

DOSSIERGEGEVENS	
Gemeente:	Beerse
Nummer omgevingsloket:	OMV_2022080626
Intern nummer gemeente:	5.00/13004/60514
Beslissing omgevingsvergunning:	05/12/2022
Onderwerp:	het verkavelen van een grond in 5 loten
De aanvraag omvat:	Verkaveling
GEGEVENS VAN HET GOED	
Ligging perceel:	Opstal 2, 4, Veldstraat 89, 91 en 91_1
Kadastrale gegevens:	(afd. 1) sectie B 295 F, (afd. 1) sectie B 295 H, (afd. 1) sectie B 295 K, (afd. 1) sectie B 295 L, (afd. 1) sectie B 295 M en (afd. 1) sectie B 298 E
BESLISSING	
aard beslissing:	vergunning met voorwaarden
beslissingsdatum:	5 december 2022



Elle Verwaest
wnd. Algemeen directeur

Bart Craane
Burgemeester

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Maximum 1 zorgwoning per eengezinswoning kan worden toegelaten conform de vigerende wetgeving. Eén eengezinswoning per kavel met residentieel karakter. Woningen in open verband, al dan niet met gekoppelde autobergplaats of carport. Binnen de verkaveling moet overdekt parkeren voorzien worden. Een autostaanplaats binnen het hoofdgebouw is toegelaten. Bij een autobergplaats of carport in de zijtuin dienen loten 1 en 2 gekoppeld te worden, alsook de loten 3 en 4. Lot 5 dient een autobergplaats of carport binnen de afgebakende bouwzone op het verkavelingsplan te voorzien.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van het hoofdgebouw kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	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 100 vierkante meter. Horecafuncties zijn niet toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit trad in werking op 1-12-2010.	Geen vrijstaande carports en autobergplaatsen in de achtertuin. Binnen de verkaveling moet overdekt parkeren voorzien worden. Een autostaanplaats binnen het hoofdgebouw is toegelaten. Aangezien elk lot verschillend is, worden de mogelijkheden voor vrijstaande bijgebouwen per lot besproken:

	Loten 1 en 2: gelet op de watergevoeligheid van het gebied kan er voor deze loten geen vrijstaand bijgebouw voorzien worden. Een bergplaats voor materialen voor (tuin)onderhoud, fietsen, etc. dient hetzij in de woning, hetzij in of gekoppeld aan de autobergplaats of carport voorzien te worden. Wanneer een berging voorzien wordt in of gekoppeld aan de autobergplaats of carport moet de autostaanplaats nog steeds voldoen aan de gemeentelijke verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit. Lot 3 heeft geen mogelijkheid voor het plaatsen van vrijstaande bijgebouwen, omwille van de ligging langs twee straten waardoor er twee voortuinstroken zijn. Een bergplaats voor materialen voor (tuin)onderhoud, fietsen, etc. dient hetzij in de woning, hetzij in of gekoppeld aan de autobergplaats of carport voorzien te worden. Wanneer een berging voorzien wordt in of gekoppeld aan de autobergplaats of carport moet de autostaanplaats nog steeds voldoen aan de gemeentelijke verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit. Lot 4: gelet op de beperkte tuindiepte kan slechts een vrijstaand tuinhuis van 12m² voorzien worden. Lot 5: vrijstaande bijgebouwen kunnen opgericht worden met een maximale grootte van 40m², niet in watergevoelig gebied en verder conform de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit.
--	---

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de kavels voldoende breed te maken kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan die het residentiële en familiale karakter van de verkaveling waarborgen.	Private tuinen met een familiaal en residentieel karakter. Een tuinterras, strikt noodzakelijke opritten en tuinpaden zijn toegelaten. In de zij- en achtertuin zijn verhardingen toegestaan conform de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkavelingsaanvraag wordt ingepast in zijn omgeving.	Eén eengezinswoning per kavel met residentieel karakter. Loten voor vrijstaande bebouwing overeenkomstig het vergunde verkavelingsplan nieuwe toestand, al dan niet met gekoppelde autobergplaats of carport.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuwe bouwzone vult de bestaande bebouwing aan langsheen de gemeentewegen 'Opstal' en 'Veldstraat', zonder een contrast te vormen betreft grootte, inplanting en ritmiek.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Binnen de verkaveling moet overdekt parkeren voorzien worden. Een autostaanplaats binnen het hoofdgebouw is toegelaten. Bij een autobergplaats of carport in de zijtuin dienen loten 1 en 2 gekoppeld te worden, alsook de loten 3 en 4. Lot 5 dient een autobergplaats of carport binnen de afgebakende bouwzone te voorzien. De voorgevel van de autobergplaats of carport in de zijtuinstrook moet zich op 5 meter achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw bevinden.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.	<u>Gabarit:</u> Het gebouw telt max. 2 bouwlagen afgewerkt met een vrij te kiezen dakvorm. Varianten met terugspringende dakvolumes (vb. setback) zijn niet toegelaten. <u>Voorgevelbreedte:</u> Lot 1,3,4 en 5: min. 9,00m en max. volgens de bouwzone. Lot 2 zoals aangeduid op het verkavelingsplan <u>Bouwdiepte:</u> De achtergevel op minimum 9,00m achter de voorgevel, binnen de bouwzone, met een maximale bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <u>Kroonlijsthoogte:</u> De maximale kroonlijsthoogte wordt voorzien op 7,00m. <u>Nokhoogte:</u> De maximale nokhoogte wordt voorzien op 12,00m. <u>Dakvolume:</u> - De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°. Gebogen daken zijn toegelaten binnen de profilering van een dakhelling van maximaal 45°. <u>Vloerpeil:</u> - Gelet op de watergevoeligheid van het gebied worden reliëfwijzigingen niet toegelaten. Het bestaande maaiveld dient behouden te blijven, er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Enkel in functie van overstromingsvrij bouwen kan er ter hoogte van de woning en eventueel het bijgebouw plaatselijk een verhoging worden toegestaan.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het residentieel karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden.	<u>Gevelmaterialen:</u> Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel of een duidelijk contrast vormen. Gevels uit te voeren in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur of gevelbepoetsing in lichte kleur. Gevelbekledingen met hout, kunststof of metaal zijn toegelaten, beperkt tot maximaal 25% van de geveloppervlakte. Blinde gevels zijn niet toegestaan. <u>Dakvorm:</u> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

2.2. VOORSCHRIFTEN AUTOBERGPLAATS OF CARPORT

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Binnen de verkaveling moet overdekt parkeren voorzien worden. Een autostaanplaats binnen het hoofdgebouw is toegelaten. Bij een autobergplaats of carport in de zijtuin dienen loten 1 en 2 gekoppeld te worden, alsook de loten 3 en 4. Inplanting voor de gekoppelde autobergplaats of carport is te voorzien op 5 meter achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume. Lot 5: geen autobergplaats of carport in de zijtuinstrook toegelaten, er dient een autobergplaats of carport binnen de afgebakende bouwzone op het verkavelingsplan te voorzien.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Voor de loten 1, 2, 3 en 4: bouwdiepte autobergplaats of carport in de zijtuinstrook: maximaal 10 meter.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een gekoppelde autobergplaats of carport is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	De autobergplaats of carport dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw en dient er een architecturaal geheel mee te vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Voor de loten 1, 2 en 3: géén vrijstaande bijgebouwen mogelijk. Een bergplaats voor materialen voor (tuin)onderhoud, fietsen, etc. dient hetzij in de woning, hetzij in of gekoppeld aan de autobergplaats of carport voorzien te worden. Wanneer een berging voorzien wordt in of gekoppeld aan de autobergplaats of carport moet de autostaanplaats nog steeds voldoen aan de gemeentelijke verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit.

2.3.B. BOUWVOLUME (ALLEEN VOOR DE LOTEN 4 EN 5)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor lot 4: De totale oppervlakte blijft beperkt tot 12m ² . Voor lot 5: De totale oppervlakte blijft beperkt tot 40,00m ² , met inbegrip van alle vrijstaande bijgebouwen.	Lot 4: maximale grootte van 12m ² en verder volgens het Vrijstellingsbesluit. Lot 5: vrijstaande bijgebouwen kunnen opgericht worden met een maximale grootte van 40m ² , niet in watergevoelig gebied en verder conform de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit. Voor loten 4 en 5: maximaal 3,50m hoog.

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM (ALLEEN VOOR DE LOTEN 4 EN 5)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Een bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, dit wil zeggen: er een architecturaal geheel mee vormen of een duidelijk contrast qua vorm en materiaal gebruik.

2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Gelet op de algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering kan een bouwvergunning enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. Deze dient geplaatst te worden voor de ingebruikname van het gebouw en moet aan bepaalde voorwaarden voldoen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een terrein zonder markante reliëfwijzigingen.	Gelet op de watergevoeligheid van het gebied worden reliëfwijzigingen niet toegelaten. Het bestaande maaiveld dient behouden te blijven, er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Enkel in functie van overstromingsvrij bouwen kan er ter hoogte van de woning en eventueel het bijgebouw plaatselijk een verhoging worden toegestaan. Toegangen tot ondergrondse garages (onder straatniveau) zijn niet toegelaten.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren, en het natuurlijk reliëf maximaal te behouden.	Private verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen zoals een oprit, tuinpaden en een terras.

Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 1/07/2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Een waterdicht vlak is enkel voor de verharding van een terras toegelaten aansluitend met de woning (max. 30 m²) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten deze voorzieningen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
--	---

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	AARD EN AFMETINGEN Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Open afsluitingen tot een hoogte van twee meter zijn toegelaten in de voor-, zij en achtertuin. Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter toegelaten in de voortuin. Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 2 meter zijn toegelaten in de zij- en achtertuin. Lot 3: voor dit lot dient men rekening te houden met meer dan 1 voortuinstrook. Afsluitingen moeten geplaatst worden conform de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit en rekening houdend met het UGP.