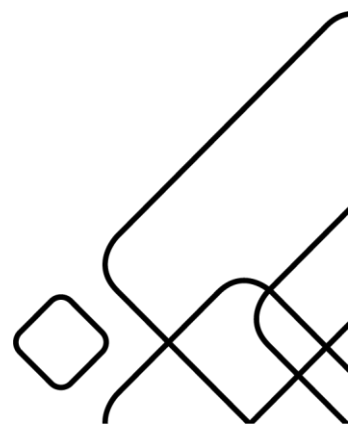


**RUP J.B. COOMANSSTRAAT, BERLAAR**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

28 SEPTEMBER 2023



## **RUP J.B. COOMANSSTRAAT**

|        |                          |            |
|--------|--------------------------|------------|
| Versie | Startnota                | 20/06/2020 |
|        | Herneming startnota      | 27/05/2021 |
|        | Scopingsnota             | 4/11/2021  |
|        | Plenaire adviesvraag     | 28/09/2022 |
|        | Voorlopige vaststelling  | 21/03/2023 |
|        | Definitieve vaststelling | 17/10/2023 |

### **Initiatiefnemer**

Gemeente Berlaar  
Markt 1  
2590 Berlaar

Contactpersoon:

Werner van den Broeck, [omgeving@berlaar.be](mailto:omgeving@berlaar.be)

03 410 19 00



### **Opdrachthouder**

IGEMO  
Schoutetstraat 2  
2800 Mechelen

Contactpersoon:

Sigrid Palmers; Jordi De Vlam, [ruimtelijkeplanning@igemo.be](mailto:ruimtelijkeplanning@igemo.be)

015 28 50 50



## RUP J.B. COOMANSSTRAAT

### Ruimtelijk planner

Jordi De Vlam

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

**Voorlopig aanvaard** door de gemeenteraad van Berlaar in zitting van 21/03/2023

De algemeen directeur,

De voorzitter,

A. Neels

W. Horemans

---

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 14/04/2023 tot en met 12/06/2023

De algemeen directeur,

De burgemeester,

A. Neels

W. Horemans

---

**Definitief aanvaard** door de gemeenteraad van Berlaar in zitting van 17/10/2023

De algemeen directeur,

De voorzitter,

A. Neels

W. Horemans



## INHOUDSOPGAVE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Artikel 1. Algemene voorschriften .....</b>  | <b>1</b>  |
| Art. 1.0 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die worden opgeheven..... | 1         |
| Art. 1.1 Maatvoering .....  | 1         |
| Art. 1.2 Inrichtingen van openbaar nut .....  | 2         |
| Art. 1.3 Technische installaties .....  | 2         |
| Art. 1.4 Hernieuwbare energie .....   | 2         |
| Art. 1.5 Harmonieregel en materiaalgebruik .....  | 2         |
| Art. 1.6 Wijzigingen van het bodemreliëf.....   | 3         |
| Art. 1.7 Hemelwaterputten en infiltratie- en buffervoorzieningen .....                          | 3         |
| Art. 1.8 Verhardingen .....   | 3         |
| Art. 1.9 Beplanting.....  | 4         |
| <b>Artikel 2. Woongebieden.....</b>   | <b>5</b>  |
| Art. 2.0 Woongebieden .....   | 5         |
| Art. 2.1 Zone A (overdruk).....   | 7         |
| Art. 2.2 Zone B (overdruk).....   | 12        |
| <b>Artikel 3. Lijninfrastructuur.....</b>   | <b>16</b> |
| Art. 3.1. Hoofdontsluiting (symbolisch, indicatief).....  | 16        |
| <b>Terminologie .....</b>   | <b>17</b> |

## LEESWIJZER

Deze stedenbouwkundige voorschriften maken onderdeel uit van het RUP. De stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn niet-cursief weergegeven, voorafgegaan met een artikelnummer (**Art. x.x** voorbeeld). Deze zijn verordenend.

De cursieve teksten (*voorbeeld*) zijn een toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

De vette en onderstreepte begrippen (**voorbeeld**) worden verklaard in het hoofdstuk 'terminologie'.

## ARTIKEL 1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

---

### Art. 1.0 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die worden opgeheven

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het Gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976), gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het onderhavige gemeentelijk RUP:

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Art. 5.1.1 | Woonuitbreidingsgebieden |
|------------|--------------------------|

Volgende verkavelingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP:

|   |   |   |
|---|---|---|
| - | - | - |
|---|---|---|

### Art. 1.1 Maatvoering

Het grafisch plan is gebaseerd op het Grootchalig Referentie Bestand (GRB).

De maatlijnen, aangeduid op het grafisch plan zijn verordenend, in die zin dat ze duiden op een minimaal, maximaal of exact te respecteren lengte, diepte of afstand.

Indien op basis van een opmetingsplan blijkt dat het onmogelijk is om de vermelde exacte afstand op het terrein te realiseren kan van deze exacte afstand worden afgeweken. De afwijking heeft enkel als doel de planmatige realiteit af te stemmen op de feitelijke realiteit. Het betreft dus enkel een marginale afwijking

#### *Toelichting*

*Het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) is een geografisch informatiesysteem dat dient als topografische referentie voor Vlaanderen. Het is een gemeenschappelijke geografische basis waarop alle gebruikers eigen gegevens kunnen enten. Het GRB bevat enkel geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare conventioneel aanvaarde referentiegegevens: gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en het wegennetwerk. Deze objecten worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten zodat de gegevens bruikbaar zijn in een grootchalige voorstelling met een schaalbereik tussen 1/250 en 1/5000.*

## Art. 1.2 Inrichtingen van openbaar nut

Het oprichten van nutsleidingen en noodzakelijke openbare nutsinfrastructuur is toegelaten in elke bestemmingszone, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de hoofdbestemming en inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. Infrastructuur die noodzakelijk bovengronds dient worden voorzien, dient in harmonie met de omgeving worden opgericht en geplant.

### *Toelichting*

*Voorbeelden van nutsleidingen en noodzakelijke openbare nutsinfrastructuur: straatverlichting, bushaltes, straatmeubilair, hoogspanningsleidingen, gas-/elektriciteitscabines, riolering, ...*

## Art. 1.3 Technische installaties

Technische installaties die worden voorzien bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden. De plaatsing ervan is toegestaan binnen een hoek van 45° van de dakrand.

Het plaatsen van elektrische laadpalen is toegestaan.

## Art. 1.4 Hernieuwbare energie

Het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie is toegestaan, voor zover het voorkomen ervan geen afbreuk doet aan de algemene woon- en omgevingskwaliteit.

De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegestaan.

### *Toelichting*

*Voorbeelden van hernieuwbare energie betreffen onder andere volgende niet limitatieve lijst: zonnepanelen, warmtepompen, warmtenetten, zonneboiler, ...*

## Art. 1.5 Harmonieregel en materiaalgebruik

Bij het oprichten van nieuwe gebouwen of constructies en bij alle werken, handelingen en wijzigingen aan een gebouw of een constructie moeten het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, gerespecteerd worden zodanig dat de verbouwde of de nieuwe constructie een **harmonisch geheel** vormen met alle gebouwen binnen de bestemmingszone.

De materialen die gebruikt worden voor de gebouwen zijn esthetisch verantwoorde, duurzame en harmonieuze materialen. Alle buitengevels, inclusief dak moeten op een esthetische en volwaardige manier afgewerkt worden.

Asfalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen en golfplaten zijn expliciet verboden als zichtbaar dakmateriaal voor hellende daken met een helling groter dan 15°.



## Art. 1.6 Wijzigingen van het bodemreliëf

Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten voor zover:

- het maaiveld over een strook met een breedte van minimaal 3 m binnen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalend eigendom of het aanpalend openbaar domein
- de waterhuishouding van het gebied niet wordt geschaad.

## Art. 1.7 Hemelwaterputten en infiltratie- en buffervoorzieningen

De aanvrager is er toe gehouden om zich te richten naar de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en de afvoer van vuil water op het moment van de aanvraag.

Bij de oprichting van constructies en/of de aanleg van verhardingen is het verplicht om de noodzakelijke en voldoende gedimensioneerde buffer- en/of infiltratievoorzieningen te voorzien in dezelfde bestemmingszone waarbinnen de constructie en/of verhardingen worden gesitueerd. Deze buffer- en/of infiltratievoorzieningen worden bij voorkeur **collectief** voorzien.

Indien de infiltratiecapaciteit (waterdoorlatendheid van de bodem) ontoereikend is voor grondwaterinfiltratie, dient het afstromend hemelwater te worden gebufferd in combinatie met een vertraagde afvoer.

De infiltratie, buffering en afvoer van regenwater dient maximaal gerealiseerd te worden in open systemen die landschappelijk geïntegreerd worden.

### *Toelichting*

*Volgens de watertoetskaart infiltratiegevoelige gebieden ligt het RUP grotendeels in infiltratiegevoelig gebied. De effectieve infiltratiecapaciteit dient proefondervindelijk te worden nagegaan.*

*Bij het inrichten van open systemen die landschappelijk geïntegreerd worden dient gedacht te worden aan zichtbare plassen of grachten als retentie in wadi- of vijvervorm.*

## Art. 1.8 Verhardingen

Verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Asphalt of bitumineuze verhardingen en monolieten betonverhardingen zijn niet toegestaan, tenzij dit vanuit technisch en/of milieutechnisch oogpunt noodzakelijk zou zijn.

## **Art. 1.9 Beplanting**

Alle nieuw aan te leggen beplantingen in groenzones worden voor 100% uitgevoerd met streekeigen en landschapseigen bodembedekkers, struiken en/of hoogstammige bomen.

### *Toelichting*

*Als leidraad wordt een lijst opgesteld met streekeigen en landschapseigen plantensoorten. Deze lijst is opgenomen als bijlage I*

## ARTIKEL 2. WOONGEBIEDEN

---

Categorie gebiedsaanduiding: 'Woongebied'

### **Omschrijving visie**

*Om een duurzame en kwaliteitsvolle gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren, wordt in het plangebied ingezet op het inrichten van een duurzaam gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt in de eerste plaats de bestemmingscategorie van het grondgebied vast en koppelt daaraan de verordenende voorschriften.*

*De gewenste ruimtelijke structuur geeft een verdichting van het plangebied nabij de kern van Berlaar, met al haar voorzieningen, weer. Elementen aangaande de beeldkwaliteit van de woonstraat, de woondichtheid en het parkeren worden hierbij verordenend bepaald.*

*Kernversterking is ruimtelijk aangewezen. Verdichting betekent dicht bij elkaar wonen, waarbij de ruimte maximaal benut wordt en waarbij tegelijk de kwaliteit hoog in het vaandel gehouden dient te blijven. Bundeling van infrastructuren wordt nagestreefd. Het karakter van de J.B. Coomansstraat dient hierbij wel behouden te blijven.*



### **Art. 2.0 Woongebieden**

#### **BESTEMMING**

##### **Art. 2.0.1 Hoofdactiviteiten**

§1. Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

##### *Toelichting*

*Wonen: woongelegenheden en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, ...*

##### **Art. 2.0.2 Nevenfuncties**

§1. Volgende aan het wonen verwante activiteiten zijn enkele toegestaan als nevenfunctie, ondergeschikt aan het wonen:

- Handel
- Horeca
- Niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven, verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.
- Kantoren en diensten
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen
- Openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten
- Socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

## **INRICHTING**

### **Opsplitsing woongebied**

#### **Art. 2.0.3**

§1. Het woongebied wordt opgesplitst in 2 zones.

- Zone A aan de westelijke zijde van het plangebied, betreffende de percelen 44S3, 44V3 en 43T5
- Zone B aan de oostelijke zijde van het plangebied, betreffende het perceel 44T2.

#### *Toelichting*

*De beschikbare ruimte in zone A en B is zeer verschillend van elkaar. Zone A laat door haar breedte en diepte toe dat er ook achter de eerste bouwlijn kan ontwikkeld worden. Zone B laat dit met haar beperkte breedte en bouwdiepte niet toe, waardoor een kwalitatieve woonontwikkeling enkel mogelijk is wanneer er 'in de rij' verder gebouwd wordt of er gewerkt wordt met een dwarsligger.*

### **Ontsluiting en circulatie**

#### **Art. 2.0.4**

§1. **Bebouwing in tweede bouworde** in zone A (Cfr. art. 2.1) wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via een interne ontsluitingsweg aansluitend op de J.B. Coomansstraat, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan (cfr. Art. 3.1)

§2. In het plangebied is het inrichten van trage wegverbindingen ten behoeve van de bereikbaarheid en doorwaardbaarheid van het gebied toegestaan.

§3. Zowel de hoofdontsluiting als trage wegverbindingen dienen landschappelijk geïntegreerd te worden.

### **Te vrijwaren ruimte in functie van toekomstige doorsteken (indicatieve overdruk)**

#### **Art. 2.0.5**

§1. Dit artikel is van toepassing op de locaties zoals aangeduid op het grafisch plan.

§2. Op plaatsen die vallen onder te toepassing van dit artikel dienen de gebouwen ten minste op 5m van de perceelsgrens geplaatst te worden. De overgebleven ruimte dient over de mogelijkheid te beschikken voor het aanleggen van een trage weg i.f.v. de doorwaardbaarheid van het gebied.

§3. De projecten die gerealiseerd worden mogen de interne verbindingen tussen de aangeduide overdrukken (art. 2.0.5) en de J.B. Coomansstraat niet hypothekeren.

#### *Toelichting*

*De vijf meter afstand van de perceelsgrens voor gebouwen moet gerespecteerd worden op de op het plan aangeduide locaties. Op het moment dat een opportuniteit zich voordoet op een aangrenzend perceel aan deze zone (bv. een herontwikkeling van een perceel) zal de gemeente een trage verbinding realiseren (bv. door middel van een rooilijnplan). Op het moment dat deze wordt gerealiseerd zal er een stuk tuinzone worden opgenomen in de verbinding. Het is dus aangewezen dat, indien het gewenst is om na de realisatie van de trage weg een zijtuinstrook te bewaren, hier rekening mee te houden in het ontwerp.*

*Voor verdere onderbouwing en verduidelijking wordt er verwezen naar het ontwerp onderzoek in de toelichtingsnota, in het bijzonder op p. 50.*

## Art. 2.0.6 Minimale groennorm

- §1. Ten minste 30% van de oppervlakte van de percelen die voorwerp zijn van de aanvraag dient te worden ingericht als onverharde groenruimte.
- Verhardingen, halfverhardingen en bebouwing (inclusief bebouwing met groendaken) worden niet in rekening gebracht als groen.
  - Waterbuffers in openlucht waarvan de bodem doorlaatbaar is (bv. infiltratiebekkens) mogen worden meegeteld in het aandeel groenruimte voor zoverre deze niet verzegeld zijn t.o.v. de bodem.

### *Toelichting*

*De minimale groennorm garandeert de groenblauwe dooradering van het gebied, ook in het geval van grotere woondichtheden.*

*De oppervlakte van de percelen die voorwerp zijn van de aanvraag, betreft de oppervlakte van de nieuwe perceelsgrenzen zoals voorgesteld op het inplantingsplan nieuwe toestand van de omgevingsvergunningaanvraag.*

**A**

## Art. 2.1 Zone A (overdruk)

### Modaliteiten

#### Art. 2.1.1

- §1. Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag die betrekking heeft op het bouwen of grondig verbouwen van constructies, de aanleg van wegenis of de inrichting van parkeervoorzieningen in zone A (Cfr. art. 2.1) wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
- §2. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.
- §3. De inrichtingsstudie moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag minstens voldoet aan de voorschriften in dit RUP.

### *Toelichting*

*De inrichtingsstudie maakt deel uit van de verantwoordingsnota die onderdeel uitmaakt van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.*

#### Art. 2.1.2

### Woondichtheid

- §1. Binnen de Zone A (Cfr. art. 2.1.) worden minimum 15 wooneenheden per hectare gerealiseerd.

### Art. 2.1.3 Plaatsing van de gebouwen

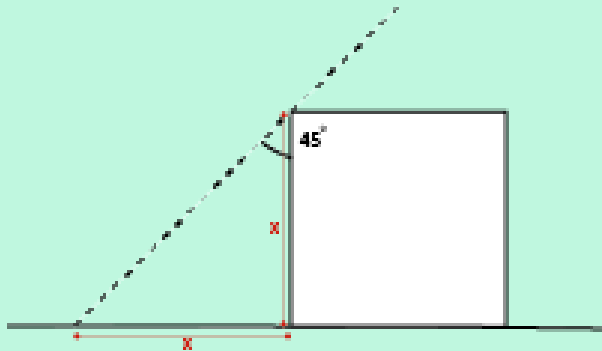
- §1. De voorgevelbouwlijn parallel aan de J.B. Coomansstraat dient aangehouden te worden. De voorgevel wordt op 12m uit de as van de weg ingeplant.
- §2. Het inrichten van bebouwing in 2<sup>de</sup> bouworde is toegestaan. De op te richten wooneenheden in 2<sup>e</sup> bouworde dienen ten opzichte van de bestaande bebouwde toestand als tuin aan tuininrichting opgericht worden. De tuinen kunnen een collectief of publiek karakter hebben.
- §3. Meergezinswoningen moeten afstand bewaren tot de perceelsgrenzen, minimaal gelijk aan de hoogte van de kroonlijst volgens het principe van de 45° regel.

#### *Toelichting:*

*In de nabije omgeving van het plangebied situeren zich tuinen met een groene invulling. Door het inrichten van tuin aan tuin aansluitingen binnen het plangebied op de percelen buiten het plangebied wordt een groene link tussen het plangebied en de omliggende tuinen gelegd.*

*Wanneer er ingezet wordt op collectieve en publieke tuinen kunnen de groenverbindingen tussen (private) tuinen ook evolueren tot geschakelde groenruimtes.*

*De 45° regel wordt toegepast als vuistregel om voldoende afstand te bewaren tussen meergezinswoningen en de reeds bebouwde ruimte. Onderstaande afbeelding verduidelijkt dit principe.*



#### Art. 2.1.4 Afmetingen van de gebouwen

- §1. Woningen (inclusief meergezinswoningen) ingericht parallel aan de J.B. Coomansstraat zijn verplicht in te richten met 2 bouwlagen en een hellend dak, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5m en een maximale nokhoogte van 11,5m.
- §2. De dakvorm voor de op te richten woningen in 2<sup>e</sup> bouworde is vrij te bepalen. Het inrichten van een woonruimte onder het dakvolume is toegestaan.
- §3. Het inrichten van een groendak op platte daken is toegestaan.
- §4. Eengezinswoningen:
- a. De maximale kroonlijsthoogte betreft 6.5m. Buren bouwen t.o.v. elkaar de kroonlijsthoogte even hoog of wijken minimum 0,30m van elkaar af.
  - b. De maximale nokhoogte betreft 11,50m.
  - c. Het voorzien van een 3<sup>e</sup> teruggetrokken bouwlaag, wordt beoordeeld als zijnde een dakvorm. Voor het inrichten van de teruggetrokken bouwlaag zijn al volgende voorwaarden van toepassing:
    - De 3<sup>de</sup> teruggetrokken bouwlaag verplicht ingericht over de gehele gevelbreedte van de woning.
    - Max. 50% van het horizontale dakoppervlak wordt benut als teruggetrokken bouwlaag.
    - Het inrichten van een 3<sup>e</sup> teruggetrokken bouwlaag is enkel toegestaan indien de woning wordt opgericht met een plat dak.
  - d. De minimale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,00m, de maximale bouwdiepte bedraagt 12,00m.
  - e. De minimale voorgevelbreedte van een eengezinswoning betreft 6m.
- §5. Meergezinswoningen
- a. In geval van hellende daken
    - i. Maximaal 2 bouwlagen en 1 dakverdieping
    - ii. De maximale kroonlijsthoogte betreft 6.5m. Buren bouwen t.o.v. elkaar de kroonlijsthoogte even hoog of wijken minimum 0,30m van elkaar af.
    - iii. De maximale nokhoogte betreft 11,50m.
  - b. In geval van platte daken
    - i. Maximaal 3 bouwlagen
    - ii. Maximale kroonlijsthoogte van 9,5m
  - c. De **footprint** van een gebouw ingericht als meergezinswoning bedraagt maximaal 300m<sup>2</sup>.

#### *Toelichting:*

*De woningen parallel aan de J.B. Coomansstraat dienen opgericht te worden in een typologie dewelke aansluit op de beeldkwaliteit van de woonstraat.*

*Voor het inrichten van meergezinswoningen wordt een maximale footprint bepaald om de inrichting van te massieve bouwvolumes te vermeiden. Meergezinswoningen moeten worden geïntegreerd in de reeds bebouwde omgeving.*

### Art. 2.1.5 Dakuitbouwen

- §1. Het inrichten van dakkappen, bij hellende daken is niet toegestaan in de voorgevel.
- §2. Het inrichten van dakkappen, bij hellende daken is toegestaan in de achtergevel.

### Art. 2.1.6 Bijgebouwen

- §1. Bijgebouwen worden ingeplant op minimum 3,00m van de perceelsgrenzen of worden gekoppeld op de perceelsgrens ingericht.
- §2. Bijgebouwen worden ingeplant op minimum 5,5m uit de achtergevel van de woning. Het inrichten van een bijgebouw in de voortuinstrook en/of zijtuinstrook is niet toegestaan.
- §3. Het inrichten van een autostalling/autobergplaats in bijgebouwen in de tuinzone van een woning is niet toegestaan.
- §4. Bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximaal 20m<sup>2</sup>/WE.

#### *Toelichting:*

*Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor meerdere wooneenheden bedraagt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen vermeld in §4 als een maximale gezamenlijke oppervlakte.*

#### Rekenvoorbeeld

*Een meergezinswoning met 4 wooneenheden → max. 80m<sup>2</sup> bijgebouw in totaal te realiseren  
4 eengezinswoningen in gezamenlijke aanvraag → max. 80m<sup>2</sup> bijgebouwen in totaal te realiseren onder de vorm van bv:*

- 4 bijgebouwen : 24m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup>, 8m<sup>2</sup>, 30m<sup>2</sup>  
of
- 2 bijgebouwen: 40m<sup>2</sup>, 40m<sup>2</sup>

### Art. 2.1.7 Parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen

- §1. In de zone A (Cfr. Art. 2.1) gelden volgende maximale parkeernormen
  - 1 parkeerplaats per wooneenheid. Deze parkeerplaatsen dienen **collectief** en **geclusterd** worden ingericht.
  - Het collectief en geclusterd parkeren gebeurt binnen de indicatieve overdruk 'zone voor parkeren' (Cfr. Art. 2.1.7)
- §2. In de zone A (Cfr. Art. 2.1) gelden volgende minimale parkeernormen (afgerond naar boven of onder, volgens wiskundige regels) voor deelwagens:
  - 0,1 parkeerplaatsen per wooneenheid worden voorbehouden voor deelwagens
- §3. Bovengrondse parkeerplaatsen kunnen uitsluiten worden opgericht langs de hoofdontsluiting (Cfr. art. 3.1) en dienen maximaal aan het straatbeeld van J.B. Coomansstraat onttrokken te worden.
- §4. In de zone A (Cfr. Art. 2.1) gelden volgende minimale fietsparkeernormen (afgerond naar boven):



- Wonen: 2 fietsenstallingen per wooneenheid vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer vanaf de 2<sup>e</sup> kamer. Per wooneenheid dient minstens 1 fietsenstalling voor fietsen met buitenmaatse maten ingericht te worden.
- Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: 1 fietsenstalling per begonnen 50m<sup>2</sup> **netto vloeroppervlakte**, waarvan ten minste 1 voor fietsen met buitenmaatse maten.

*Toelichting:*

*Bij het inrichten van een deelwagensysteem zorgt de projectontwikkelaar dat het deelwagensysteem effectief operationeel is door de wagens in het project te voorzien en de opstartkosten op zich te nemen. (Dit kan eventueel als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen worden.)*

*Afronden naar boven of onder volgens wiskundige regels wil zeggen dat:*

- waarden 0,1; 0,2; 0,3 en 0,4 afgerond worden naar 0
- waarden 0,5; 0,6; 0,7; 0,8; 0,9 afgerond worden naar 1

*Een fietsenstalling voor fietsen met buitenmaatse maten betreft een afmeting van min. 1m x 2,6m.*

*Op de locatie van de fietsenstalling(en) dient er een laadmogelijkheid (stopcontact) voorzien te worden.*

**Art. 2.1.8 Tuinen**

- §1. Minimum 50% van de tuinzone van een woning dient als groene tuinzone ingericht te worden, met een absoluut minimum van 25m<sup>2</sup>.
- §2. Het inrichten van terrassen aansluitend aan de woning is toegestaan met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>
- §3. In de voortuinzone zijn enkel de strik noodzakelijke verhardingen voor het toegangspad tot de woning toegestaan. (max. 1,5m breed) in waterdoorlatende verharding.

**Art. 2.1.9 Erfafsluitingen**

- §1. Alle afsluitingen binnen de zone A (Cfr. Art. 2.1) dienen gerealiseerd te worden met groenaanplantingen eventueel gecombineerd met een open draadstructuur met palen. Gemetste tuilmuren, betonplaten, houten, metalen afsluitingen, schanskorven of afsluitingen in PVC e.d. zijn verboden.

**B****Art. 2.2 Zone B (overdruk)****Plaatsing van de gebouwen****Art. 2.2.1**

- §1. De voorgevelbouwlijn parallel aan de J.B. Coomansstraat dient aangehouden te worden. De gevel gericht naar de J.B. Coomansstraat wordt op 12m uit de as van de weg ingeplant.
- §2. Woningen worden ingeplant op minimum 3,00m van de perceelsgrenzen of worden gekoppeld op de perceelsgrens ingericht.
- §3. Het inrichten van bebouwing op een tweede parallelle bouwlijn is niet toegestaan.
- §4. Het is toegestaan om volgens de logica van een 'dwarsligger' te bouwen op een bouwlijn loodrecht op de as van de J.B. Coomansstraat.

**Toelichting:**

*Er kan verder worden gebouwd in de rij van de J.B. Coomansstraat; de typologie wordt verdergezet. Een alternatief is dat er gewerkt wordt met een dwarsligger, wat interessante winsten kan opleveren naar doorwaadbaarheid. Hierbij wordt de bouwlijn van de J.B. Coomansstraat gerespecteerd maar wordt er dwars op het perceel gebouwd. Onderstaande afbeelding verduidelijkt dit principe.*



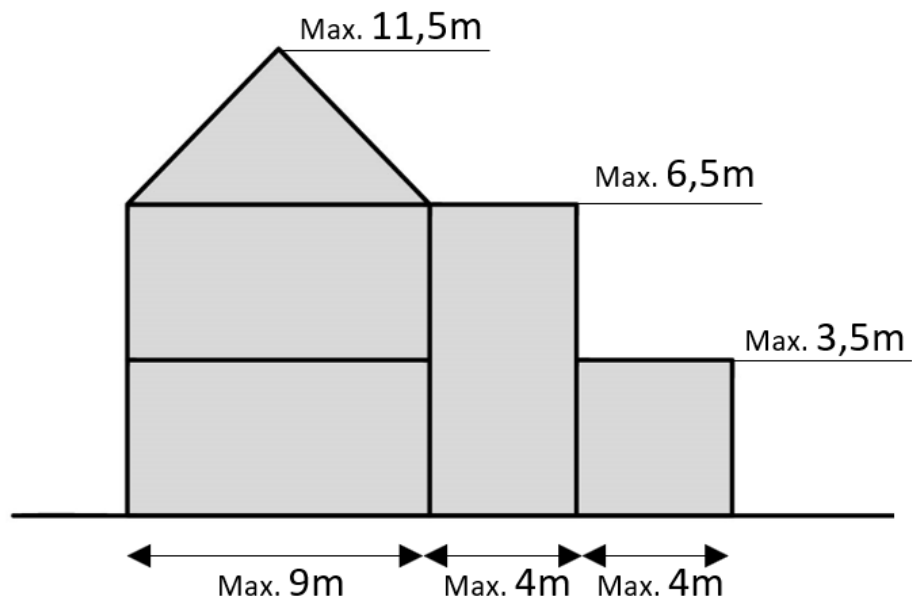
*(Bron afbeelding: toolbox dorpse architectuur, AR-TUR, Plusoffice Architects, 2022)*

### Art. 2.2.2 Typologie

- §1. Eengezinswoningen zijn toegestaan in halfopen en gesloten bebouwing.
- §2. Meergezinswoningen zijn toegestaan in de vorm van geschakelde woningen; dit betekent dat elke wooneenheid een aparte toegang vanaf de buitenruimte dient te hebben.

### Art. 2.2.3 Afmetingen van de gebouwen

- §1. Woningen ingericht parallel aan de J.B. Coomansstraat zijn verplicht in te richten met 2 bouwlagen en een hellend dak cfr. het gebouwprofiel 'J.B. Coomansstraat'. De minimale voorgevelbreedte van een woning bedraagt 6m.



Figuur 1 Gebouwprofiel 'J.B. Coomansstraat'

- §2. Indien gewerkt wordt met een dwarsligger moet aan onderstaande voorwaarden voldaan worden:
  - a. De eerste woning gezien vanop de J.B. Coomansstraat wordt geplaatst op de bouwlijn
  - b. Woningen worden opgericht met een hellend dak; de maximale kroonlijsthoogte betreft 6.5m. Buren bouwen t.o.v. elkaar de kroonlijsthoogte even hoog of wijken minimum 0,30m van elkaar af.
  - c. De maximale nokhoogte betreft 11,50m.
  - d. De minimale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,00m, de maximale bouwdiepte bedraagt 12,00m.
  - e. De minimale voorgevelbreedte van een eengezinswoning betreft 6m.

#### Art. 2.2.4 Dakuitbouwen

§1. Woningen gericht naar de J.B. Coomansstraat:

- a. Het inrichten van dakkappen, bij hellende daken is niet toegestaan in de voorgevel.
- b. Het inrichten van dakkappen, bij hellende daken is toegestaan in de achtergevel.

§2. Wanneer er met een dwarsligger gewerkt wordt worden dakkappen niet toegestaan.

#### Art. 2.2.5 Bijgebouwen

§1. Bijgebouwen worden ingeplant op minimum 3,00m van de perceelsgrenzen of worden gekoppeld op de perceelsgrens ingericht.

§2. Bijgebouwen worden ingeplant op minimum 10m uit de maximale achtergevelbouwlijn van de woning.

§3. Bijgebouwen hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>/WE.

§4. Het inrichten van een autostalling/autobergplaats in bijgebouwen in de tuinzone van een woning is niet toegestaan.

§5. Het inrichten van maximaal één carport of garage per wooneenheid in de zijtuinstrook is toegestaan.

*Toelichting:*

*Carports of garages betreffen bijgebouwen en dienen daarbij te voldoen aan de art. 2.2.4 §1. t.e.m §4.*

#### Art. 2.2.6 Parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen

§1. In de zone B (Cfr. Art. 2.2) gelden volgende parkeernormen (afgerond naar boven)

- Wonen: minimum 1 tot maximaal 1,5 parkeerplaatsen per woning.

§2. In de zone B (Cfr. Art. 2.2) gelden volgende minimale fietsparkeernormen (afgerond naar boven):

- Wonen: 2 fietsenstallingen per woning vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer vanaf de 2<sup>e</sup> kamer. Per woning dient minstens 1 fietsenstalling voor fietsen met buitenmaatse maten ingericht te worden.
- Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: 1 fietsenstalling per begonnen 100m<sup>2</sup> **netto vloeroppervlakte**.

*Toelichting:*

*Een fietsenstalling voor fietsen met buitenmaatse maten betreft een afmeting van min. 1m x 2,6m.*

*Op de locatie van de fietsenstalling(en) dient er een laadmogelijkheid (stopcontact) voorzien te worden.*

**Art. 2.2.7 Tuinen**

§1. Het inrichten van terrassen aansluitend aan de woning is toegestaan met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>. De overige zone dient als groene tuinzone ingericht te worden.

**Art. 2.2.8 Erfafsluitingen**

§1. Alle afsluitingen binnen de zone B (Cfr. Art. 2.2) dienen gerealiseerd te worden met groenaanplantingen eventueel gecombineerd met een open draadstructuur met palen. Gemetste tuilmuren, betonplaten, houten, metalen afsluitingen, schanskorven of afsluitingen in PVC e.d. zijn verboden

## ARTIKEL 3. LIJNINFRASTRUCTUUR

---

Categorie gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'



### Art. 3.1. Hoofdontsluiting (symbolisch, indicatief)

#### **BESTEMMING**

- Art. 3.0.1**
- §1. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een hoofdontsluitingsweg naar de zone A (Cfr. Art. 2.1).
- §2. Deze hoofdontsluitingen vormen tevens de toegang tot de **geclusterde** en **collectieve** parkeervoorzieningen.

#### **INRICHTING**

- Art. 3.0.2**
- §1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
- §2. Deze weg wordt ingericht en gedimensioneerd in functie van een optimale en verkeersveilige toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers en diensten.
- §3. Naast de weg wordt binnen de rooilijn een zone voorzien voor groenblauwe inrichting:
- de zone is aan weerszijden van de weg minimaal 1,5m breed,
  - de zone voorziet ten minste in waterbuffering- en infiltratie afkomstig van verharde oppervlakken en indien technisch mogelijk voor de hemelwaterafvoer van de woningen,
  - de zone wordt aangeplant met streek- en landschapseigen plantensoorten.

#### **BEHEER**

- Art. 3.0.3**
- §1. De hoofdontsluitingsweg wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente Berlaar, die vervolgens als beheerder zal instaan voor het onderhoud ervan.

## TERMINOLOGIE

---

### **Bebouwing in tweede bouworde:**

Het inplanten van gebouwen op diepere percelen, waarbij constructies achter elkaar worden ingericht. De bebouwing in tweede bouworde is niet rechtstreeks toegankelijk vanaf de bestaande straat en dient ontsloten te worden via een interne ontsluitingsweg.

### **Collectief:**

Gemeenschappelijke voorzieningen voor een bepaalde doelgroep, die ook op een gezamenlijke wijze toegankelijk zijn.

### **Dwarsligger:**

Wijze van inplanten van wooneenheden, loodrecht op de voorste perceelsgrens, met het oog op het realiseren van mogelijkheden tot het creëren van doorsteken; indicatief weergegeven op onderstaande illustratie.



*(Bron afbeelding: toolbox dorpse architectuur, AR-TUR, Plusoffice Architects, 2022)*

### **Footprint:**

De oppervlakte van de buitenste bebouwingscontour van het gebouw.

### **Geclusterd:**

Ruimtelijk gegroepede inrichtingen of constructies.

### **Harmonisch geheel**

Een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen qua vorm, structuur, afmetingen, kleur, verdeling van gevelvlakken en materialen.

### **Netto vloeroppervlakte**

De netto vloeroppervlakte van een wooneenheid is de vloeroppervlakte gemeten binnen de wanden vanaf een vrije hoogte van 1,50m (excl. schachten, kolommen en terras.)

## BIJLAGE I: LIJST VAN STREEK- EN LANDSCHAPSEIGEN PLANTENSOORTEN

- Zwart Els (*Alnus glutinosa*)
- Zomereik (*Quercus robur*)
- Zachter Berk (*Betula pubescens*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Wilde Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- Sporkehout (*Rhamnus frangula*)
- Schietwilg (*Salix alba*)
- Ruwe Berk (*Betula pendula*)
- Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Ratelpopulier (*Populus Tremula*)
- Kraakwilg (*Salix fragilis*)
- Hulst (*Ilex*)
- Hondсроos (*Rosa canina*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Grauwe Wilg (*Salix cinerea*)
- Gladde Iep (*Ulmus minor*)
- Gewone Vlier (*Sambucus nigra*)
- Gewone Es (*Fraxinus excelsior*)
- Geoorde Wilg (*Salix aurita*)
- Gelderse Roos (*Viburnum opulus*)
- Europese Vogelkers (*Prunus padus*)
- Eenstijlige Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- Brem (*Cytisus 'firefly'*)
- Boswilg (*Salix caprea*)