

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning – verkavelingswijziging (3580-V1974-00134), gelegen in de Mijschoolstraat te Beringen (1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr's 571h3, 571k3, 571p3 en 571t3)

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Daarom wordt geopteerd voor een eengezinswoning. 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.	Residentieel gebruik, halfopen bebouwing, enkel eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoning wordt toegelaten

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemmingen zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. 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'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals diensten met of zonder loketfunctie, vrij beroep, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie (min 50%); 2° de complementairefunctie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, te beoordelen bij bouwaanvraag

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden, met als bestemming berging. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.	Bijgebouwen in functie als berging.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuin. De verharding van niet-bebouwde delen op privaat terrein moeten beperkt worden tot opritten, paden, terrassen parking, .....

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Daarom wordt geopteerd voor een ééngezinwoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor woontypes zijnde woningen type "halfopen bebouwing".	ééngezinwoning, type halfopen bebouwing, enkel ééngezinwoningen, met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten  "Open" carport kan in de zijtuinstrook

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt met de langstliggende woningen. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte, of om ze open te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwdiepte : Gelijkvloers: max. 17m Verdieping : max. 12m</li><li>• Bouwlijn : op 6m van de rooilijn</li><li>• Inplanting woning op min 3m van de vrijstaande perceelsgrenzen.</li></ul> Zie verkavelingsplan

## 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume is gelijkaardig met de volumes van de hoofdwoonings in de nabije omgeving.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vloerpeil: 0.30m boven straatniveau</li><li>• Bouwdiepte : Gelijkvloers: max: 17m Verdieping : max. 12m</li><li>• Kroonlijsthoogte : Platte daken: maximaal 2 bouwlagen Hellende daken: maximaal 2 bouwlagen</li><li>• Nokhoogte: maximum 10.50m tov het maaiveld</li></ul>

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<p>GEVELMATERIALEN: Vrij te kiezen. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>DAKVORM: vrij te kiezen, 0°&lt;40°</p> <p>DAKHELLING: max 40°</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context</li><li>• Energiebesparende installaties (zonnepanelen, ...) zijn toegelaten op het dak van de gebouwen.</li></ul>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen. Op het verkavelingsplan wordt er geen specifieke zone aangeduid voor de bijgebouwen. Deze situeren zich achter het hoofdgebouw en op voldoende afstand van de achtergevel, op min 1m van de perceelsgrenzen.	De zone voor bijgebouwen is gelegen achter de zone voor hoofdgebouwen, op min 1 m van de zijdelingse perceelgrens. Max. totale oppervlakte vrijstaande bijgebouwen : 40m <sup>2</sup>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3.50 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen Platte daken: kroonlijst/nokhoogte: maximaal 3.50 meter tov het maaiveld. Hellende daken: kroonlijst: maximaal 3.00 meter tov het maaiveld, nokhoogte: maximal 4.5m tov het maaiveld

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen wanneer het bijgebouw zichtbaar is van op de openbare weg.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Energiebesparende installaties (zonnepanelen, ...) zijn toegelaten op het dak van de gebouwen. Zonnepanelen zijn toegelaten op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld en geen hinder naar de omliggende percelen (vb in functie naar schaduwwerking) ontstaat.</p>

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. TUINZONE

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p> <p>Afhankelijk van de kavelgrootte zullen zwembaden of vijvers al dan niet toegestaan worden</p>	<p>Voortuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden met een maximum van 50% van de oppervlakte van de voortuin.</p> <p>Zijtuin: Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden. "Open" carport kan in de 3m zijtuinstrook</p> <p>Achtertuin: Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor paden.</p>

### 3.2. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein richting achterzijde perceel. (zie hoogteplan).	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, Voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

### 3.3. INRITTEN EN VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

### 3.4. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. In de voor- en zijtuinzones is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke verboden.

### 3.5. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD Op de perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).  AFMETINGEN Draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter