



Stad Lier – 3^{de} afdeling

MOTIVATIENOTA

BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VERKAVELING

A. Voorwerp van de aanvraag

Omgevingsaanvraag verkaveling voor 4 bouwgronden voor ééngezinswoningen gelegen langsheen de Tramweglei.

B. Zoneringsgegevens van het goed

- Gewestplan : woongebied
- Verkaveling : geen
- BPA : geen
- RUP : Charon art. 4.1 (zone 1)

C. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Het RUP is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

D. Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed

De verkaveling is gelegen langsheen de Tramweglei. De Tramweglei betreft een gemeenteweg. In de omgeving zijn voldoende voorzieningen zoals winkels, scholen, enz...

De dichtstbijzijnde bushalte / trein nabij de te verkavelen percelen bevindt zich op ±670,00m, Lier - Station.

E. Beschrijving van de bestaande toestand van het goed

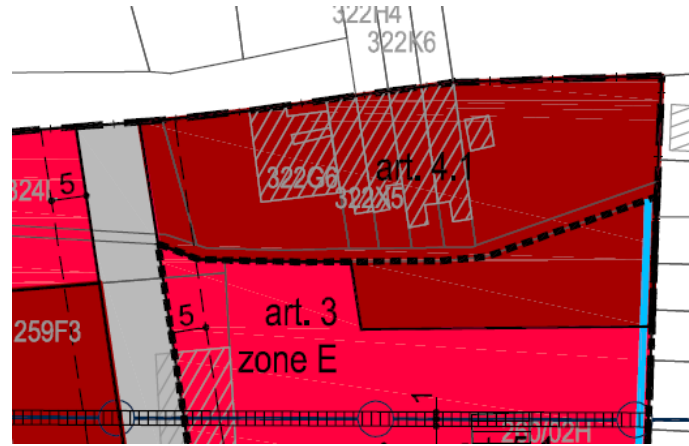
De te verkavelen percelen hebben een totale perceeloppervlakte van ±10a55ca. De perceelbreedte op de rooilijn bedraagt ±33,93m en de perceeldiepte bedraagt ±33,04m tot ±34,89m.

Op de te verkavelen percelen staat een woning Tramweglei 117, tevens eigendom van aanvrager. Rekening houdend dat de percelen 753 D, 322 M 6, 753 E en 322 T 5/deel 1 geheel uitmaken, wordt de woning Tramweglei 117 mee opgenomen in de aanvraag als bebouwd lot, welke daarom wordt uitgesloten uit de verkaveling.

Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties op het perceel zelf.

F. Verantwoording van het verkavelingsconcept

De eigendom is volgens het RUP gelegen in zone 4.1. Per deelzone wordt een minimum aantal woningen vastgelegd, zodat voor het volledige plangebied de dichtheid van 40 woningen/ha wordt gehaald. Voor betreffende zone 4.1 bedraagt het minimaal aantal wooneenheden 8 en het maximaal aantal wooneenheden 10.



De aanvraag voorziet de vorming van vier bouwgronden voor ééngezinswoningen gelegen langsheen de Tramweglei. Hierdoor zullen er in de zone 4.1 9 wooneenheden ontstaan (Tramweglei 168, 170, 172, 174, 176 en 4 nieuwbouwwoningen). Eventueel kan er nog een bijkomende wooneenheid worden ontwikkeld op perceel 322 G 6 (privé eigendom), zodat er maximaal 10 wooneenheden kunnen worden ontwikkeld in zone 4.1.

Deze aanvraag tot verkaveling omvat volgende loten:

Het Lot 1 betreft een bouwgrond voor halfopen bebouwing met een perceelbreedte van $\pm 9,00\text{m}$ en een perceeloppervlakte van $\pm 2a66\text{ca}$. De bouwstrook wordt voorzien op de rooilijn en heeft een maximale breedte van $\pm 6,00\text{m}$ en een bouwdiepte van maximaal $15,00\text{m}$ zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

Het Lot 2 betreft een bouwgrond voor gesloten bebouwing met een perceelbreedte van $\pm 6,62\text{m}$ en een perceeloppervlakte van $\pm 2a27\text{ca}$. De bouwstrook wordt voorzien op de rooilijn en heeft een verplichte breedte van $\pm 6,62\text{m}$ en een bouwdiepte van maximaal $15,00\text{m}$ zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

Het Lot 3 betreft een bouwgrond voor gesloten bebouwing met een perceelbreedte van $\pm 6,62\text{m}$ en een perceeloppervlakte van $\pm 2a25\text{ca}$. De bouwstrook wordt voorzien op de rooilijn en heeft een verplichte breedte van $\pm 6,62\text{m}$ en een bouwdiepte van maximaal $15,00\text{m}$ zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

Het Lot 4 betreft een bouwgrond voor gesloten bebouwing met een perceelbreedte van $\pm 7,00\text{m}$ en een perceeloppervlakte van $\pm 1a79\text{ca}$. De bouwstrook wordt voorzien op de rooilijn en heeft een verplichte breedte van $\pm 7,00\text{m}$ en een bouwdiepte van maximaal $15,00\text{m}$ zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

Het Lot 5 met een perceeloppervlakte van $\pm 1a58\text{ca}$ en perceelbreedte van $\pm 4,68\text{m}$ betreft de bestaande te behouden gesloten bebouwing en wordt uitgesloten uit de verkaveling.

De verkaveling werd voorafgaandelijk besproken met mevrouw Kristine Van Espen, stedenbouwkundige van de Dienst Omgeving van de stad Lier dd. 12/02/2026.

Er wordt een afwijking gevraagd van het RUP voor volgende elementen:

- 1) Kavelbreedte: *“Percelen voor eengezinswoningen hebben een minimale breedte van 6m en een maximale breedte van 9 meter. De afstand tot de kavelgrens voor zijgevels bedraagt minimum 3m voor halfopen bebouwing.”*

De bestaande woning Tramweglei 117 heeft een bestaande bouwbreedte van ±4,68m. Rekening houdend de bestaande en vergunde toestand van deze woning is een afwijking aanvaardbaar. Het Lot 5 met de bestaande te behouden woning wordt uitgesloten uit de verkaveling.

Afwijking o.b.v. artikel 4.4.1/0 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

- 2) Autostandplaatsen: *“Er moet minimaal 1 parkeerplaats of garage per woning worden voorzien. Eventuele parkeerplaatsen in de voortuin worden hier niet meegerekend. Een parkeerplaats of garage kan ook ondergebracht worden in of naast de individuele woning of voorzien worden in een gemeenschappelijke parking.*

Doorritten en garagepoorten zijn enkel mogelijk in gebouwen van minimaal 9m breed en over een breedte van max. 3m. Percelen met een breedte <9m bij de inwerkingtreding van het RUP kunnen afwijken van deze regel.

Stallingsvoorzieningen mogen het beeld van groene voortuinen niet verstoren. Gemeenschappelijke garage-erven in de binnengebieden zijn niet toegestaan.”

Algemeen worden er geen garages toegestaan voor woningen smaller dan 7m. Aan de te verkavelen grond loopt een fietspad. Voor de veiligheid van de voorbijrijdende fietsers en de niet zichtbaarheid ervan worden geen garages / autostaanplaatsen voorzien in het ontwerp. Er zijn immers voldoende alternatieven rekening houdend de bestaande autostaanplaatsen en garages in de omgeving, trein, bus, fiets, deelwagens, ligging vlakbij station, enz...

Afwijking o.b.v. artikel 4.4.1/0 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Oriëntatie

De tuinen van Loten 1, 2, 3 en 4 zijn zuidelijk gericht.

Functies

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan, wat betekent dat op elk lot één ééngesinswoning mag worden opgericht.

Enkel functies, complementair aan het wonen, zijn toegelaten.

Voorzieningen voor een inwonende ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

Woningtypologie

De verkaveling beoogt de realisatie van 4 bouwgronden voor ééngesinswoningen.

Graad van privacy

Elke woning wordt maximaal geënt op haar tuin zodat de privacy niet in het gedrang komt.

Water

Binnen de verkaveling wordt er vanuit gegaan dat hemelwater in eerste instantie hergebruikt moet worden. Alle verhardingen, op privaat domein, dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, of afwaterend naar de tuin. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Er dient rekening gehouden te worden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterafvoer en vervangende wetgeving.

Niveaoverschillen

Er zijn geen noemenswaardige niveaoverschillen.

Dichtheid

Totale oppervlakte: ±10a55ca

5 kavels in de verkaveling: 47,39 woningen/ha

Besluit

De aanvraag is verenigbaar met de regelgeving en bestaanbaar in zijn omgeving. Het perceel wordt naar analogie met de bestaande woningen in de omgeving verdeeld.

G. Toekomstige ontwikkeling

Er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling.