

Boechout, 02/06/2025

Verantwoordingsnota betreffende de aanvraag voor een verkavelingsvergunning

Beschrijvende nota

1. Voorwerp van de aanvraag:

Onderhavig dossier betreft een aanvraag tot verkaveling voor woningbouw gesitueerd te Lier, Beekstraat 7. Dit is een bestaande straat dewelke voorzien is van een verharding langsheen het te verkavelen perceel.

Van 1 bestaand kadastraal perceel worden 4 nieuwe percelen gemaakt (zie verkavelingsontwerp lot 1, lot 2, lot 3, lot 4). De nieuwe te bebouwen loten zijn gelegen in woongebied. Lot 1 en 3 zijn bestemd voor halfopen bebouwing en lot 2 is bestemd voor gesloten bebouwing.

Op lot 4 is de openbare weg gelegen, deze loten worden uit de verkaveling onttrokken.

2. Zoneringsgegevens van het goed:

Gewestplan:

Lot 1, lot 2, lot 3, lot 4 zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied.

BPA:

Geen

RUP:

Geen

3. Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context:

De woningen in de straat zijn voornamelijk open bebouwingen, met occasioneel een halfopen bebouwing. Deze verkaveling van het perceel doet dus geen afbreuk aan het uitzicht van de straat. De stedenbouwkundige voorschriften volgen tevens volledig de bepalingen van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de stad Lier.

4. Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed:

Het perceel bevindt zich in het zuidoosten van de stad Lier, in het centrum van Koningshooikt. Het perceel is gelegen op 600 m van de Aarschotsesteenweg (N10), op 11km van oprit 19 van de E313 en op 5,5 km van het station van Lier.

De Beekstraat is voorzien van een asfaltverharding.

5. Beschrijving van de bestaande toestand van het goed:

Het bestaande perceel 572T4 is reeds bebouwd.

6. Verantwoording van het concept:

Van het kadastraal perceel 572T4 worden 4 nieuwe percelen gemaakt (zie verkavelingsontwerp). Het te bebouwen lot 2 is voorzien van een bouwzone bestemd voor gesloten bebouwing. De te bebouwen loten 1 en 3 zijn voorzien van een bouwzone bestemd voor halfopen bebouwing. Loten en 5 worden uit de verkaveling onttrokken.

De stedenbouwkundige voorschriften voldoen aan alle vereisten van de gemeentelijke bepalingen van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

6.1 Oriëntatie

De voorgevellijn van het nieuw te bebouwen percelen ligt in het verlengde van de naastliggende woning, nummer 5.

Kadaster:

De te verkavelen percelen zijn kadastraal bekend:

4^{de} afdeling

Sectie B, Kadastrale nummers: 572T4

6.2 Functies

De bestemming van de nieuw te bebouwen kavels is woonfunctie.

6.3 Gekozen woningtypologie

Gezien er in de omgeving ook halfopen en gesloten bebouwing is terug te vinden, wordt gekozen voor het type halfopen en gesloten bebouwing. Dit type voldoet aan de vooropgestelde stedenbouwkundige voorschriften

6.4 Schakeling van de woningen

De nieuwe te bouwen woningen worden ingepland op de voorgevelbouwlijn, in lijn met nummer 5.

6.5 Graad van privacy

Gezien de afstanden tot omliggende panden, komt de privacy van de omwonende van deze verkaveling niet in het gedrang.

6.6 Relatie met openbaar domein

Aangezien de huidige wegenis op het perceel is gelegen, wordt er een gratis grondafstand voorzien voor lot 4. Dit zoals deze wordt afgebeeld op het rooilijnplan opgemaakt door landmeter-expert D. Debloudts.

De grens tussen loten 1, 2 en 3 en de beekstraat is gelegen tegen de groot. Voor dit deel van de straat is er geen rooilijnplan, daarom wordt de grens hier bepaald aan de hand van het gemeentewegendecreet dd. 03/05/2019. Hoofdstuk 1, arikel 2, 9° *Als een rooilijnplan ontbreekt, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.*

6.7 Inrichting van openbaar domein

Aangezien de wegenis reeds is aangelegd, is er geen wijziging nodig aan de inrichting van het openbaar domein.

6.8 Parkeervoorzieningen

Er is een adequate hoeveelheid ruimte voor parkeerplaatsen op het perceel zelf.

6.9 Water

Bij bebouwing en aanleg van de onbebouwde gedeelten van het perceel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande verhardingen en het gebruik van waterdoorlatende materialen. Bovendien dient de gewestelijke verordening met betrekking tot hemelwater uiteraard nageleefd te worden.

6.10 Niveauverschillen

Het perceel is nagenoeg vlak naar achteren toe.

6.11 Groenvoorzieningen

Niet van toepassing.

6.12 Verkeersafwikkeling

Gezien de kleine omvang van de verkaveling is er geen nood om wijzigingen door te voeren op het vlak van de verkeersafwikkeling.

6.13 Dichtheid

De bebouwingsdichtheid bedraagt 3 wooneenheid op 1464 m² of 20 wooneenheden per ha.

6.14 Toekomstige ontwikkeling

Geen toekomstige ontwikkelingen.

7. Indeling en gebouwentypologie:

De aangevraagde bestemming voor het kavel is woongelegenheid in halfopen en gesloten bebouwing.

Volgens het gewestplan zijn lot 1, lot 2 en lot 3 gelegen in woongebied. Onderhavig ontwerp past perfect binnen de richtlijnen opgesteld door de stad Lier en volgt tevens volledig de bepalingen van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. En zonder afbreuk te doen aan het uitzicht van de straat.

De omliggende panden zijn open en halfopen bebouwingen. Omwille van de bestaande bebouwingen zou de verkaveling geen slechte invloed hebben op de omgeving.

Het onderhavige verkavelingsontwerp voorziet 3 te bebouwen kavels (lot 1, 2 en 3) met een aanvaardbare bebouwbare breedte.

De maximale bebouwbare diepte voor de te bebouwen loten is zoals voorzien op het verkavelingsplan. De maximale kroonlijst- en nokhoogte zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften.

Bouwhoogte:

- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5 meter voor een schuin dak en 7 voor een plat dak, dit ten opzichte van de as van de weg.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter ten opzichte van de as van de weg.

8. Invloed van de geplande verkaveling op de omgeving:

Het straatbeeld zal een positieve wijziging ondervinden als het volledige project is afgewerkt.

9. Conclusie:

Het opgemaakt ontwerp werd zodanig opgevat dat het volledig in harmonie is met het huidig straatbeeld. De ontworpen kavels worden op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd in de reeds bestaande woonbuurt langsheen de Beekstraat. Onderhavig ontwerp past perfect binnen de richtlijnen opgesteld door de stad Lier en volgt tevens volledig de bepalingen van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Het onderhavige ontwerp zal op geen enkele wijze de goede ruimtelijke ordening aldaar in gevaar brengen.

Ronny Van Eester
Landmeter-Expert
Lan 14 1572

