegeven op het verkavelingsplan.  BOUWDIEPTE: Maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan. *2

##### 3.1.C. BOUWVOLUME

**2\* En maximum 15 m voor loten 47 en 49 en ingeplant op 6 m uit de rooilijn.**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De recente bebouwing in de omgeving en de bepalingen in het PRUP Bogerse Velden zijn bepalend voor het toegelaten bouwvolume.	Het hoofdvolume bestaat uit verschillende bouwlagen aangegeven per lot op het verkavelingsplan.  BOUWHOOGTE: Kroonlijsthoogte: max. 3,50 m per bouwlaag. De extra aangegeven bouwlaag moet voor minimaal 2/3 van het volume binnen de 45°-regel opgericht worden. *3 In geval van een hellend dak: vaste dakhelling van 45° met een nok- of kroonlijsthoogte van deze bouwlaag van max. 3,25 m boven de kroonlijst van het hoofdvolume. Alle bouwhoogtes dienen gemeten te worden vanaf de opgegeven 0-pas.  DAKVORM: *4 Vrij te kiezen  TERASSEN: *5 Aan straatzijde: max 1 m uitkragend uit bouwzone Aan achterzijde: max 1,5 m uitkragend uit bouwzone



### 3.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de verkaveling wordt een rustgevende, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht.	<b>GEVELMATERIALEN:</b> gevelsteen, natuursteen, sierbepoetsing, baksteen al dan niet geverfd; 25% andere materialen toegestaan. <b>DAKBEDEKKING:</b> Dakbedekking van schuine daken: pannen, leien of metaal Dakbedekking platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen, groen dak

### 3.2. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

### 3.3. GEMEENTELIJKE PARKEERVERORDENING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een stedelijke parkeerverordening in de stad Lier.	Elke meergezinswoning op zich zal moeten voldoen aan deze verordening.

**3\* Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitsprongen toegelaten, buiten het volume van de 45°-regel.**

**4\* De kroonlijst van het hoofdgebouw moet steeds duidelijk visueel aanwezig zijn, de materialen van de gevel mogen niet in hetzelfde vlak doorlopen in de extra bouwlaag.**

**5\* Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitspringende terrassen mogelijk.**

## 4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 4.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De natuurlijke waterberging van het te verkavelen gebied mag niet beperkt worden door onnodige ophogingen.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Enkel de noodzakelijke toegangen vanaf de openbare weg naar de woning zullen mogen aangetrokken worden. De rest van de kavels zal zijn oorspronkelijke niveau moeten behouden.

### 4.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de woonomgeving wordt getracht het private tuingedeelte maximaal te benutten. Deze tuinoppervlakte wordt zoveel mogelijk vrij van verhardingen gehouden buiten de bouwzones met uitzondering van de toegang tot de garages en de toegangsdeuren en terrassen.	Verhardingen blijven beperkt tot terrassen en toegangen tot garages en deuren omrand door groenaanleg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

### 4.3. OPRITTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een stedelijke parkeerverordening in de stad Lier.	Om aan de verordening te voldoen dienen de opritten - gele streken op het verkavelingsplan gelegen tussen de rooilijn en de plaats van mogelijke oprichting van een garage/carport – verplicht aangelegd te worden.

### 4.4. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden bij de aanleg van opritten en toegangen. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

### 4.5. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn van belang om de privacy van de toekomstige bewoners te kunnen garanderen.	<b>AARD</b> Enkel groene scheidingen (haag, draadafsluitingen) zijn toegelaten op de perceelsgrenzen.  <b>AFMETINGEN</b> Geplaatst vòòr de voorgevel: max. 0,8 m hoog Andere: draadafsluitingen max. 1,60 m hoog, haag max. 1,8 m hoog