

DOSSIERGEGEVENS	
Gemeente:	Beerse
Nummer omgevingsloket:	OMV_2022112072
Intern nummer gemeente:	5.00/13004/60423.2
Beslissing omgevingsvergunning:	26/12/2022
Onderwerp:	het bijstellen van de voorwaarden voor lot 1 van verkaveling 5.00/13004/60423.1
De aanvraag omvat:	Wijziging
GEGEVENS VAN HET GOED	
Ligging perceel:	Gierleseweg 38_1
Kadastrale gegevens:	(afd. 1) sectie C 385 G29
BESLISSING	
aard beslissing:	vergunning met voorwaarden
beslissingsdatum:	26 december 2022



Tim Willekens
wnd. Algemeen directeur

Bart Craane
Burgemeester

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

lot: Lot 1

Gebouw

Volume

<p>Toelichting De volumes van de hoofdgebouwen kunnen onderling verschillen teneinde een gevarieerde invulling van de verkaveling te bekomen.</p> <p>Door een kroonlijsthoogte toe te laten van 7.00m zijn grotere plafondhoogtes mogelijk in functie van meer woonkwaliteit, lichtinval en eventueel gemengd ruimtegebruik.</p> <p>De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld (= 30cm boven het peil van de wegas) tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek.</p> <p>Gevel- en dakuitbouwen Er wordt gestreefd naar een continu gevel- en dakvlak. Dit houdt vlakke gevels en daken in, zonder uitsprongen. In- en uitsprongen zijn enkel toegelaten om architecturale accenten te leggen en vormen geen aanleiding voor het optimaliseren van de ontwikkelbare oppervlakte.</p>	<p>Voorschrift Bouwhoogte : De bouwhoogte, gemeten vanaf het vloerpeil tot de bovenkant van de kroonlijst, wordt beperkt tot maximum 7.00m, de nokhoogte maximum 11.00m.</p> <p>Dakvorm : De dakvorm mag vrij bepaald worden in functie van de architecturale vormgeving van de woning.</p> <p>Vloerpeil : 30cm boven het peil van de wegas</p>
---	---

Nokhoogte

<p>Toelichting De hoogte vanaf het peil van het gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.</p> <p>Het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.</p>	<p>Voorschrift Nokhoogte plat dak : maximum 7.00m Nokhoogte zadeldak : maximum 11.00m</p>
---	--

Kroonlijsthoogte

<p>Toelichting Bij platte daken wordt als kroonlijsthoogte de bovenkant van het afgewerkte platte dak genomen.</p> <p>Bij zadeldaken wordt als kroonlijsthoogte de horizontale scheidingslijn tussen voorgevel en dakvlak genomen, veelal valt deze samen met</p>	<p>Voorschrift Kroonlijst zadeldak : maximum 7.00m Kroonlijst plat dak : maximum 7.00m</p> <p>De dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 40cm.</p>
--	--

de bovenste rand van de dakgoot ingeval hellend dak of de dakrand bij een plat dak.	In de zone voor aangebouwd volume bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3.50m
---	---

Dakuitvoering

<p>Toelichting De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p>	<p>Voorschrift De dakvorm van het hoofdvolume is vrij.</p> <p>Uitbouwen aan een woning worden voorzien van een plat dak.</p> <p>Dakhelling van maximum 45° of platte daken voor het hoofdvolume.</p> <p>Bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.</p> <p>Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.</p>
--	--

Type gebouw

<p>Toelichting De bijstelling van de verkaveling voorziet in de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> <p>Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.</p>	<p>Voorschrift Vrijstaande bebouwing binnen de voorziene bouwstrook zoals afgebeeld op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p> <p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>Een inpandige garage is toegestaan, doch niet verplicht.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de nevenfunctie mag 50 m2 in beslag nemen; 3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder 4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn.</p> <p>Horecafuncties zijn niet toegelaten</p>
--	---

Materiaalgebruik

<p>Toelichting De toekomstige woningen moeten op een passende wijze in de bestaande ruimtelijke context geïntegreerd worden.</p> <p>De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld positief beïnvloeden.</p> <p>De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.</p>	<p>Voorschrift Alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua vorm, duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.</p> <p>Gevelmaterialen : Gevels uit te voeren in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geveerd in lichte kleur of gevelbepleistering. Gevelbekledingen met hout, kunststof of metaal zijn toegelaten, beperkt tot maximaal 25% van de geveloppervlakte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.</p> <p>Dakmaterialen : Voor de bedekking van schuine daken : pannen, (kunst)leien, riet, zink, koper, tegelpannen, houten shingles, zonnepanelen. Roofing shingles zijn niet toegestaan.</p> <p>Voor de bedekking van platte daken : roofing, elastische rubber, tegels, grint, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1.00m.</p> <p>Verder worden alle materialen (bv. zonnepanelen, groendaken en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetdruk van de woning toegelaten.</p>
---	---

Inplanting

<p>Toelichting Op het verkavelingsplan wordt de strook voor hoofdgebouwen in een oranje kleur afgebeeld.</p>	<p>Voorschrift De woningen dienen op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden waarbij dient rekening gehouden te worden met ; - een bouwdiepte van min. 10.00m en maximum 17.00m - een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 3.00m</p>
---	---

Aantal bouwlagen

<p>Toelichting De bouwhoogte wordt beperkt tot maximum twee bouwlagen en een dak.</p>	<p>Voorschrift De bouwhoogte bedraagt minimum 1 en maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst.</p> <p>Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden. De leefvertrekken onder het dak mogen geen invloed hebben op de dakvorm.</p>
--	---

	<p>In het totaal kan een gebouw dus maximum drie woonlagen bevatten.</p> <p>Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.</p>
--	---

Ondergronds gedeelte

<p>Toelichting Een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen.</p> <p>Ondergrondse parkeergarages, toegankelijk vanaf de openbare weg, zouden dit straatbeeld te veel verstoren.</p>	<p>Voorschrift Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan.</p> <p>Een ondergrondse kelderverdieping enkel toegankelijk vanuit de woning is wel toegelaten. Deze kelder dient verplicht ingeplant te worden binnen de voorziene strook voor hoofdgebouwen.</p>
---	---

Uitbouw (veranda, carport)

<p>Toelichting Binnen de zone voor hoofdgebouwen mogen er steeds uitbouwen gerealiseerd worden.</p>	<p>Voorschrift Een veranda, overdekt terras of iets soortgelijks kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden.</p> <p>De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.</p> <p>De maximale hoogte bedraagt 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.</p>
--	---

Terrassen

<p>Toelichting De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Voorschrift Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de achtergevel van de woning met een maximale oppervlakte van 40m².</p> <p>Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zone zoals</p>
--	---

	plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.
--	---

Andere voorschrift voor het gebouw

<p>Toelichting De gewestelijke verordening hemelwater dient strikt nageleefd te worden.</p>	<p>Voorschrift Plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften.</p> <p>Er moet minimum 1 parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien worden.</p>
--	---

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

<p>Toelichting De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te versterken.</p>	<p>Voorschrift Behoudens de toegang tot de gebouwen dient de strook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Enkel de noodzakelijke en functionele verharding naar de autostaanplaats en tuinpaden zijn toegelaten in de voortuinstrook.</p> <p>Maximale breedte van de oprit naar een autostaanplaats : maximum 3.50m. Maximale breedte van een toegangspad naar voordeur : maximum 1.50m.</p> <p>Indien er een nevenbestemming in de woning wordt opgericht, mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden mits een grondige motivering.</p> <p>Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.</p>
--	--

Groenaanleg

<p>Toelichting De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te versterken.</p>	<p>Voorschrift Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt</p>
--	--

<p>Ook bij de plantenkeuze voor de privatieve tuinen wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillen in grootte en hoogte</p> <p>Het wordt als een meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.</p>	<p>volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.</p>
--	---

Constructies

<p>Toelichting Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst.</p>	<p>Voorschrift Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes tot een hoogte van één meter zijn alle constructies verboden.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.</p>
--	---

Zijtuinstrook

Verharding

<p>Toelichting Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>Deze is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad, een autostaanplaats in grastegels, of eventueel een (aangebouwd) bijgebouw voor zover die voldoen aan de verkavelingsvoorschriften.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.</p>	<p>Voorschrift Rondom de woningen dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen.</p> <p>Enkel de noodzakelijke verharding naar een autostaanplaats en tuinpaden zijn toegelaten in de zijtuinstrook. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd.</p> <p>Maximale breedte van de oprit naar een autostaanplaats : 3.50m Maximale breedte van een toegangspad naar voordeur : 1.50m</p>
--	---

Groenaanleg

<p>Toelichting Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.</p>	<p>Voorschrift Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p>
---	--

<p>De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte.</p> <p>Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.</p>	<p>De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.</p>
--	---

Constructies

<p>Toelichting De zijtuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel mogelijk te versterken.</p> <p>Ook bij de plantenkeuze voor de privatieve tuinen wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.</p> <p>De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillen in grootte en hoogte Het wordt als een meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.</p>	<p>Voorschrift Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.</p> <p>Verder geen constructies toegelaten.</p>
--	--

Achtertuintrook

Verharding

Bestaand voorschrift vergund op 3 09 2012
Cfr. oorspronkelijke voorschriften in bijlage.

<p>Toelichting Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad en een terras.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.</p>	<p>Voorschrift Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen en tuinpaden naar constructies mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.</p>
--	---

Groenaanleg

<p>Toelichting Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.</p>	<p>Voorschrift De niet-bebouwde delen werden in groene kleur afgebeeld op het verkavelingsplan nieuwe</p>
--	--

<p>Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.</p> <p>De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte.</p> <p>Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.</p>	<p>toestand en dienen aangelegd te worden als privatieve tuin en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.</p> <p>Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden volgens het BWB.</p> <p>Openluchtwembaden kunnen aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 50 m² en op minimum 3.00m van de perceelsgrenzen.</p>
---	--

Constructies

<p>Toelichting De verkaveling voorziet een specifieke strook voor de oprichting van bijgebouwen (bergplaatsen, hokken, garages).</p> <p>De inplanting van bijgebouwen dient strikt te geschieden binnen de hiervoor bestemde zone.</p> <p>Er dient een minimale achtertuintrook van 10.00m achter de achtergevelbouwlijn gevrijwaard te blijven zodat voldoende licht en lucht kan genomen worden. De totale oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.</p> <p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn.</p>	<p>Voorschrift De bijgebouwen hebben geen woonfunctie en worden uitsluitend aangewend als tuinhuisen en serres of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van handel en wonen.</p> <p>Op het verkavelingsplan werd de strook voor bijgebouwen afgebakend in een zwarte streeplijn met de vermelding SVB. Bijgebouwen dienen na of gelijktijdig met het hoofdgebouw worden opgericht. De maximale vloeroppervlakte bedraagt 40 m².</p> <p>De bouwhoogte van bijgebouwen met een plat dak, gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen, bedraagt maximum 3.00m.</p> <p>De bouwhoogte van een zadeldak bedraagt maximum 4.50m tot de bovenkant van de nok, met dien verstande dat de hoogte van het gebouw moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3.00m boven het grondpeil op minimum 3.00m afstand van elke perceelsgrens.</p> <p>Dakvorm : plat dak of schuin dak met een maximum nokhoogte van 4.50m.</p> <p>Openluchtwembaden kunnen aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 50m² en op minimum 3.00m afstand van de perceelsgrenzen.</p>
--	---

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

<p>Toelichting Iedere bewoner heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>Voorschrift Erfscheidingsen tussen private kavel en het openbaar domein (voortuin) : Een groene haag met een maximale hoogte van 1.00m in de voortuin en maximaal 2.00m in de zij- en achtertuin, in heester- of boomsoorten, is toegelaten</p> <p>Afsluitingen : Draadafsluiting (al dan niet begroeid), houten tuinafsluiting of hagen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1.00m in de voortuin en maximaal 2.00m in de zij- en achtertuin. Betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten.</p>
---	--

Uitvoering

<p>Toelichting Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>Voorschrift Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting echter gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst.</p> <p>Zowel open als gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1.00m in de voortuin en tot een hoogte van 2.00m in de zij- en achtertuin zijn toegelaten. Bij specifieke situaties of omwille van verkeersveiligheid kunnen andere beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden volgens het BWB.</p>
--	---

Andere voorschriften voor de tuinzones

<p>Toelichting Het gaat om een horizontaal terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn</p>	<p>Voorschrift Beperkte reliëfwijzigingen worden toegestaan in functie van de bouw van de toekomstige woningen en de aanleg van de tuin.</p>
--	---